

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Granen i Järfälla

Org.nr: 713200-1103

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt Viksjö 2:179 – 2:180 och 3:4 – 3:7 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1970/71. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskeden till 63 549 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 255 619 tkr, varav byggnadsvärdet är 179 458 tkr och markvärdet 76 161 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori               | Antal objekt | Total yta (kvm) |
|------------------------|--------------|-----------------|
| Bostäder               | 433          | 32 543          |
| Lokaler (inkl. förråd) | 173          | 3 845           |
| Garage                 | 169          |                 |
| Bilplatser             | 214          |                 |
| Summa                  |              | 36 388          |

### Fastighetsadresser

Tegvägen 2-94

Väلتvägen 1-21

Väلتvägen 2-28

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Jörgen Forsgren.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Städab Uppsala AB.

Markskötsel och snöröjning har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Anders Ålund

Mona Feldt

Ann-Mari Svensson

Ann-Christin Sundberg

Marie Egertz

Gunilla Andersson

Jörgen Forsgren

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Lokal &

brandansvarig

Info/webbansvarig

Miljö och

studieansvarig

HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Anne-Li Berenskiöld

Patrik Carlsson

Kent Thelin

**Avgående styrelseledamöter**

Anders Ålund  
Anne-Mari Svensson  
Ann-Christin Sundberg

**Avgående styrelsesuppleanter**

Anne-Li Berenskiöld

**Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Mona Feldt, Anders Ålund och Ann-Mari Svensson, två i förening.

**Av föreningsstämman valda revisorer****Ordinarie**

Sven Barklund

**Revisorssuppleant**

Lotta Wolffelt

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

**Valberedning**

Katarina Hallgren Sammankallande  
Helen Kling  
May-Britt Larsson

**HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige**

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

**Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige****Ordinarie**

Mona Feldt  
Anders Ålund

**Suppleant**

Marie Egertz  
Ann-Mari Svensson

**Ekonomi**

| <b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>    | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                | 18 292      | 17 781      | 17 221      | 17 224      | 16 832      |
| Rörelseresultat, tkr                | 697         | 2 782       | 1 642       | 517         | 944         |
| Årets resultat, tkr                 | -894        | 1 258       | 561         | -515        | 225         |
| Balansomslutning, tkr               | 66 905      | 68 327      | 67 953      | 69 264      | 49 997      |
| Avgifts- & hyresbortfall, %         | 0,11        | 0,28        | 0,21        | 0,22        | 0,17        |
| Fond för yttre underhåll, tkr       | 5 962       | 5 082       | 3 332       | 4 816       | 6 853       |
| Belåning, kr/kvm                    | 1 241       | 1 264       | 1 287       | 1 306       | 772         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 519         | 504         | 488         | 488         | 476         |

**Lån**

Föreningen har under året omsatt två lån. En specifikation av föreningens lån finns under not 13.

**Styrelsens kommentarer**

Årets resultat är -894 tkr. Föreningen har under året planerade underhållskostnader på 2 343 tkr. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 9 maj 2012. På stämman deltog 77 st röstberättigade medlemmar, varav 1 st. fullmakter.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 496 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 13 st. protokollförda sammanträden och 1 st. arbetsmöte.

### Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt underhåll vill vi framför allt berätta om följande åtgärder och händelser. Garage och parkeringar har projekterats och erhållit bygglov. Byggstart beräknas till april 2013.

### Kompostmaskinerna

Mer problem med kompostmaskinerna har förekommit under året, och det största har varit att få fram reservdelar. Kostnad för reparationer uppgår till ca 50 000 under 2012.

### Byte av vissa dörrar

Översyn av garageportar och byte av andra dörrar av sämre kvalitet i gemensamma utrymmen fortsätter löpande efter behov. Detta kommer att pågå även under 2013. Det har kostat ca 72 000 kr under 2012.

### Byte av låssystem

Under 2011 har låssystemet bytts i alla lägenheter samt förråd och portar. Under 2012 har arbetet påbörjats med att byta ut låssystemen i alla uthyrda förråd.

### Radonmätning

Vid radonmätningen som utfördes 2012 framkom att 18 lägenheter hade något förhöjda värden. I dessa lägenheter har åtgärder utförts och ny mätning utförs 2012/2013.

### Vattenskador

Tyvärr har ett antal vattenskador inträffat under året. Flera av dessa har upptäckts i samband med avflyttningsbesiktningen, vilken genomförs av vår förvaltare. Det finns i dagsläget inga tecken på att antalet skador ökar utan de ligger på en stabil nivå. Kostnaden för detta har uppgått till ca 340 000.

### Årliga besiktningar

Besiktning av byggnaderna genomfördes i juni tillsammans med förvaltaren. Underhållsplanen har justerats efter besiktningen. Årlig besiktning av grönytor, lekutrustning, träd o buskar.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på ca 519 kronor/m<sup>2</sup>.

### Överlåtelse

Av föreningens 433 bostadslägenheter har 40 st. överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 57 st.

## Information

### Medlemsinformation

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlorna i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är [www.hsb.se/norrastorstockholm/granen](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/granen).

Föreningens e-postadress är: [brfgranen@bredband.net](mailto:brfgranen@bredband.net). OBS! Ej felanmälan.

Felanmälan: [felanmalan@hsb.se](mailto:felanmalan@hsb.se)

En mapp med information till de boende delas ut till de nyinflyttade av husombuden. Denna mapp innehåller information om stadgarna och broschyren Vem ska underhålla bostadsrätten. Den innehåller även viktig information om sophantering mm.

Sätt in ny information när sådan kommer och spara mappen för de boende som kommer efter er.

### Bredband

Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Comhem och Bredbandsbolaget.

### Kabel-TV

I samband med förlängning av föreningens avtal med Comhem erbjuds till boende möjlighet att få programkort digital-TV small utan kostnad. Är du intresserad kontakta Comhem.

## AKTIVITETER

### Studiecirklar

Under året har det inte varit någon studiecirkelverksamhet.

### Föreningslokalen

Vår lokal har under året utnyttjats till diverse arrangemang, interna och externa möten, privata fester etc. Lokalen är flitigt utnyttjad. Det är också mycket tack vare lokalansvarigas intresse och engagemang som lokalen kan hållas i bra skick och ordning.

### Pub-kväll

Pub-kväll har genomförts under året, en på våren och en på hösten. Det var mycket lyckade arrangemang som man kommer att fortsätta med under 2013.

### Husombuden

Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade och informerar dem om bl.a. vår avfalls- och sophantering. Det är också husombuden som ser till att informationsblad sätts upp i portar eller läggs i brevlådor. Husombuden träffas mellan varje styrelsemöte. Vid dessa träffar informeras ombuden om aktuellt från senaste styrelsemötet samt tar upp sådant som tas med till nästa styrelsemöte.

Fortfarande **saknas** några ombud både på Tegvägen och Vältvägen.

Intresserade kan ta kontakt med föreningen.

## Framtida utveckling

### Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 1 154 555 kronor. Enligt styrelsens beslut har en höjning av årsavgifter med 3 % införts 2013 för att möta kommande underhåll & högre driftkostnader.

### Markförsäljning

Försäljningen av marken, c:a 5 000 m<sup>2</sup>, på andra sidan Tegvägen.  
Försäljningen kan inbringa c:a 15 miljoner kronor till föreningen beroende på hur stor byggrätten blir och om kommunen beviljar bygglov. Köpeskillingen betalas ut när köparen beviljats bygglov. Om köparen inte erhåller något bygglov faller affären. Preliminärt väntas besked om detta kring våren 2013.

### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Under året har underhållsplanen reviderats. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

### Ombyggnad av p-platserna

Ett stort projekt är ombyggnad och asfaltering av p-platserna, beräknas att utföras 2013. Till att rita och projektera ev. utbyggnad har Tengboms arkitekter anlitats, och förslag antogs av stämman 2012.

### Entrépartier

Entréportarna på Tegvägen har börjat att tjänat ut så ett utbyte av entrépartierna börjar närma sig. Partierna på Vältvägen är redan bytta.

### Målning trapphusen

Ommålning av trapphusen kommer att ske successivt under de närmaste åren.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 7 111 395       |
| Årets resultat                    | <u>-894 078</u> |
| Att disponera                     | 6 217 317       |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Att disponera                                                      | 6 217 317         |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 2 343 072         |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan     | <u>-1 200 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition                              | 7 360 389         |

### Fond för yttre underhåll

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31      | 5 961 910         |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition               | <u>-1 143 072</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2013 | 4 818 838         |

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Brf Granen i Järfälla  
Org.nr: 713200-1103

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <b>18 292 106</b>                | <b>17 781 030</b>                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 2 | -12 441 974                      | -11 924 584                      |
| Planerat underhåll                         |       | -2 343 072                       | -320 250                         |
| Fastighetsskatt                            |       | -697 235                         | -669 158                         |
| Avskrivningar                              | Not 3 | -2 112 563                       | -2 084 968                       |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -17 594 844                      | -14 998 960                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>697 262</b>                   | <b>2 782 071</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 4 | 16 256                           | 32 852                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | -1 607 596                       | -1 556 826                       |
| Summa finansiella poster                   |       | -1 591 340                       | -1 523 974                       |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-894 078</b>                  | <b>1 258 097</b>                 |



HSB Brf Granen i Järfälla  
Org.nr: 713200-1103

## Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                             |       |                   |                   |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och ombyggnader   | Not 6 | 51 262 447        | 53 275 135        |
| Mark                        |       | 4 794 870         | 4 794 870         |
| Inventarier                 | Not 7 | 699 125           | 799 000           |
| Pågående byggnation         | Not 8 | 2 702 486         | 3 931 696         |
| Summa anläggningstillgångar |       | <u>59 458 928</u> | <u>62 800 701</u> |

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 22 978         | 16 577         |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 2 474 090      | 4 601 161      |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 11 926         | 11 499         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>491 350</u> | <u>485 294</u> |
|                                              |        | 3 000 344      | 5 114 531      |

|                |        |           |         |
|----------------|--------|-----------|---------|
| Kassa och bank | Not 11 | 4 446 226 | 411 746 |
|----------------|--------|-----------|---------|

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>7 446 570</u> | <u>5 526 278</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

|                  |  |                   |                   |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa tillgångar |  | <u>66 905 497</u> | <u>68 326 978</u> |
|------------------|--|-------------------|-------------------|



HSB Brf Granen i Järfälla  
Org.nr: 713200-1103

## Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### Bundet eget kapital

Insatser

3 866 500

3 866 500

Fond för yttre underhåll

5 961 910

5 082 160

9 828 410

8 948 660

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 111 395

6 733 048

Årets resultat

-894 078

1 258 097

6 217 317

7 991 145

Summa eget kapital

16 045 727

16 939 805

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

44 328 916

45 144 614

44 328 916

45 144 614

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

810 521

848 052

Leverantörsskulder

2 323 821

1 807 902

Skatteskulder

32 503

59 340

Fond för inre underhåll

1 649 582

1 604 719

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

9 281

6 401

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 705 146

1 916 145

6 530 854

6 242 559

Summa skulder

50 859 770

51 387 173

**Summa eget kapital och skulder**

**66 905 497**

**68 326 978**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

47 957 000

47 957 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB Brf Granen i Järfälla  
Org.nr: 713200-1103

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

| Anläggningstillgångar  | Avskr. plan | Antal år | Slutår |
|------------------------|-------------|----------|--------|
| Byggnader              | Progressiv  | 60       | 2028   |
| Ombyggnader            | Progressiv  | 30       | 2028   |
| Ombyggnader, balkonger | Rak         | 40       | 2048   |
| Kompostmaskin          | Rak         | 10       | 2019   |

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 418 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 365 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|                                                                 | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |                          |                          |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                              | 88 000                   | 85 600                   |
| Mötesarvoden                                                    | 43 560                   | 50 504                   |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst                         | 3 869                    | 5 882                    |
| Arvode föreningsvald revisor                                    | 3 500                    | 3 000                    |
| Övriga arvoden och ersättningar                                 | 6 000                    | 9 000                    |
| Kostnad för konferenser                                         | 9 000                    | 0                        |
| Sociala kostnader                                               | 39 360                   | 42 635                   |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>193 289</b>           | <b>196 621</b>           |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Granen i Järfälla  
Org.nr: 713200-1103

| Noter        |                                                   | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter bostäder                              | 16 876 655               | 16 392 265               |
|              | Hysesintäkter lokaler                             | 646 086                  | 636 785                  |
|              | Hysesintäkter garage och p-platser                | 1 005 671                | 1 005 322                |
|              | Övriga intäkter                                   | 45 442                   | 47 805                   |
|              | <b>Brutto</b>                                     | <b>18 573 854</b>        | <b>18 082 177</b>        |
|              | Avsatt till inre fond                             | -251 401                 | -251 401                 |
|              | Avgiftsbortfall bostäder                          | -3 840                   | -10 056                  |
|              | Hysesbortfall lokaler                             | -9 846                   | -17 235                  |
|              | Hysesbortfall garage och p-platser                | -7 181                   | -12 975                  |
|              | Övriga intäktsbortfall                            | -9 480                   | -9 480                   |
|              |                                                   | <b>18 292 106</b>        | <b>17 781 030</b>        |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                                      |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel                                 | 1 830 496                | 2 097 035                |
|              | Löpande underhåll                                 | 1 539 220                | 1 474 869                |
|              | El                                                | 659 042                  | 725 176                  |
|              | Uppvärmning                                       | 3 779 781                | 3 467 901                |
|              | Vatten                                            | 768 012                  | 685 193                  |
|              | Sophämtning                                       | 508 378                  | 673 611                  |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 299 150                  | 276 995                  |
|              | Städning                                          | 511 365                  | 496 404                  |
|              | Förvaltningskostnader                             | 1 057 526                | 1 110 706                |
|              | Extern revision                                   | 18 513                   | 15 638                   |
|              | Personalkostnader                                 | 193 289                  | 196 621                  |
|              | Övrig drift                                       | 1 277 202                | 704 434                  |
|              |                                                   | <b>12 441 974</b>        | <b>11 924 584</b>        |
| <b>Not 3</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
|              | Byggnader                                         | 1 061 372                | 1 047 647                |
|              | Om- och tillbyggnad                               | 951 316                  | 937 446                  |
|              | Maskiner och inventarier                          | 99 875                   | 99 875                   |
|              |                                                   | <b>2 112 563</b>         | <b>2 084 968</b>         |
| <b>Not 4</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                 | 2 861                    | 3 219                    |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 0                        | 23                       |
|              | Ränteintäkter fasträntekonto                      | 3 750                    | 23 256                   |
|              | Ränteintäkter bankkonto                           | 8 513                    | 5 405                    |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 1 132                    | 949                      |
|              |                                                   | <b>16 256</b>            | <b>32 852</b>            |
| <b>Not 5</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 606 992                | 1 555 341                |
|              | Erhållna räntebidrag                              | 0                        | -1 095                   |
|              | Övriga räntekostnader                             | 604                      | 2 580                    |
|              |                                                   | <b>1 607 596</b>         | <b>1 556 826</b>         |



HSB Brf Granen i Järfälla  
Org.nr: 713200-1103

| Noter                                                | 2012-12-31         | 2011-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>               |                    |                    |
| <b>Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 37 309 304         | 37 309 304         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>37 309 304</u>  | <u>37 309 304</u>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -17 245 312        | -16 197 665        |
| Årets avskrivningar                                  | <u>-1 061 372</u>  | <u>-1 047 647</u>  |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-18 306 684</u> | <u>-17 245 312</u> |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>19 002 620</b>  | <b>20 063 992</b>  |
| <b>Ombyggnader</b>                                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 46 030 728         | 46 030 728         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>46 030 728</u>  | <u>46 030 728</u>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -12 819 585        | -11 882 139        |
| Årets avskrivningar                                  | <u>-951 316</u>    | <u>-937 446</u>    |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-13 770 901</u> | <u>-12 819 585</u> |
| <b>Bokfört värde ombyggnader</b>                     | <b>32 259 827</b>  | <b>33 211 143</b>  |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b> | <b>51 262 447</b>  | <b>53 275 135</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 173 000 000        | 173 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                    | <u>6 458 000</u>   | <u>6 458 000</u>   |
|                                                      | 179 458 000        | 179 458 000        |
| Mark - bostäder                                      | 72 000 000         | 72 000 000         |
| Mark - lokaler                                       | <u>4 161 000</u>   | <u>4 161 000</u>   |
|                                                      | 76 161 000         | 76 161 000         |
| <b>Taxvärde totalt</b>                               | <b>255 619 000</b> | <b>255 619 000</b> |
| <b>Not 7 Inventarier</b>                             |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 998 750            | 998 750            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>998 750</u>     | <u>998 750</u>     |
| Ingående avskrivningar                               | -199 750           | -99 875            |
| Årets avskrivningar                                  | <u>-99 875</u>     | <u>-99 875</u>     |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-299 625</u>    | <u>-199 750</u>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>699 125</b>     | <b>799 000</b>     |
| <b>Not 8 Pågående byggnation</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation       | 3 931 696          | 0                  |
| Årets anskaffningar                                  | 924 304            | 3 931 696          |
| Kostnadsfört som underhåll                           | <u>-2 153 514</u>  | <u>0</u>           |
| <b>Bokfört värde pågående byggnation</b>             | <b>2 702 486</b>   | <b>3 931 696</b>   |

sp



| Noter                                                                   | 2012-12-31       | 2011-12-31       |                  |                   |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                             |                  |                  |                  |                   |                      |
| Skattekonto                                                             | 0                | 4                |                  |                   |                      |
| Övriga fordringar                                                       | 11 926           | 11 495           |                  |                   |                      |
|                                                                         | <b>11 926</b>    | <b>11 499</b>    |                  |                   |                      |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>              |                  |                  |                  |                   |                      |
| Försäkring                                                              | 314 104          | 299 150          |                  |                   |                      |
| Kabel-Tv                                                                | 69 917           | 0                |                  |                   |                      |
| Övrigt                                                                  | 107 329          | 186 144          |                  |                   |                      |
|                                                                         | <b>491 350</b>   | <b>485 294</b>   |                  |                   |                      |
| <b>Not 11 Kassa och bank</b>                                            |                  |                  |                  |                   |                      |
| Handkassa                                                               | 95               | 2 964            |                  |                   |                      |
| Bankkonto Handelsbanken                                                 | 4 008 126        | 0                |                  |                   |                      |
| Bankkonto Swedbank                                                      | 375 135          | 362 359          |                  |                   |                      |
| Bankkonto Swedbank                                                      | 25 099           | 9 301            |                  |                   |                      |
| Bankkonto Nordea                                                        | 37 771           | 37 122           |                  |                   |                      |
|                                                                         | <b>4 446 226</b> | <b>411 746</b>   |                  |                   |                      |
| <b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>                                |                  |                  |                  |                   |                      |
|                                                                         | Insatser         | Underh. fond     | Balanserat res.  | Årets resultat    |                      |
| Belopp vid årets ingång                                                 | 3 866 500        | 5 082 160        | 6 733 048        | 1 258 097         |                      |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                             |                  | 879 750          | 378 347          | -1 258 097        |                      |
| Årets resultat                                                          |                  |                  |                  | -894 078          |                      |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                            | <b>3 866 500</b> | <b>5 961 910</b> | <b>7 111 395</b> | <b>-894 078</b>   |                      |
| <b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |                  |                   |                      |
| Låneinstitut                                                            | Låne nummer      | Ränta            | Konv.datum       | Belopp            | Nästa års amortering |
| Nordea                                                                  | 3978 83 99738    | 3,66%            | Rörligt          | 1 426 953         | 34 180               |
| Nordea                                                                  | 39788468225      | 3,66%            | Rörligt          | 3 617 484         | 99 000               |
| Nordea                                                                  | 39788549748      | 3,66%            | Rörligt          | 5 475 000         | 150 000              |
| SBAB                                                                    | 19135160         | 4,56%            | 2014-05-28       | 3 054 197         | 12 796               |
| SEB Bolån                                                               | 32922600         | 2,59%            | Rörligt          | 15 860 247        | 330 000              |
| Stadshypotek                                                            | 578957           | 3,03%            | 2014-09-01       | 7 710 440         | 82 216               |
| Stadshypotek                                                            | 613205           | 2,59%            | 2014-12-30       | 4 921 656         | 21 245               |
| Swedbank Hypotek                                                        | 2656932569       | 4,06%            | 2013-02-22       | 1 674 920         | 47 180               |
| Swedbank Hypotek                                                        | 2658772641       | 2,10%            | Rörligt          | 1 398 540         | 33 904               |
|                                                                         |                  |                  |                  | <b>45 139 437</b> | <b>810 521</b>       |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2012-12-31               |                  |                  |                  |                   | 44 328 916           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till     |                  |                  |                  |                   | 41 086 832           |
| <b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |                  |                   |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) |                  |                  |                  | <b>810 521</b>    | <b>848 052</b>       |
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                  |                  |                  |                   |                      |
| Källskatt                                                               |                  |                  |                  | 780               | 1 763                |
| Arbetsgivaravgifter                                                     |                  |                  |                  | 816               | 1 848                |
| Övriga kortfristiga skulder                                             |                  |                  |                  | 7 685             | 2 790                |
|                                                                         |                  |                  |                  | <b>9 281</b>      | <b>6 401</b>         |
| <b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                  |                  |                  |                   |                      |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         |                  |                  |                  | 1 146 714         | 1 488 272            |
| Upplupna räntekostnader                                                 |                  |                  |                  | 58 269            | 84 254               |
| Upplupen el                                                             |                  |                  |                  | 0                 | 57 055               |
| Upplupen värme                                                          |                  |                  |                  | 320 231           | 254 948              |
| Upplupen vinterskötsel                                                  |                  |                  |                  | 104 498           | 0                    |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     |                  |                  |                  | 75 434            | 31 616               |
|                                                                         |                  |                  |                  | <b>1 705 146</b>  | <b>1 916 145</b>     |



HSB Brf Granen i Järfälla  
Org.nr: 713200-1103

**Noter**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

**Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar  
Varav i eget förvar

48 640 200

48 640 200

-683 200

-683 200

47 957 000

47 957 000

Järfälla, den .....<sup>4/3 -2013</sup>

Anders Ålund

Marie Egertz

Ann Christin Sundberg

Ann-Marie Svensson

Jörgen Forsgren

Monica Feldt

Gunilla Andersson

Vår revisionsberättelse har 13-03-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sven Barklund  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen, org.nr. 713200-1103

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Granen för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 4 1 3 2013



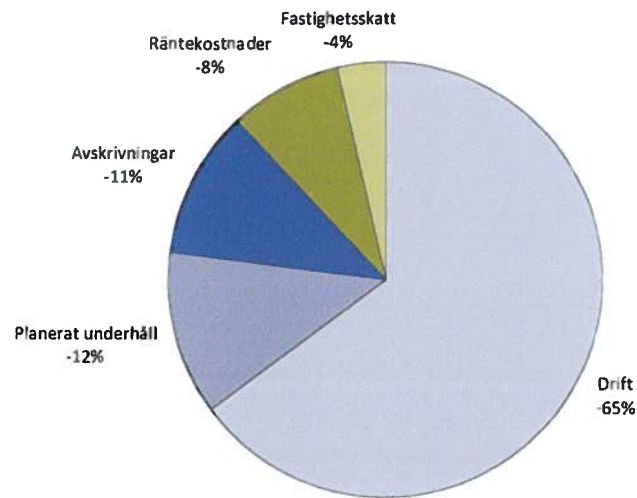
Av föreningen vald  
revisor



**Erik Davidsson**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

