

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Orgona i Järfälla

Org.nr 716416-7863

Avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2014



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORGONA ligger i Järfällas södra kommunal Barkarby-Skälby. Järfälla ligger cirka två mil nordväst om Stockholm och är en modern kommun som har mycket att erbjuda; bra service, vacker natur och närhet till Mälaren.

POPULÄR FÖRENING

Orgona är en stabil och populär bostadsrättsförening. Den består av 183 lägenheter av radhuskaraktär i storlekar från 2 r.o.k. på 62 kvm till 5 r.o.k. på 127 kvm. Föreningen bildades 1982.

HÖG TRIVSELFAKTOR

Orgona är ett bostadsområde med stora grönytor som gränsar mot villakvarter och skogsområden. Trivselfaktorn är hög med tre lekplatser, tillgång till bastu, festlokal, snickarverkstad, motionslokal, boulebanor, tvättstugor och övernattningslägenhet.

Kommunikationerna är goda med täta bussförbindelser till Barkarby och pendeltåget mot Stockholm. På bekvämt avstånd finns också flera köpcentrum; Vällingby, Åkermyntan, Jakobsberg och Barkarby Handelsplats med bland annat IKEA och Barkarby Outlet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Bostadsrättsförening Orgona äger 183 bostadslägenheter. Fastighetsbeteckningarna är Skälby 3:92, 3:93 och 3:123 i Järfälla kommun. Byggnaderna uppfördes under åren 1982-83. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 85 220 m². Taxeringsvärdet är 179 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 131 000 tkr och markvärdet 48 000 tkr.

Samtliga fastigheter var under 2014 fullvärdesförsäkrade först i Trygg-Hansa och därefter i Vardia.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	183	17 545
Garage	183	
Bilplatser	89+34	

Fastighetsadresser Fastighetsbeteckningar

Vattumannens gränd	Skälby 3:92
Polstjärnans gränd	Skälby 3:92
Lilla Björnens gränd	Skälby 3:93
Stora Björnens gränd	Skälby 3:93
Lilla Hundens gränd	Skälby 3:123
Stora Hundens gränd	Skälby 3:123

Tillgång till många lokaler för de boende

Trivsselfaktorn är hög i föreningen och för de boende finns tillgång till tvättstugor, lekplatser, bastu, välutrustad festlokal, snickarverkstad samt motionslokal. Dessutom finns tillgång till övernattningslägenhet och boulebana.

Teknisk och administrativ förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Kristofer Kilander och Jörgen Forsgren.

Den administrativa förvaltningen har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Skötselavtal

Skötsel avseende mark, inklusive snöröjning har enligt avtal utförts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Martin Mårtensson, ordförande
Camilla Bengtsson, vice ordförande, ekonomiansvarig
Ingrid Westin, sekreterare
Bo Persson, fastighets- och brandskyddsansvarig
Jens Jadbäck, informations-/webbansvarig
John Crafoord, miljöansvarig
Kristofer Kilander, HSB representant

Styrelsesuppleanter

Ola Carlstam, studieorganisatör
Maria Pakvis, avgick i oktober 2014, avflyttad

Avgående styrelseledamöter

Martin Mårtensson
Ingrid Westin
Jens Jadbäck
John Crafoord

Avgående styrelsesuppleant

Ola Carlstam

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Martin Mårtensson, Camilla Bengtsson, Bo Persson och Ingrid Westin, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: Björn Cederblad (ordinarie), Torgny Andersson (suppleant) samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Christina Gidlund (avgått) och Pier Petronio.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett följande representanter till fullmäktige: Martin Mårtensson och Camilla Bengtsson.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	11 518	10 928	10 522	10 312	10 327
Rörelseresultat, tkr	3333	715	4 453	4224	5 239
Årets resultat, tkr	95	-2 749	706	453	2 340
Balansomslutning, tkr	116 515	118 758	121 763	122 295	121 835
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,2	0,2	0,3	0,3	0,10
Fond för yttre underhåll, tkr	4 138	7 474	7 094	7 202	5 285
Belåning, kr/m ²	5 704	5 774	5 836	5 886	5 906
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	629	599	576	564	564

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk.

Årets resultat uppvisar ett överskott om 95 227 kr. I resultatet ingår kostnader på 2 150 972 kr orsakade av metodbyte av avskrivningsmetod på grund av ändrade redovisningsregler.

Föreningen tillämpade tidigare progressiv metod för avskrivning på 100 år för byggander och 25 år för ombyggnad. Från och med 2014 gäller linjär avskrivning enligt en plan där olika delar av byggnaderna satts till varierande avskrivningstid och procentdel av totala byggnationen. Från denna plan erhålls avskrivningsbeloppet för varje enskilt år framöver.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen till skillnad från framtida underhållskostnader och eventuella investeringar.

Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaderna i gott skick, genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser. Detta för att se till så att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen, utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämorna och att framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj. 52 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2014 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Färdigställt takläggning på fyra huskroppar på Stora och Lilla Björnens gränd
- Genomfört ny takläggning på fyra huskroppar på Polstjärnans gränd
- Genomfört panelbyte och målning av förråden på Vattumannens gränd.

Årlig besiktning

Styrelsen har genomfört besiktning av föreningens byggnader och tomtmark tillsammans med föreningens förvaltare samt markförvaltare. Utfallet av dessa besiktningar har legat till grund för uppdatering av underhållsplanen.

Statusbesiktning – extern besiktning av föreningens yttertak och vindarnas nuvarande status har skett inom området.

Arbetsdagar

En gemensam städdag utfördes i maj.

I september/oktober genomfördes ett nytt koncept med tre städdagar, en dag för varje område i föreningen. Dagarna avslutades med grillfester. Deltagande medlemmar var många.

Fixargrupp

Fixargruppen, som startade hösten 2013, består nu av nio personer. Under 2014 har gruppen träffats regelbundet varje måndag förmiddag. Efter en inledande fika har olika arbetsuppgifter utförts för att gagna Brf Orgona. Till stor del har arbetet handlat om röjning av de allmänna grönområden som ingår i Orgonas område, eftersom många träd och buskar har vuxit ohämmat under de cirka 30 år som föreningen har funnits. Nu har det därför blivit ett stort behov av att gallra och röja dessa grönområden för att hålla dem luftiga och fina. Fixargruppen har således fällt ett stort antal träd, gallrat buskar och röjt sly samt forslat bort dessa. Röjningen har bland annat skett på slänten mot Skälbyvägen vid Lilla Hundens gränd och mot gångvägen vid Polstjärnans gränd. Fixargruppen har även utfört andra arbetsuppgifter, exempelvis rensat takrännor på alla garage, rensat i soprummen, förberett för plattsättning vid garagen på Polstjärnans gränd och satt upp skyltar om gångtrafik inom området. Med sitt arbete har fixargruppen gjort stora kostnadsbesparingar för föreningen.

Forts. Händelser under året

Fritidskommitté

Fritidskommittén har anordnat sex pubkvällar i festlokalen under vintern, tre fredagar under hösten 2014 och tre lördagar under våren 2015. Där har öl, vin, varma mackor och snacks serverats till "strax över självkostnadspris". Det har funnits dart, musik, sällskapsspel och vid ett tillfälle trolleriunderhållning. Det har kommit cirka 15-20 besökare/kväll. De som har kommit har uppskattat att pubkvällarna har anordnats. Ekonomiskt sett har pubkvällarna gett ett litet överskott.

Fritidskommittén ansvarar också för ett bibliotek (på Lilla Hundens gränd). Förutom vuxenböcker finns barnböcker, ljudböcker och filmer.

Överlåtelse

Av föreningens 183 bostadslägenheter har 14 överlåtits under 2014, varav två har överlåtits genom bodelning och en genom gåva. Den genomsnittliga köpeskillingen vid försäljningar under året har varit 1 937 000 kr per lägenhet. De försålda lägenheternas ytor varierar mellan 62–127 m² med ett genomsnittligt försäljningspris på 21 630 kr/m². Samtliga överlåtna bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 629 kr/m².

Medlemsinformation

Medlemstidningen Orgona-Nytt har skickats ut åtta gånger under året. Dessutom har information anslagits på föreningens anslagstavlor samt i tvättstugor. Föreningen har också en hemsida med adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/orgona

Under hösten hölls två ekonomimöten då styrelsen presenterade budgeten för 2015 och informerades om avgiften för kommande år.

Styrelsen har också tagit emot ett antal frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post. Föreningens e-postadress är: info@brforgona.se

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 252 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Framtida utveckling

Vision och mål

Bostadsrättsföreningen Orgona ska skapa ett tryggt boende för föreningens medlemmar, både vad gäller underhåll av fastigheter och långsiktighet i den ekonomiska planeringen.

Budget för 2015

Beslutad budget visar ett positivt resultatutfall efter finansiella poster. I budgeten har avsättning gjorts enligt uppdaterad underhållsplan. Då föreningen står inför stora utgifter för kommande renoveringar (bland annat målning och omläggning av tak), samt att likviditeten måste förbättras, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7 % för år 2015. Prognoser pekar på att avgifterna behöver höjas med 5 % 2016, 5 % 2017, 4 % 2018, 0 % 2019.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att ge en lång livslängd på föreningens tillgångar finns beskrivet i en underhållsplan. Planen är ett levande dokument som revideras årligen efter genomförd besiktning. I det planerade underhållet för 2015 ingår bland annat reparation och målning av förråd och huskroppar samt filterbyte i bostädernas ventilations-system. Till dessa åtgärder görs en avsättning till underhållsfonden i sådan omfattning att självfinansiering uppgår till 100 %. Det totala planerade underhållet för 2015 har budgeterats till 861 000 kr. Utöver detta har budgeterats för en investering om 1,1 mkr på fönster, fasad och balkonger.

Miljö och återvinning

I föreningen finns sedan flera år tillbaka möjlighet att sortera plast och metallförpackningar. Styrelsen har också anslutit föreningen till Järfälla kommuns insamling av matavfall. I föreningen finns dessutom möjlighet att sortera tidningar, pappersförpackningar, batterier och lampor. Detta återvinningsrum är öppet och bemannat en dag i veckan, tack vare några engagerade medlemmar.

2015 och framåt

Föreningen är nu drygt 30 år och vissa delar av byggnaderna behöver renoveras.

TAK – Flera yttertak har visat brister och behöver därför läggas om. Flera tak har lagts om under året och ytterligare takbyten kommer att påbörjas cirka 2018. Tidplan och prioriteringsordning kommer att baseras på en fullständig besiktning av samtliga huskroppar.

MÅLNING – Underhållsarbetet på förråden fortsätter samt målningsarbete enligt underhållsplan.

BALKONGER – Föreningen planerar att underhålla/renovera samtliga balkonger.

ÖVRIGT – Stamspolning av avlopp kommer att upphandlas och utföras.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 272 487
Årets resultat	<u>95 227</u>
	4 367 714

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 367 714
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	676 833
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 957 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 087 547

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	4 137 804
Årets förändring	<u>1 280 167</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	5 417 971

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 517 787	10 927 517
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 683 201	-4 412 595
Planerat underhåll	Not 3	-676 833	-5 198 403
Fastighetsskatt		-222 711	-221 430
Avskrivningar	Not 4	<u>-2 602 003</u>	<u>-379 669</u>
Summa fastighetskostnader		-8 184 748	-10 212 097
Rörelseresultat		3 333 039	715 420
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	48 090	107 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-3 285 902</u>	<u>-3 571 837</u>
Summa finansiella poster		-3 237 812	-3 464 393
Årets resultat		95 227	-2 748 972

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	103 519 520	103 267 038
Mark		<u>10 289 000</u>	<u>10 289 000</u>
Summa anläggningstillgångar		113 808 520	113 556 038

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 980	7 792
Avräkningskonto HSB		1 374 537	1 714 384
Skattefordringar		17 716	14 201
Övriga fordringar	Not 8	2 841	16 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>161 016</u>	<u>135 883</u>
		1 562 090	1 888 812

Kassa och bank	Not 10	1 145 332	3 313 473
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 707 422</u>	<u>5 202 285</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>116 515 942</u>	<u>118 758 323</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 886 300	4 886 300
Fond för yttre underhåll		4 137 804	7 474 207
		<u>9 024 104</u>	<u>12 360 507</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 272 487	3 685 056
Årets resultat		95 227	-2 748 972
		<u>4 367 714</u>	<u>936 083</u>
Summa eget kapital		<u>13 391 818</u>	<u>13 296 590</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	98 408 104	100 182 593
		<u>98 408 104</u>	<u>100 182 593</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 673 800	1 127 924
Leverantörsskulder		134 385	1 015 579
Fond för inre underhåll		1 538 462	1 530 943
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	57 728	66 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 311 646	1 538 020
		<u>4 716 021</u>	<u>5 279 140</u>
Summa skulder		<u>103 124 125</u>	<u>105 461 733</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>116 515 942</u>	<u>118 758 323</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 16	106 663 500	106 663 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,4	2102
Ombyggnader, tak	Rak	2,5	2053

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 96 136 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	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	130 000	125 000
Mötesarvoden	51 750	43 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	5 530	8 347
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	4 641
Kostnad för konferenser	0	13 125
Sociala kostnader	55 667	48 531
Summa	256 947	250 644

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	11 040 564	10 516 856
	Hysesintäkter garage och p-platser	784 829	732 507
	Övriga intäkter	24 092	836
	Brutto	11 849 485	11 250 199
	Avsatt till inre fond	-305 394	-305 394
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-2 108
	Hysesbortfall garage och p-platser	-26 304	-15 130
	Övriga intäktsbortfall	0	-50
		11 517 787	10 927 517
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	847 698	864 588
	Löpande underhåll	1 137 689	1 264 555
	El	240 823	259 750
	Vatten	570 582	437 547
	Sophämtning	308 749	303 812
	Fastighetsförsäkring	245 849	197 054
	Förvaltningskostnader	773 813	532 497
	Extern revision	13 325	400
	Personalkostnader	256 947	250 644
	Övrig drift	287 726	301 749
		4 683 201	4 412 595
Not 3	Planerat underhåll		
	Tak	317 165	2 784 976
	Värme	155 453	253 056
	Ventilation	118 750	261 409
	Fasader	0	678 043
	Fönster	0	875 000
	Underhåll, övrigt	85 465	345 919
		676 833	5 198 403
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	2 530 641	146 504
	Om- och tillbyggnad	71 362	233 165
		2 602 003	379 669
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	892	719
	Ränteintäkter skattekonto	187	40
	Ränteintäkter bankkonto	46 237	106 295
	Övriga ränteintäkter	774	390
		48 090	107 444
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 284 868	3 569 099
	Övriga räntekostnader	1 034	2 738
		3 285 902	3 571 837

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	101 812 400	101 812 400
Omklassificering från ombyggnad	5 829 128	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 641 528	101 812 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 674 995	-3 528 491
Omklassificering från ombyggnad	-699 495	0
Årets avskrivningar	-2 530 641	-146 504
Utgående avskrivningar	-6 905 131	-3 674 995
Bokfört värde byggnader	100 736 397	98 137 405
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 829 128	5 829 128
Omklassificering till byggnad	-5 829 128	0
Årets investeringar	2 854 485	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 854 485	5 829 128
Ingående ackumulerade avskrivningar	-699 495	-466 330
Omklassificering till byggnad	699 495	0
Årets avskrivningar	-71 362	-233 165
Utgående avskrivningar	-71 362	-699 495
Bokfört värde ombyggnader	2 783 123	5 129 633
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	103 519 520	103 267 038
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	131 000 000	131 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	131 000 000	131 000 000
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	0	0
	48 000 000	48 000 000
Taxvärde totalt	179 000 000	179 000 000

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		238	51		
Övriga fordringar		2 603	16 501		
		2 841	16 552		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		144 604	101 246		
Kabel-Tv		16 412	34 637		
		161 016	135 883		
Not 10 Kassa och bank					
Swedbank		57 774	22 144		
SBAB		1 010 984	3 215 003		
Nordea		76 575	76 326		
		1 145 332	3 313 473		
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	4 886 300	7 474 207	3 685 056	-2 748 972	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-3 336 403	587 431	2 748 972	
Årets resultat				95 227	
Belopp vid årets slut	4 886 300	4 137 804	4 272 487	95 227	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20365471	4,35%	2015-05-28	13 921 369	300 000
SBAB	22647156	3,59%	2016-03-04	23 598 121	496 800
SBAB	25033418	2,52%	2022-08-26	29 282 077	590 000
Swedbank Hypotek	2659505446	2,18%	2018-04-25	18 280 337	137 000
Swedbank Hypotek	2855574642	2,60%	2024-09-25	15 000 000	150 000
				100 081 904	1 673 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					98 408 104
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					91 712 904

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 673 800	1 127 924
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	30 878	35 592
Arbetsgivaravgifter	21 209	26 232
Övriga kortfristiga skulder	5 641	4 850
	57 728	66 674
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	969 049	693 184
Upplupna räntekostnader	195 072	286 770
Upplupen el	27 199	26 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 326	531 250
	1 311 646	1 538 020
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	106 663 500	106 663 500
Varav i eget förvar	0	0
	106 663 500	106 663 500

Järfälla 2015-03-22

Martin Mårtensson

Camilla Bengtsson

Bo Persson

Ingrid Westin

John Crafoord

Jens Jadbäck

Vår revisionsberättelse har 2015-03-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Björn Cederblad
Av stämman vald revisor

Adnin Ali
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Orgona, org.nr. 716416-7863

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orgona 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 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 Orgona 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 2015-03-26

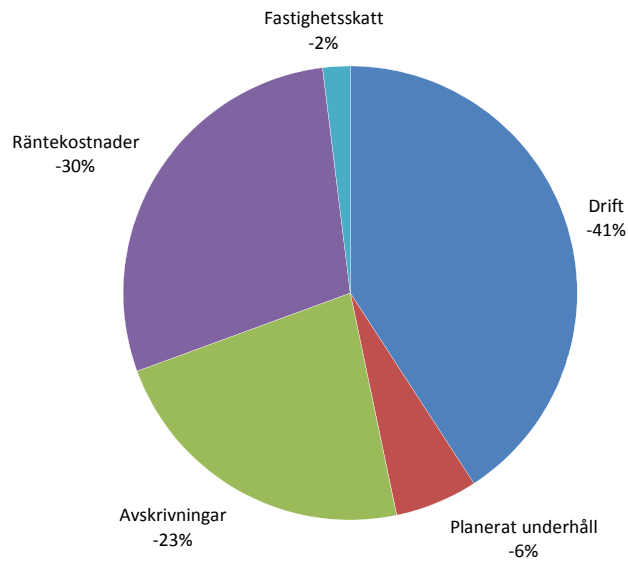
Björn Cederblad

Av föreningen vald
revisor

Adnin Ali

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

