

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Granen i Järfälla

Org.nr: 713200-1103

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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 340 833 tkr, varav byggnadsvärdet är 247 425 tkr och markvärdet 93 408 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 och 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 Ready Steady Clean AB. Markskötsel och snöröjning har ombesörjts av AB C. Malm's Trädgårdsanläggningar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Hillbom
Ann-Christin Sundberg

Hans Tång

Reijo Burtsov
Katri Nordgren

Björn Arntzén
Jörgen Forsgren

Ordförande
vice ordförande
ekonomiansvarig
sekreterare,
fastighetsansvarig
Driftansvarig
miljöansvarig
husombudsansvarig
info-/webbansvarig
HSB-representant

Styrelsesuppleanter

Monica Feldt, studieorganisatör
Bert Sjö, brandskyddsansvarig

Avgående styrelseledamöter

Lars Hillbom
Ann-Christin Sundberg
Hans Tång

Avgående styrelsesuppleanter

Monica Feldt

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.

Valberedningen

Lennart Evefjord

Monica Aalerud

Sammanställande

Lennart Evefjord

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

Katri Nordgren

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	22 640	39 414	19 784	18 777	18 292
Rörelseresultat, tkr	1 363	17 521	923	2 583	697
Årets resultat, tkr	623	15 760	-379	1 231	-894
Balansomslutning, tkr	96 051	95 827	79 963	77 684	66 905
Fond för yttre underhåll, tkr	6 551	5 794	5 668	4 819	5 962
Soliditet	35%	34%	21%	22%	24%
Belåning, kr/kvm	1 516	1 529	1 543	1 500	1 241
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	619	589	561	534	519

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	32 658	16 898	17 277	16 046	16 940
Årets resultat	623	15 760	-379	1 231	-894
Utgående balans	33 281	32 658	16 898	17 277	16 046

Styrelsens kommentarer

Årets resultat är 623 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning 4 266 tkr.

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 den 10 maj 2016. På stämman deltog 74 st röstberättigade medlemmar, varav 6 st fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 509 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Arbetsgrupper

Fönstergruppen: Ann-Christin Sundberg, Reijo Burtsov, Hans Tång och Jörgen Forsgren
Driftgruppen: Reijo Burtsov och Hans Tång

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL

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

Kompostmaskinerna

Kompostmaskinerna har monterats ned och ersatts av plastkärl i vilka man lägger matavfallet som kommunen sedan hämtar och gör biogas av.

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.

Vattenskador

Vattenskadorna har minskat i jämförelse med förra året men fortfarande är de för många.

Årliga besiktningar

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

Källargångar

Samtliga källargångar, förutom två som färdigställs under 2017, har nu rustas upp med ny belysning, målning av väggar och golv samt uppsättning av påkörningsskydd.

Undercentraler

Samtliga värmeväxlare i undercentralerna är bytta. I samband med detta arbete har det även installerats ett nytt styrsystem för att få en jämnare temperatur i lägenheterna och naturligtvis även spara en del pengar, c:a 8% på värmekostnaden. Det har även monterats drygt 100 st temperaturgivare i lägenheterna för att kunna stämma av att vi gör rätt. Kostnad c:a 3,2 miljoner.

Fönster

Fönsterbytet på Vältvägen är nu klart och besiktat.

På Tegvägen har fönstren i allmänna utrymmen och lokaler bytts.

Bytet av fönstren på Tegvägen i lägenheterna startar v 2 2017 och beräknas vara klart till sommaren 2017.

Ventilation

Ventilationen har justerats in efter fönsterbytet på Vältvägen. Det beror på att man har en annan typ av ventil i de nya fönstren som gör att man behöver justera kapaciteten på fläktarna. Justering av ventilationen på Tegvägen utförs under hösten 2017.

Blockskarvar

Byte av materialet i blockskarvarna har gjorts på Tegvägen 2-6, 24-30 och 48-52. Byte av materialet i blockskarvarna fortsätter på Vältvägen under våren 2017.

Områdesskyltar

Nya områdesskyltar har satts upp under våren.

Trapphusbelysningen

Trapphusbelysningen har byts ut till energibesparande LED-belysning.

Vindstrappor

Samtliga vindstrappor, 19 st, har byts ut efter påpekande av skyddsombudet.

Driftmöten

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

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på 619 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 33 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 34.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
1990	Takomläggning plåttak
1995	Tilläggsisolering vindar
2009	Renovering och utbyggnad av balkonger/uteplatser
2005	Omläggning utvändig vattenledning, upprustning av lekplatserna
2013	Nya motorvärmarruttag, utökning antal garage och p-platser, asfaltering p-platserna

Information

Medlemsinformation

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har en egen hemsida, www.brfgranenviksjo.se.

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 har reviderats och delats ut till samtliga boende.

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 i avgiften för bostaden.

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 så kontaktar du Comhem.

AKTIVITETER

Föreningslokalen

Föreningslokalen är nu renoverad efter vattenskadan och flitigt utnyttjad.

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 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 815 tkr. Enligt styrelsens beslut har en höjning av årsavgifter med 2 % införts 2017 för att möta kommande underhåll och investeringar.

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

Underhållsplan

De planerade åtgärder 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

Fönsterbytet fortsätter med Tegvägen 2017.

Ventilation

Injustering av ventilationen på Tegvägen kommer att utföras efter fönsterbytet 2017.

Blockskarvar

Byte av fogmaterialet i blockskarvarna kommer att utföras på Vältvägen 2017.

Planerat kommande underhåll och investeringar

	Åtgärd
	Ommålning trapphusen
	Blockskarvar Tegvägen

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	22 240 965
Årets resultat	<u>622 877</u>
Att disponera	22 863 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	22 863 842
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 721 806
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-685 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	23 900 648

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	6 550 581
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-1 036 806</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	5 513 775

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

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	22 639 711	39 414 403
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-16 511 162	-18 603 990
Planerat underhåll	Not 4	-1 721 806	-443 318
Fastighetsskatt		-647 374	-639 989
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 396 855</u>	<u>-2 206 026</u>
Summa fastighetskostnader		-21 277 197	-21 893 323
Rörelseresultat		1 362 514	17 521 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	76 807	53 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-816 444</u>	<u>-905 432</u>
Summa finansiella poster		-739 637	-852 173
Resultat efter finansiella poster		622 877	16 668 907
Inkomstskatt		0	-908 640
Årets resultat		622 877	15 760 267

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	69 962 932	68 418 109
Mark	Not 9	4 151 563	4 151 563
Inventarier	Not 10	299 625	399 500
Pågående byggnation	Not 11	13 160 869	242 706
Summa anläggningstillgångar		87 574 989	73 211 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 775	7 007
Avräkningskonto HSB		2 334 317	3 445 086
Övriga fordringar	Not 12	25 987	1 205 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	482 296	433 315
		2 860 375	5 090 992
Kassa och bank	Not 14	5 615 535	17 524 340
Summa omsättningstillgångar		8 475 910	22 615 332
Summa tillgångar		96 050 899	95 827 209

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll		6 550 581	5 793 899
		<u>10 417 081</u>	<u>9 660 399</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 240 965	7 237 380
Årets resultat		622 877	15 760 267
		<u>22 863 842</u>	<u>22 997 647</u>
Summa eget kapital		<u>33 280 923</u>	<u>32 658 046</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	54 678 946	55 166 841
		<u>54 678 946</u>	<u>55 166 841</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	487 904	487 904
Leverantörsskulder		2 117 335	2 684 893
Skatteskulder		792 818	877 541
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 850 443	1 815 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 842 530	2 136 019
		<u>8 091 030</u>	<u>8 002 323</u>
Summa skulder		<u>62 769 976</u>	<u>63 169 164</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>96 050 899</u>	<u>95 827 209</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	622 877	16 668 907
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 396 855	2 206 026
Årets skatt	0	-908 640
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3 019 732	17 966 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 119 848	-1 149 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 707	592 315
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 228 288	17 409 564
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 759 966	-2 383 776
Försäljning av mark	0	643 307
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 759 966	-1 740 469
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-487 895	-487 904
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-487 895	-487 904
Årets kassaflöde	-13 019 573	15 181 191
Likvida medel vid årets början	20 969 426	5 788 235
Likvida medel vid årets slut	7 949 852	20 969 426
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 334 317	3 445 086
Kassa och bank	5 615 535	17 524 340
Summa likvida medel	7 949 852	20 969 426

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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
Belysning (2016)	Komponentavskrivning	10,0	2024
Undercentral (2016)	Komponentavskrivning	5,0	2035
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. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	88 800
Mötesarvoden	106 400	146 138
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden och ersättningar	468	0
Kostnad för konferenser	0	7 500
Sociala kostnader	40 354	53 125
Summa	239 722	299 064

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	20 129 866	19 153 148
	Hysesintäkter lokaler	535 280	487 262
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 321 326	1 407 515
	Konsumtionsavgifter, el	843 445	513 760
	Försäkringsersättning	0	1 533 134
	Vinst vid markförsäljning	0	16 548 592
	Övriga intäkter	61 195	22 392
	Brutto	22 891 112	39 665 803
	Avsatt till inre fond	-251 401	-251 401
	Netto	22 639 711	39 414 403
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 502 210	2 564 268
	Löpande underhåll	2 079 166	4 758 219
	El (brutto)	1 618 893	1 246 134
	Uppvärmning	4 265 575	4 124 198
	Vatten	1 067 592	1 073 392
	Sophämtning	691 738	703 239
	Fastighetsförsäkring	359 376	342 263
	Städning	791 377	570 811
	Förvaltningskostnader	1 249 081	1 363 690
	Extern revision	21 675	20 125
	Personalkostnader	239 722	299 064
	Övrig drift	1 624 756	1 538 587
		16 511 162	18 603 990
Not 4	Planerat underhåll		
	Ytskikt	644 375	182 118
	Tvättutrustning	0	44 500
	Ventilation	0	115 000
	Belysning	0	101 700
	Gemensamma utrymmen, övrigt	389 553	0
	VA/sanitet	174 609	0
	Utvändigt, övrigt	513 269	0
		1 721 806	443 318
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 283 755	1 347 544
	Om- och tillbyggnad	1 013 225	758 607
	Maskiner och inventarier	99 875	99 875
		2 396 855	2 206 026
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 618	4 820
	Övriga ränteintäkter	74 190	48 439
		76 807	53 259
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	815 495	903 446
	Övriga räntekostnader	949	1 986
		816 444	905 432

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	83 340 032	83 340 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>83 340 032</u>	<u>83 340 032</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 813 896	-35 466 352
Årets avskrivningar	<u>-1 283 755</u>	<u>-1 347 544</u>
Utgående avskrivningar	<u>-38 097 651</u>	<u>-36 813 896</u>
Bokfört värde byggnader	45 242 381	46 526 136
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 650 580	0
Årets investeringar (2016 avser ny belysning och ny undercentral)	<u>3 841 803</u>	<u>22 650 580</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 492 383</u>	<u>22 650 580</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-758 607	0
Årets avskrivningar	<u>-1 013 225</u>	<u>-758 607</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 771 832</u>	<u>-758 607</u>
Bokfört värde ombyggnader	24 720 551	21 891 973
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	69 962 932	68 418 109
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	243 000 000	231 000 000
Byggnad - lokaler	<u>4 425 000</u>	<u>6 225 000</u>
	<u>247 425 000</u>	<u>237 225 000</u>
Mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
Mark - lokaler	<u>5 408 000</u>	<u>3 952 000</u>
	<u>93 408 000</u>	<u>91 952 000</u>
Taxvärde totalt	340 833 000	329 177 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 151 563	4 794 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 151 563</u>	<u>4 794 870</u>
Årets avyttring/försäljning	0	-643 307
Utgående avskrivningar	<u>0</u>	<u>-643 307</u>
Bokfört värde	4 151 563	4 151 563
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	998 750	998 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>998 750</u>	<u>998 750</u>
Ingående avskrivningar	-599 250	-499 375
Årets avskrivningar	<u>-99 875</u>	<u>-99 875</u>
Utgående avskrivningar	<u>-699 125</u>	<u>-599 250</u>
Bokfört värde	299 625	399 500
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	242 706	20 509 510
Årets anskaffningar	<u>12 918 163</u>	<u>2 383 776</u>
Överfört till ombyggnad	0	-22 650 580
Bokfört värde pågående byggnation (fönsterbyte)	13 160 869	242 706

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		2 629	2 614		
Konsumtionsavgifter, el		0	285 926		
Försäkringsersättning		0	898 468		
Övriga fordringar		23 358	18 576		
		25 987	1 205 584		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		359 376	359 376		
Kabel-TV		75 291	73 939		
Övrigt		47 629	0		
		482 296	433 315		
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa		19 406	1 233		
Handelsbanken		17 244	17 244		
Swedbank penningmarknadskonto		106 711	106 711		
Swedbank företagskonto		23 713	23 713		
SBAB		5 372 682	17 299 660		
Nordea		75 780	75 780		
		5 615 535	17 524 340		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 866 500	0	5 793 899	7 237 380	15 760 267
Vinstdisp enl. stämmobeslut			756 682	15 003 585	-15 760 267
Årets resultat					622 877
Belopp vid årets slut	3 866 500	0	6 550 581	22 240 965	622 877
Not 16 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	1,31%	2017-07-28	14 540 247	330 000
Stadshypotek	774236	1,30%	2017-03-02	7 214 440	124 000
Stadshypotek	798505	1,81%	2019-10-30	14 300 000	0
Stadshypotek	946413	1,28%	2020-06-01	3 035 429	0
Swedbank Hypotek	2658772641	0,19%	2017-03-30	1 254 448	33 904
				55 166 850	487 904
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					54 678 946
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 727 330
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				62 957 000	62 957 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				62 957 000	62 957 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	487 904	487 904
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	1 850 443	1 797 052
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>18 914</u>
	1 850 443	1 815 966
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 017 312	1 875 998
Upplupna räntekostnader	90 219	90 739
Upplupen el	147 628	149 282
Upplupen värme	307 246	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>280 125</u>	<u>20 000</u>
	2 842 530	2 136 019

Järfälla 2017-03-06

Björn Arntzén

Lars Hillbom

Katri Nordgren

Reijo Burtsov

Ann-Christin Sundberg

Hans Tång

Jörgen Forsgren

Vår revisionsberättelse har 2017-03-06 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 i Järfälla, org.nr. 713200-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Järfälla för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Granen i Järfälla för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

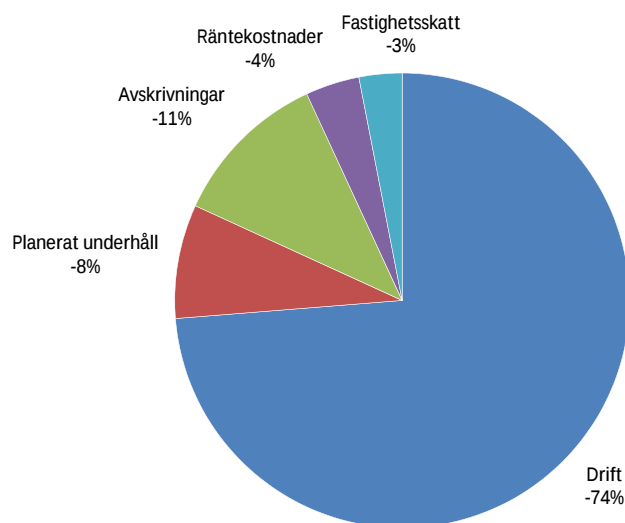
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 6/3 2017

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Sven Barklund
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

