

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Granen i Järfälla

Org.nr: 713200-1103

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# 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 329 177 tkr, varav byggnadsvärdet är 237 225 tkr och markvärdet 91 952 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori               | Antal objekt | Total yta (kvm) |
|------------------------|--------------|-----------------|
| Bostäder               | 433          | 32 543          |
| Lokaler (inkl. förråd) | 173          | 3 845           |
| Garage                 | 189          |                 |
| Bilplatser             | 249          |                 |
| 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 Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Jörgen Forsgren.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Städab Uppsala AB.

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

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Christin Sundberg

Markus Thörnholm

Ann-Mari Svensson

Berth Sjöo

Berit Skenbäck

Reijo Burtsov

Jörgen Forsgren

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Lokal &

brandansvarig

Info/webbansvarig

Miljö- och

studieansvarig

Fastighetsansvarig

HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Mona Feldt från 25 november Kassör

Jörgen Forsgren

### Avgående styrelseledamöter

Ann-Christin Sundberg  
Ann-Mari Svensson  
Berth Sjöö

### Avgående styrelsesuppleanter

Mona Feldt

Lennart Evefjord avsagt sig i november  
Helen Kling avsagt sig i maj

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Christin Sundberg, Markus Thörnholm, Ann-Mari Svensson och Jörgen Forsgren, 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 sedan 26 november

Lennart Evefjord Sammanställande  
Monica Aalerud

### 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

Ann-Christin Sundberg  
Markus Thörnholm  
Ann-Mari Svensson

#### Suppleant

Berth Sjöö  
Mona Feldt från 26 nov

## Ekonomi

| <b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>    | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                | 19 784      | 18 777      | 18 292      | 17 781      | 17 221      |
| Rörelseresultat, tkr                | 923         | 2 583       | 697         | 2 782       | 1 642       |
| Årets resultat, tkr                 | -379        | 1 231       | -894        | 1 258       | 561         |
| Balansomslutning, tkr               | 79 963      | 77 684      | 66 905      | 68 327      | 67 953      |
| Avgifts- & hyresbortfall, %         | 0,51        | 0,24        | 0,11        | 0,28        | 0,21        |
| Fond för yttre underhåll, tkr       | 5 668       | 4 819       | 5 962       | 5 082       | 3 332       |
| Soliditet                           | 21%         | 22%         | 24%         | 25%         | 23%         |
| Belåning, kr/kvm                    | 1 543       | 1 500       | 1 241       | 1 264       | 1 287       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 561         | 534         | 519         | 504         | 488         |

### Styrelsens kommentarer

Årets resultat är -379 tkr. Föreningen har under året planerade underhållskostnader på 878 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 15 maj 2014. På stämman deltog 87 st röstberättigade medlemmar, varav 4 st fullmakter.

### Extra föreningsstämmor

Angående hyressättning för garage och parkeringsplatser har hållits den 15 januari 2014. På stämman deltog 124 st röstberättigade medlemmar, varav 16 fullmakter.

Angående gruppanslutning bredband och IP telefoni samt enhetsmätning el hölls den 26/11 2014. På stämman deltog 145 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

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

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 15 st. protokollförda sammanträden och 4 st. arbetsmöten.

### Arbetsgrupper

Fönstergruppen

Ann-Christin Sundberg, Reijo Burtsov, Markus Thörnholm och Jörgen Forsgren

Arbets-/ lokalgruppen

Mona Feldt, Berth Sjöo och Ann-Mari Svensson

Driftgruppen

Reijo Burtsov och Mona Feldt

Garagegruppen

Ann-Christin Sundberg och Marie Egertz

### Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt underhåll vill vi framför allt berätta om följande åtgärder och händelser. Under året har installationer av motorvärmarruttag skett på samtliga garage och parkeringsplatser. I anslutning till detta har det hållits ett informationsmöte och ytterligare tre tillfällen för utlämning av "taggar" till motorvärmarna. Garage och parkeringsprojektet beräknas vara slutfört till påsken 2015.

### Kompostmaskinerna

Kompostmaskinerna har inte kostat något under året, då det är svårt att få fram reservdelar. Utredning pågår angående andra alternativ.

### Sopkärl

Avtal om tvätt av sopkärl har tecknats. Tvätt kommer ske två gånger om året.

### Byte av vissa dörrar

Översyn av garageportar och byte av andra dörrar av sämre kvalitet i gemensamma utrymmen fortsätter löpande efter behov.

### Byte av låssystem

Arbetet fortgår med att byta lås i alla förråd, fortfarande återstår några enstaka förråd. Kostnaden under 2014 har uppgått till ca 12.400 kr.

### Radonmätning

Efter radonmätning har det konstaterats att 12 lägenheter har för höga värden. Radonsanering har utförts av ComNet AB under året. Ny radonmätning utförs under vintern 2014/2015.

### **Vattenskador**

Oroande är att antalet vattenskador har ökat under året. Problemen har bl a varit läckande avlopp och vattenledningar samt bristande tätskikt i badrum.

Tegvägen 84 har en stor fuktskada inträffat i källarlocal. Orsaken till denna var inträngande markfukt.

Tegvägen 78, föreningslokalen, drabbades hösten 2014 av en läckande avloppsledning ingjuten i bjälklag.

Kostnaden för ovanstående har uppgått till ca 1 667 tkr.

### **Årliga besiktningar**

Årlig besiktning av grönytor, lekutrustning, träd o buskar samt skyddsrand har genomförts och kommer att rendera ett antal åtgärder under 2015.

### **Obligatorisk ventilationskontroll**

OVK besiktning har genomförts under 2014, till en kostnad av 250.000 kronor.

### **Källargångar och soprumsrensning**

Under året har det forslats bort saker som stått i skyddsrum och källargångar som de boende lämnat. I soprum har det stått kyl, spis, tvättmaskiner och diverse andra större saker som inte ordinarie sophämtning tar, till en kostnad av ca 40.000 kronor.

### **Utemiljö**

Trädbelysningen har bytts ut till s.k. "istappar" till en kostnad av ca 55.200 kronor.

Uppsättning av ugglor på taken till en kostnad av 8.175 kronor.

### **Takfläktar**

Byte av resterande 9 takfläktar har gjorts under året till en kostnad av ca 396.000 kronor.

### **Undercentraler**

Översyn och underhåll av våra undercentraler sker löpande.

### **Inbrott**

Några garageinbrott på Vältvägen och inbrottsförsök i lägenhet. Krossade fönster på Tegvägen.

### **Klotter**

Sanering har skett under året till en kostnad av ca 4.000 kronor.

### **Fönster**

Fönsterkonsulten har fortsatt arbetet och sänt ut förfrågningsunderlag. Under 2014 har kostnaden uppgått till ca 176.300 kr.

Styrelsen har under året arbetat med att ta fram ett underlag inför byte av samtliga fönster. Arbetet har gjorts i samarbete med Fönsterkonsultgruppen AB, Stefan Karlsson, och kommer att fortsätta under 2015.

### **Styrelserum**

På grund av vattenskada i föreningslokalen och lång renoveringstid har ett nytt permanent styrelserum iordningsställt, i källaren Tegvägen 32, till en kostnad av ca 140.000 kronor.

### **Driftmöten**

Två möten har hållits under året, ett på våren och ett på hösten. Befintliga lokaler och källargångar har gått igenom tillsammans med fastighetsskötaren.

Vid höstmötet har skyddsombudet påpekat brister vad gäller källargolv samt vindstrappor. Åtgärdas under 2015.

### **Avgifter och hyror**

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på ca 561 kronor/m<sup>2</sup>.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 37 överlåtits under året.  
Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 29.

## **Information**

### **Medlemsinformation**

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna. Föreningen hade en egen hemsida under 2014, den har lagts ned på grund av ombyggnad till ny teknik genom HSB. Hemsidan kommer åter upp under 2015.

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

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

HSB växel: 010-442 50 00

Styrelsetelefon: 070 306 95 55

### **Medlemsinformation**

En mapp med information till de boende ska delas ut till de nyinflyttade av husombuden. Denna mapp är under revidering och kommer att delas ut till samtliga boende under 2015.

### **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**

### **Föreningslokalen**

Vår lokal har under året inte kunnat utnyttjas lika frekvent som tidigare på grund av vattenskada.

### **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 på Vältvägen.

Intresserade kan ta kontakt med föreningen.

## Framtida utveckling

### Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 16 958 tkr. Anledningen till överskottet är försäljning av mark. Enligt styrelsens beslut har en höjning av årsavgifter med 5 % införts 2015 för att möta kommande underhåll & investeringar.

Kommande investeringar medför högre kostnader för avskrivningar och kommer att kräva nyupplåning vilket innebär högre räntekostnader. Utöver detta råder en viss naturlig kostnadsökning i driften.

### Markförsäljning

Försäljningen av marken är klar. Köpeskillingen regleras under 2015 enligt avtal.

### 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 revideras.

### Entrépartier

Utbyte av entréportarna på Tegvägen har aktualiserats i samband med fönsterprojektet.

### Fönsterprojektet

Extrastämma är planerad 19 februari 2015. Planen är att fönsterbytet startar före sommaren 2015.

### Utemiljö

En genomgång av områdesskyltar har gjorts. Skyltarna kommer att bytas ut.

### Föreningslokalen

Lokalen kommer återställas under året.

### Källare och vindsutrymmen

Källarutrymmen kommer att ses över och fräschas upp. Vindstrapporna kommer att ses över och bytas ut.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 7 741 638       |
| Årets resultat                    | <u>-378 734</u> |
| Att disponera                     | 7 362 905       |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Att disponera                                                      | 7 362 905         |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 878 475           |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan     | <u>-1 004 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition                              | 7 237 380         |

### Fond för yttre underhåll

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31      | 5 668 374      |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition               | <u>125 525</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015 | 5 793 899      |

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

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <b>19 783 784</b>                | <b>18 776 548</b>                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 2 | -15 382 050                      | -13 076 434                      |
| Planerat underhåll                         | Not 3 | -1 402 425                       | -350 464                         |
| Fastighetsskatt                            |       | -628 731                         | -625 700                         |
| Avskrivningar                              | Not 4 | -1 447 419                       | -2 141 098                       |
| Summa fastighetskostnader                  |       | <u>-18 860 625</u>               | <u>-16 193 696</u>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>923 159</b>                   | <b>2 582 852</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 5 | 6 105                            | 13 193                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -1 307 997                       | -1 365 259                       |
| Summa finansiella poster                   |       | <u>-1 301 893</u>                | <u>-1 352 066</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-378 734</b>                  | <b>1 230 785</b>                 |

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                             |       |                   |                   |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och ombyggnader   | Not 7 | 47 873 680        | 49 221 224        |
| Mark                        |       | 4 794 870         | 4 794 870         |
| Inventarier                 | Not 8 | 499 375           | 599 250           |
| Pågående byggnation         | Not 9 | 20 509 510        | 18 858 508        |
| Summa anläggningstillgångar |       | <u>73 677 435</u> | <u>73 473 852</u> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                |               |
|----------------------------------------------|--------|----------------|---------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 32 160         | 38 363        |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 5 166 920      | 3 574 515     |
| Skattefordringar                             |        | 42 357         | 39 262        |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 7 783          | 8 444         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>414 562</u> | <u>71 454</u> |
|                                              |        | 5 663 782      | 3 732 038     |

|                |        |         |         |
|----------------|--------|---------|---------|
| Kassa och bank | Not 12 | 621 315 | 478 440 |
|----------------|--------|---------|---------|

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>6 285 097</u> | <u>4 210 479</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                          |                          |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <u><b>79 962 531</b></u> | <u><b>77 684 330</b></u> |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 866 500

3 866 500

Fond för yttre underhåll

5 668 374

4 818 838

9 534 874

8 685 338

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 741 638

7 360 389

Årets resultat

-378 734

1 230 785

7 362 905

8 591 174

Summa eget kapital

16 897 779

17 276 512

#### Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

55 654 745

41 850 346

Övriga långfristiga skulder

Not 15

0

11 925 880

55 654 745

53 776 226

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

487 904

791 312

Leverantörsskulder

2 979 524

2 307 596

Fond för inre underhåll

1 763 411

1 728 832

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

21 989

10 665

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 157 180

1 793 187

7 410 008

6 631 592

Summa skulder

63 064 753

60 407 818

#### Summa eget kapital och skulder

79 962 531

77 684 330

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 19

62 957 000

62 957 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                             | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                            |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | -378 734                         | 1 230 785                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>             |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                                        | 1 447 419                        | 2 141 098                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 1 068 685                        | 3 371 883                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                 |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                    | -339 339                         | 368 731                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                       | 778 416                          | 100 738                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                   | 1 507 762                        | 3 841 352                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                        |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                                          | -1 651 002                       | -16 156 022                      |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                               | -1 651 002                       | -16 156 022                      |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                       |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                    | 1 878 519                        | 9 447 310                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                              | 1 878 519                        | 9 447 310                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                              | <b>1 735 279</b>                 | <b>-2 867 360</b>                |
| Likvida medel vid årets början                                       | 4 052 956                        | 6 920 316                        |
| Likvida medel vid årets slut                                         | 5 788 235                        | 4 052 956                        |
|                                                                      |                                  |                                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                 |                                  |                                  |
| Avräkningskonto HSB                                                  | 5 166 920                        | 3 574 515                        |
| Kassa och bank                                                       | 621 315                          | 478 440                          |
| Summa likvida medel                                                  | 5 788 235                        | 4 052 956                        |

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal stämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Ovriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan          | %       | Slutår |
|-----------------------|----------------------|---------|--------|
| Byggnader             | Komponentavskrivning | f n 1,6 | 2090   |
| Inventarier           | Linjär               | 10,0    | 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. Ränteutgifter 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 418 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|                                                                 | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |                          |                          |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                              | 89 000                   | 89 000                   |
| Mötesarvoden                                                    | 60 197                   | 50 730                   |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst                         | 2 685                    | 2 515                    |
| Arvode föreningsvald revisor                                    | 3 500                    | 3 500                    |
| Övriga arvoden och ersättningar                                 | 8 000                    | 6 000                    |
| Utbildning                                                      | 0                        | 8 750                    |
| Sociala kostnader                                               | 41 880                   | 45 051                   |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>205 262</b>           | <b>205 546</b>           |

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter bostäder                              | 18 251 208                       | 17 382 201                       |
|              | Hysesintäkter lokaler                             | 617 350                          | 639 513                          |
|              | Hysesintäkter garage och p-platser                | 1 239 928                        | 1 008 500                        |
|              | Övriga intäkter                                   | 91 830                           | 51 935                           |
|              | <b>Brutto</b>                                     | <b>20 200 316</b>                | <b>19 082 149</b>                |
|              | Avsatt till inre fond                             | -251 401                         | -251 401                         |
|              | Avgiftsbortfall bostäder                          | 0                                | -3 190                           |
|              | Hysesbortfall lokaler                             | -46 487                          | -18 870                          |
|              | Hysesbortfall garage och p-platser                | -93 187                          | -22 660                          |
|              | Övriga intäktsbortfall                            | -25 457                          | -9 480                           |
|              |                                                   | <b>19 783 784</b>                | <b>18 776 548</b>                |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel                                 | 2 095 424                        | 2 127 098                        |
|              | Löpande underhåll                                 | 3 585 512                        | 1 976 040                        |
|              | El                                                | 649 881                          | 764 756                          |
|              | Uppvärmning                                       | 3 919 578                        | 3 846 641                        |
|              | Vatten                                            | 1 159 167                        | 744 382                          |
|              | Sophämtning                                       | 755 999                          | 773 168                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 311 148                          | 314 104                          |
|              | Städning                                          | 542 657                          | 522 248                          |
|              | Förvaltningskostnader                             | 1 215 289                        | 1 100 064                        |
|              | Extern revision                                   | 19 738                           | 20 313                           |
|              | Personalkostnader                                 | 205 262                          | 205 546                          |
|              | Övrig drift                                       | 922 395                          | 682 075                          |
|              |                                                   | <b>15 382 050</b>                | <b>13 076 434</b>                |
| <b>Not 3</b> | <b>Planerat underhåll</b>                         |                                  |                                  |
|              | Värme                                             | 312 244                          | 0                                |
|              | Ventilation                                       | 562 653                          | 0                                |
|              | VA Sanitet                                        | 0                                | 329 303                          |
|              | OVK                                               | 523 950                          | 0                                |
|              | Underhåll, övrigt                                 | 3 578                            | 21 161                           |
|              |                                                   | <b>1 402 425</b>                 | <b>350 464</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                         | 1 347 544                        | 1 075 276                        |
|              | Om- och tillbyggnad                               | 0                                | 965 947                          |
|              | Maskiner och inventarier                          | 99 875                           | 99 875                           |
|              |                                                   | <b>1 447 419</b>                 | <b>2 141 098</b>                 |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                 | 3 154                            | 1 342                            |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 183                              | 0                                |
|              | Ränteintäkter bankkonto                           | 0                                | 10 762                           |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 2 768                            | 1 089                            |
|              |                                                   | <b>6 105</b>                     | <b>13 193</b>                    |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 305 501                        | 1 362 520                        |
|              | Räntekostnader skattekonto                        | 0                                | 112                              |
|              | Övriga räntekostnader                             | 2 496                            | 2 627                            |
|              |                                                   | <b>1 307 997</b>                 | <b>1 365 259</b>                 |

| Noter                                                | 2014-12-31         | 2013-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>               |                    |                    |
| <b>Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 37 309 304         | 37 309 304         |
| Omklassificering från ombyggnad                      | 46 030 728         | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <b>83 340 032</b>  | <b>37 309 304</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -19 381 960        | -18 306 684        |
| Omklassificering från ombyggnad                      | -14 736 848        | 0                  |
| Årets avskrivningar                                  | -1 347 544         | -1 075 276         |
| Utgående avskrivningar                               | <b>-35 466 352</b> | <b>-19 381 960</b> |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>47 873 680</b>  | <b>17 927 344</b>  |
| <b>Ombyggnader</b>                                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 46 030 728         | 46 030 728         |
| Omklassificering till byggnad                        | -46 030 728        | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <b>0</b>           | <b>46 030 728</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -14 736 848        | -13 770 901        |
| Omklassificering till byggnad                        | 14 736 848         | 0                  |
| Årets avskrivningar                                  | 0                  | -965 947           |
| Utgående avskrivningar                               | <b>0</b>           | <b>-14 736 848</b> |
| <b>Bokfört värde ombyggnader</b>                     | <b>0</b>           | <b>31 293 880</b>  |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b> | <b>47 873 680</b>  | <b>49 221 224</b>  |
| <br>                                                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde                                       |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 231 000 000        | 231 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                    | 6 225 000          | 6 225 000          |
|                                                      | <b>237 225 000</b> | <b>237 225 000</b> |
| Mark - bostäder                                      | 88 000 000         | 88 000 000         |
| Mark - lokaler                                       | 3 952 000          | 3 952 000          |
|                                                      | <b>91 952 000</b>  | <b>91 952 000</b>  |
| <b>Taxvärde totalt</b>                               | <b>329 177 000</b> | <b>329 177 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier</b>                             |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 998 750            | 998 750            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <b>998 750</b>     | <b>998 750</b>     |
| Ingående avskrivningar                               | -399 500           | -299 625           |
| Årets avskrivningar                                  | -99 875            | -99 875            |
| Utgående avskrivningar                               | <b>-499 375</b>    | <b>-399 500</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>499 375</b>     | <b>599 250</b>     |
| <b>Not 9 Pågående byggnation</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation       | 18 858 508         | 2 702 486          |
| Årets anskaffningar                                  | 1 651 002          | 16 156 022         |
| <b>Bokfört värde pågående byggnation</b>             | <b>20 509 510</b>  | <b>18 858 508</b>  |

| Noter                                                               |                  | 2014-12-31       | 2013-12-31       |                   |                      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                        |                  |                  |                  |                   |                      |
| Skattekonto                                                         |                  | 2 067            | 0                |                   |                      |
| Övriga fordringar                                                   |                  | 5 716            | 8 444            |                   |                      |
|                                                                     |                  | <b>7 783</b>     | <b>8 444</b>     |                   |                      |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                  |                  |                  |                   |                      |
| Försäkring                                                          |                  | 342 263          | 0                |                   |                      |
| Kabel-Tv                                                            |                  | 72 299           | 71 454           |                   |                      |
|                                                                     |                  | <b>414 562</b>   | <b>71 454</b>    |                   |                      |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                        |                  |                  |                  |                   |                      |
| Handkassa                                                           |                  | 1 233            | 4 109            |                   |                      |
| Handelsbanken                                                       |                  | 17 244           | 17 244           |                   |                      |
| Swedbank                                                            |                  | 503 346          | 403 859          |                   |                      |
| Swedbank                                                            |                  | 23 713           | 15 074           |                   |                      |
| Nordea                                                              |                  | 75 780           | 38 154           |                   |                      |
|                                                                     |                  | <b>621 315</b>   | <b>478 440</b>   |                   |                      |
| <b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>                            |                  |                  |                  |                   |                      |
|                                                                     | Insatser         | Underh. fond     | Balanserat res.  | Årets resultat    |                      |
| Belopp vid årets ingång                                             | 3 866 500        | 4 818 838        | 7 360 389        | 1 230 785         |                      |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                         |                  | 849 536          | 381 249          | -1 230 785        |                      |
| Årets resultat                                                      |                  |                  |                  | -378 734          |                      |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                        | <b>3 866 500</b> | <b>5 668 374</b> | <b>7 741 638</b> | <b>-378 734</b>   |                      |
| <b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                  |                  |                  |                   |                      |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum       | Belopp            | Nästa års amortering |
| Nordea                                                              | 39788662668      | 1,40%            | 2018-11-21       | 14 822 286        | 0                    |
| SEB Bolån                                                           | 32922600         | 1,88%            | 2015-03-20       | 15 200 247        | 330 000              |
| Stadshypotek                                                        | 751994           | 1,96%            | 2016-06-01       | 3 035 429         | 0                    |
| Stadshypotek                                                        | 774236           | 1,57%            | 2015-03-01       | 7 462 440         | 124 000              |
| Stadshypotek                                                        | 798505           | 1,81%            | 2019-10-30       | 14 300 000        | 0                    |
| Swedbank Hypotek                                                    | 2658772641       | 1,07%            | 2014-12-31       | 1 322 256         | 33 904               |
|                                                                     |                  |                  |                  | <b>56 142 658</b> | <b>487 904</b>       |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31           |                  |                  |                  |                   | 55 654 754           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                  |                  |                  |                   | 53 703 138           |
| <b>Not 15 Övriga långfristiga skulder</b>                           |                  |                  |                  |                   |                      |
| Checkkredit                                                         |                  |                  |                  | 0                 | 11 925 880           |
|                                                                     |                  |                  |                  | <b>0</b>          | <b>11 925 880</b>    |

| Noter                                                                   | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | <b>487 904</b>    | <b>791 312</b>    |
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                   |                   |
| Källskatt                                                               | 0                 | 754               |
| Arbetsgivaravgifter                                                     | 0                 | 791               |
| Övriga kortfristiga skulder                                             | 21 989            | 9 120             |
|                                                                         | <b>21 989</b>     | <b>10 665</b>     |
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                   |                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         | 1 664 791         | 1 120 048         |
| Upplupna räntekostnader                                                 | 95 692            | 51 919            |
| Upplupen el                                                             | 58 152            | 151 313           |
| Upplupen värme                                                          | 237 308           | 425 050           |
| Upplupen sophämtning                                                    | 0                 | 8 181             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     | 101 237           | 36 676            |
|                                                                         | <b>2 157 180</b>  | <b>1 793 187</b>  |
| <b>Not 19 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                  | 62 957 000        | 62 957 000        |
| Varav i eget förvar                                                     | 0                 | 0                 |
|                                                                         | <b>62 957 000</b> | <b>62 957 000</b> |

Järfälla 2015-03-19

Ann-Christin Sundberg

Reijo Burtsov

Ann-Marie Svensson

Markus Thörnholm

Berit Skenbäck

Bert Sjö

Jörgen Forsgren

Vår revisionsberättelse har 2015-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sven Barklund  
Av stämman vald revisor

Adnin Ali  
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 2014.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014.

#### 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 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 2015-04-23

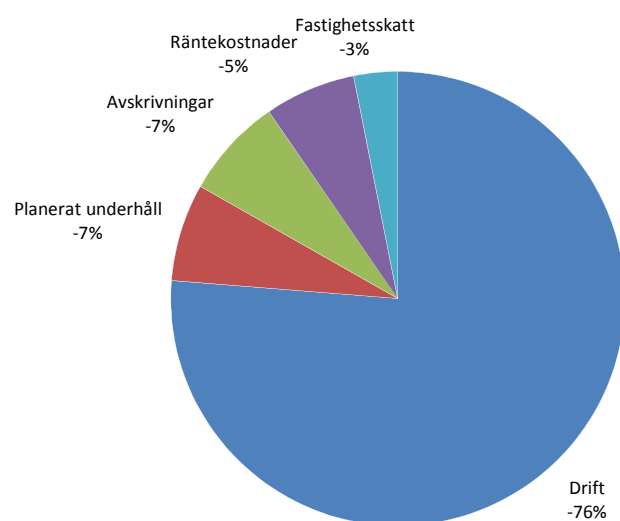
Sven Barklund

Av föreningen vald  
revisor

Adnin Ali

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

