

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Granen i Järfälla

Org.nr: 713200-1103

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 m². 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)	205	3 845
Garage	189	
Bilplatser	249	
Mc-garage	1 garage med 4 mc-platser	
Summa		36 388

Fastighetsadresser

Tegvägen 2-94

Vältvägen 1-21

Vältvägen 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

Lars Hillbom

Ann-Christin Sundberg

Hans Tång

Reijo Burtsov

Berit Skenbäck

Björn Arntzen

Jörgen Forsgren

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Drift- &
fastighetsansvarig

Miljöansvarig

Husombudsansvarig

Info/webbansvarig

HSB representant

Styrelsesuppleanter

Mona Feldt Drift- & fastighetsansvarig

Bert Sjö Brandskyddsansvarig

Avgående styrelseledamöter

Reijo Burtsov
Berit Skenbäck
Björn Arntzén

Avgående styrelsesuppleanter

Bert Sjö

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars Hillbom, Ann-Christin Sundberg, Hans Tång 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

Lennart Evefjord Sammankallande
Katri Nordgren

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**

Lars Hillbom
Ann-Christin Sundberg
Hans Tång

Suppleanter

Reijo Burtsov
Björn Arntzén
Berit Skenbäck

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	39 414	19 784	18 777	18 292	17 781
Rörelseresultat, tkr	17 521	923	2 583	697	2 782
Årets resultat, tkr	15 760	-379	1 231	-894	1 258
Balansomslutning, tkr	95 827	79 963	77 684	66 905	68 327
Fond för yttre underhåll, tkr	5 794	5 668	4 819	5 962	5 082
Soliditet	34%	21%	22%	24%	25%
Belåning, kr/kvm	1 529	1 543	1 500	1 241	1 264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	589	561	534	519	504

Styrelsens kommentarer

Årets resultat är 15 760 tkr.

De enskilt största kostnadsposterna är löpande underhåll 4 758 tkr och uppvärmning 4 124 tkr.

Årets stora överskott beror på markförsäljningen till HSB Bostad AB. 5.263 kvm (13,5% av marken) såldes. Där avser HSB Bostad AB att uppföra flerfamiljshus.

Försäljningspris	17 253 100 kr
Utrangering mark	- 643 307 kr
Omkostnader	- 61 201 kr
Vinst markförsäljning	16 548 592 kr

Avdrag separat underskott -12 418 410 kr

Vinst att beskatta	4 130 182 kr
Skatt 22%	- 908 640 kr

Styrelsen anpassar årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaderna i gott skick. Styrelsen arbetar strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker de prognostiserade behoven av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ska se till att föreningen sköts på bästa sätt och underhållas enligt underhållsplan och den årliga besiktningen.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgifterna.

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. Föreningens alla kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader för föreningen påverkar månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 20 maj 2015. På stämman deltog 80 st röstberättigade medlemmar, varav 3 st fullmakter.

Extra föreningsstämma

Angående förändringar i samband med fönsterbytet har extra stämma hållits den 19 februari 2015. På stämman deltog 179 st röstberättigade medlemmar, varav 35 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 503 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 15 st. protokollförda sammanträden.

Arbetsgrupper

Fönstergruppen

Ann-Christin Sundberg, Reijo Burtsov och Jörgen Forsgren

Arbets-/ lokalgruppen

Mona Feldt och Berit Skenbäck

Driftgruppen

Reijo Burtsov och Mona Feldt

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt underhåll vill vi framför allt berätta om följande åtgärder och händelser.

Kompostmaskinerna

Utredning pågår angående förändrad hantering av matavfall.

Radonmätning

Efter radonmätning har det konstaterats att 12 lägenheter har för höga värden. Radonsanering har utförts av Comnet AB under året. Ett fåtal lägenheter återstår att sanera.

Föreningslokalen Tegvägen 78

Föreningslokalen har rustats upp i samband med åtgärdandet av vattenskadan till en kostnad av c:a 1 miljon kronor.

Vattenskador

Oroande är att antalet vattenskador har ökat under året. Problemen har bl a varit läckande avlopp och vattenledningar samt bristande tätskikt i badrum. Kostnaden för vattenskadorna uppgår till c:a 2,6 miljoner kronor. De största skadorna var vattenläckan i kryppgrunden på Vältvägen 11 och föreningslokalen. Dessa skador kostade c:a 1 miljon vardera.

Fastighetsförsäkringen täcker en del av dessa kostnader, ca 1,5 miljon.

Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor, lekutrustning, träd o buskar samt skyddsrand har genomförts.

Källargångar

Samtliga källargångar kommer att rusta upp med ny belysning, målning väggar och golv och uppsättning av påkörningsskydd.

Under året har källargångarna på Tegvägen 10-14, 32-38, 54-60 och på Vältvägen 14-18 rustats upp. Upprustning av resterande källargångar utförs under 2016.

Kostnaden är c:a 100 000:- för ett hus med fyra trapphus och c:a 75 000:- för ett hus med tre trapphus.

Lokaler/förråd

6 st lokaler/förråd har iordningställts för uthyrning.

MC-garage

Ett utrymme som används för förvaring av kompostjorden har gjorts om för att hyras ut som mc-garage.

Platserna är uthyrda. Flera ombyggnader för mc-garage är på gång.

Enhetsmätning el enligt extra föreningsstämmans beslut år 2014

Byte av samtliga elmätare är klart och debitering finns på avgiftsavin fr.o.m. 1/6.

Undercentraler

Översyn och underhåll av våra undercentraler sker löpande.

Fönster

På extra föreningsstämman som hölls den 19 februari angående de förändringar som styrelse ville genomföra var 179 röstberättigade medlemmar närvarande, 170 st för styrelsens förslag, 7 st emot och 2 st som avstod att rösta.

Styrelsen kunde gå vidare till hyresnämnden för att få beslutet prövat.

Förhandlingen i hyresnämnden hölls den 8 december och utslaget som kom den 22 december blev att extra föreningsstämmans beslut godkändes.

Områdesskyltar

Nya områdesskyltar har tagits fram och kommer att sättas upp under januari 2016.

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 vindstrappor. Åtgärdas under 2016.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på 589 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 34 överlåtits under året.

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 16.

Information

Medlemsinformation

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har en egen hemsida, www.hsb.se/norrasorstockholm/brf/granen/

Föreningens e-postadress är: brfgranen@bredband.net. OBS! Ej felanmälan.

Felanmälan: felanmalan@hsb.se

HSB växel: 010-442 50 00

Styrelsetelefon: 070 306 95 55

Mapp med 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 2016.

Bredband

Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Comhem och Bredbandsbolaget. Samtliga lägenheter är kollektivt anslutna till Bredbandsbolaget. Kostnaden på 125:-/lgh inkl IP-telefoni ingår för närvarande i avgiften.

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 som tidigare på grund av vattenskada.

Den är nu renoverad och klar för uthyrning.

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** något ombud på Vältvägen.

Intresserade kan ta kontakt med styrelsen.

Framtida utveckling

Budget för 2016

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 1 600 tkr. Enligt styrelsens beslut har en höjning av årsavgifter med 5 % införts 2016 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.

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.

Fönsterprojektet

Planen är nu att fönsterbytet startar före sommaren 2016.

Undercentraler

En genomgång av undercentralerna pågår. Undercentralerna kommer att moderniseras, nya värmeväxlare, styrutrustning etc.

Blockskarvar

Byte av fogmaterialet i blockskarvarna kommer att påbörjas under 2016.

Källare och vindsutrymmen

Fortsatt uppfräschning av källarutrymmen kommer att ske under året. Vindstrapporna kommer att ses över och bytas ut.

Trapphusbelysningen

Trapphusbelysningen kommer att bytas ut till energibesparande LED-belysning.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 237 380
Årets resultat	<u>15 760 267</u>
Att disponera	22 997 647

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	22 997 647
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	443 318
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 200 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	22 240 965

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	5 793 899
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>756 682</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	6 550 581

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

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	39 414 403	19 783 784
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-18 603 990	-15 906 000
Planerat underhåll	Not 3	-443 318	-878 475
Fastighetsskatt		-639 989	-628 731
Avskrivningar	Not 4	-2 206 026	-1 447 419
Summa fastighetskostnader		-21 893 323	-18 860 625
Rörelseresultat		17 521 080	923 159
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	53 259	6 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-905 432	-1 307 997
Summa finansiella poster		-852 173	-1 301 893
Resultat efter finansiella poster		16 668 907	-378 733
Inkomstskatt		-908 640	0
Årets resultat		15 760 267	-378 733

Balansräkning**2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	68 418 109	47 873 680
Mark	Not 8	4 151 563	4 794 870
Inventarier	Not 9	399 500	499 375
Pågående byggnation	Not 10	242 706	20 509 510
Summa anläggningstillgångar		<u>73 211 878</u>	<u>73 677 435</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 007	32 160
Avräkningskonto HSB		3 445 086	5 166 920
Skattefordringar		0	42 357
Övriga fordringar	Not 11	1 205 584	7 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>433 315</u>	<u>414 562</u>
		5 090 992	5 663 782

Kassa och bank	Not 13	17 524 340	621 315
----------------	--------	------------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>22 615 332</u>	<u>6 285 097</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>95 827 209</u>	<u>79 962 532</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 866 500

3 866 500

Fond för yttre underhåll

5 793 899

5 668 374

9 660 399

9 534 874

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 237 380

7 741 638

Årets resultat

15 760 267

-378 733

22 997 647

7 362 906

Summa eget kapital

32 658 046

16 897 780

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

55 166 841

55 654 745

55 166 841

55 654 745

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

487 904

487 904

Leverantörsskulder

2 684 893

2 979 524

Skatteskulder

877 541

0

Fond för inre underhåll

1 797 052

1 763 411

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

18 914

21 989

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 136 019

2 157 180

8 002 323

7 410 008

Summa skulder

63 169 164

63 064 753

Summa eget kapital och skulder

95 827 209

79 962 532

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 19

62 957 000

62 957 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	16 668 907	-378 733
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 206 026	1 447 419
Årets skatt	-908 640	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	17 966 293	1 068 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 149 044	-339 339
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	592 315	778 416
Kassaflöde från löpande verksamhet	17 409 564	1 507 763
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 383 776	-1 651 002
Försäljning av mark	643 307	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 740 469	-1 651 002
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-487 904	1 878 519
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-487 904	1 878 519
Årets kassaflöde	15 181 191	1 735 280
Likvida medel vid årets början	5 788 235	4 052 956
Likvida medel vid årets slut	20 969 426	5 788 236
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 445 086	5 166 920
Kassa och bank	17 524 340	621 315
Summa likvida medel	20 969 426	5 788 235

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga 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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2090
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2,5-6,7	2054
Ombyggnader	Komponentavskrivning	10,0	2024
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 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 800	89 000
Mötesarvoden	146 138	60 197
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	2 685
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden och ersättningar	0	8 000
Kostnad för konferenser	7 500	0
Sociala kostnader	53 125	41 880
Summa	299 064	205 262

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	19 153 148	18 251 208
	Hysesintäkter lokaler	487 262	570 863
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 407 515	1 146 741
	Konsumtionsavgifter, el	513 760	0
	Försäkringsersättning	1 533 134	0
	Vinst vid markförsäljning	16 548 592	0
	Övriga intäkter	22 392	66 373
	Brutto	39 665 803	20 035 185
	Avsatt till inre fond	-251 401	-251 401
		39 414 403	19 783 784
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 564 268	2 095 424
	Löpande underhåll	4 758 219	3 585 512
	El	1 246 134	649 881
	Uppvärmning	4 124 198	3 919 578
	Vatten	1 073 392	1 159 167
	Sophämtning	703 239	755 999
	Fastighetsförsäkring	342 263	311 148
	Städning	570 811	542 657
	Förvaltningskostnader	1 363 690	1 215 289
	Extern revision	20 125	19 738
	Personalkostnader	299 064	205 262
	Övrig drift	1 538 587	1 446 345
		18 603 990	15 906 000
Not 3	Planerat underhåll		
	Ytskikt	182 118	0
	Tvättutrustning	44 500	0
	Ventilation	115 000	562 653
	Belysning	101 700	0
	Värme	0	312 244
	Underhåll, övrigt	0	3 578
		443 318	878 475
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	1 347 544	1 347 544
	Om- och tillbyggnad	758 607	0
	Maskiner och inventarier	99 875	99 875
		2 206 026	1 447 419
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 820	3 154
	Ränteintäkter skattekonto	0	183
	Övriga ränteintäkter	48 439	2 768
		53 259	6 105
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	903 446	1 305 501
	Övriga räntekostnader	1 986	2 496
		905 432	1 307 997

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	83 340 032	37 309 304
Årets investeringar	0	46 030 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 340 032	83 340 032
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 466 352	-19 381 960
Årets avskrivningar	-1 347 544	-16 084 392
Utgående avskrivningar	-36 813 896	-35 466 352
Bokfört värde byggnader	46 526 136	47 873 680
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	0	46 030 728
Omklassificering till byggnad	0	-46 030 728
Årets investeringar	22 650 580	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 650 580	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-14 736 848
Omklassificering till byggnad	0	14 736 848
Årets avskrivningar	-758 607	0
Utgående avskrivningar	-758 607	0
Bokfört värde ombyggnader	21 891 973	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	68 418 109	47 873 680
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	231 000 000	231 000 000
Byggnad - lokaler	6 225 000	6 225 000
	237 225 000	237 225 000
Mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
Mark - lokaler	3 952 000	3 952 000
	91 952 000	91 952 000
Taxvärde totalt	329 177 000	329 177 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 794 870	4 794 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 794 870	4 794 870
Årets avyttring/försäljning	-643 307	0
Utgående avskrivningar	-643 307	0
Bokfört värde	4 151 563	4 794 870
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	998 750	998 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	998 750	998 750
Ingående avskrivningar	-499 375	-399 500
Årets avskrivningar	-99 875	-99 875
Utgående avskrivningar	-599 250	-499 375
Bokfört värde	399 500	499 375
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	20 509 510	18 858 508
Årets anskaffningar	2 383 776	1 651 002
Överfört till ombyggnad	-22 650 580	0
Bokfört värde pågående byggnation	242 706	20 509 510

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		2 614	2 067		
Konsumtionsavgifter, el		285 926	0		
Försäkringsersättning		898 468	0		
Övriga fordringar		18 576	5 716		
		1 205 584	7 783		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		359 376	342 263		
Kabel-Tv		73 939	72 299		
		433 315	414 562		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		1 233	1 233		
Handelsbanken		17 244	17 244		
Swedbank		106 711	503 346		
Swedbank		23 713	23 713		
SBAB		17 299 660	0		
Nordea		75 780	75 780		
		17 524 340	621 315		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 866 500	5 668 374	7 741 638	-378 733	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		125 525	-504 258	378 733	
Årets resultat				15 760 267	
Belopp vid årets slut	3 866 500	5 793 899	7 237 380	15 760 267	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788662668	1,40%	2018-11-21	14 822 286	0
SEB Bolån	32922600	1,48%	3 mån rörlig	14 870 247	330 000
Stadshypotek	751994	1,96%	2016-06-01	3 035 429	0
Stadshypotek	774236	1,32%	3 mån rörlig	7 338 440	124 000
Stadshypotek	798505	1,81%	2019-10-30	14 300 000	0
Swedbank Hypotek	2658772641	0,51%	3 mån rörlig	1 288 352	33 904
				55 654 754	487 904
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					55 166 850
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 215 234

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	487 904	487 904
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
HSB	18 914	21 989
	18 914	21 989
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 875 998	1 664 791
Upplupna räntekostnader	90 739	95 692
Upplupen el	149 282	58 152
Upplupen värme	0	237 308
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	101 237
	2 136 019	2 157 180
Not 19 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	62 957 000	62 957 000
Varav i eget förvar	0	0
	62 957 000	62 957 000

Järfälla 2016-03-21

Lars Hillbom

Hans Tång

Ann Christin Sundberg

Reijo Burtsov

Berit Skenbäck

Björn Arntzén

Jörgen Forsgren

Vår revisionsberättelse har 2016-03-21 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 2015.

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 2015 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 2015.

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 2016-03-21

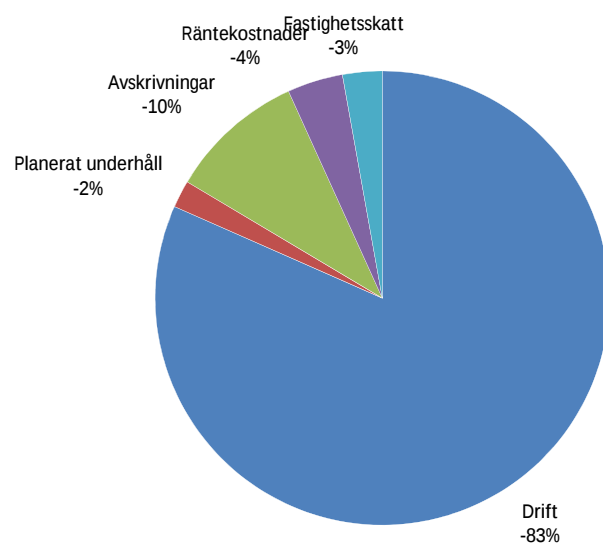
Sven Barklund

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

