

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2780

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 203 131 tkr, varav byggnadsvärdet är 139 901 tkr och markvärdet 63 230 tkr.

Fastigheterna var 2014 fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder	256	18 016
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- Sjöhästen 1	148	10 264
- Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (inkl. förråd)	52	474
Garage	238 (varav 14 gästplatser)	-
Mc-platser	20	-
Däckplatser	72	-
<b>Summa</b>	<b>638</b>	<b>18 490</b>

Föreningen har 2st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (ca 60 m<sup>2</sup>). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl. a. som styrelselokal.

### Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57

Lomvägen 61-65

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Förvaltare har varit Johan Karlsson.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Städpulsen AB – trappstädning, t.o.m. februari 2015.
- Mercury Städ AB – trappstädning, fr.o.m. mars 2015
- Lövhagen Mark och Trädgård – skötsel av grönytor t.o.m. maj 2014.
- TopEnt markentreprenör sedan juni 2014

Härutöver har föreningen avtal om service och tjänster med ett antal olika firmor.

- Bahnhof – avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler
- Com Hem gruppavtal Digital TV-small
- Crawford – serviceavtal garageportar
- Egain Sweden AB – prognosstyrning av värme

- Eco Guard - temperaturövervakning
- Wallenstam – elavtal
- Megacon – IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning
- Schneider (TAC) Serviceavtal – värmexlare
- Sollentuna Energi – fjärrvärme, el, vatten och sophämtning
- Folksam – företagsförsäkring
- UK-parkering – parkeringsavtal t.o.m. 21 februari 2015.
- Q-Park – parkeringsavtal fr.o.m. 22 februari 2015

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Nima Moradian	Ordförande, Fastighetsansvarig, Webbansvarig
Lars-Erik Görjevik	Vice ordförande, Ekonomiansvarig
Margaretha Svanborg	Utemiljö, Återbruket
Pelle Bengtsson	Sekreterare fr.o.m. 2014-10 Fastighetsansvarig
Dick Högvall	Fastighetsansvarig
Jesper Ärlerud	Sekreterare, avgick 2014-09-15
Mikael Cselenyi	HSB representant
Johan Karlsson	Förvaltare HSB

#### Avgående styrelseledamöter

Pelle Bengtsson  
Margaretha Svanborg

Styrelsen har inga suppleanter.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Nima Moradian, Lars-Erik Görjevik, Margaretha Svanborg och Johnny Forsell (HSB). Två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor	Revisorsuppleant
Kristina Lund	Ola Hagerbo

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

#### Valberedning

Lisbeth Lindfors	Sammanställande
Ulf Melander	
Carina Ramström Höjertz	

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

Ordinarie	Suppleant
Nima Moradian	Dick Högvall
Lars-Erik Görjevik	Margaretha Svanborg

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning, tkr	11 752	11 028	11 161	10 916	10 569
Rörelseresultat, tkr	1 784	1 296	1 695	1 094	-423
Årets resultat, tkr	659	384	629	122	-902
Balansomslutning, tkr	51 018	41 418	34 538	34 049	34 097
Avgifts- & hyresbortfall, %	1,4	3,9	0,15	0,2	0,35
Fond för yttre underhåll, tkr	3 983	4 348	4 208	3 516	3 217
Belåning, kr/kvm	2 419	2 186	1 573	1 597	1 617
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm exkl. konsumtionsavgift	537*	537*	585	573	546

\* Fr o m 2013 redovisas den el som debiteras medlemmarna som konsumtionsavgift.

### Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Finansieringen har en bra spridning mellan rörlig och bunden ränta för att minska riskexponeringen.

Resultatet är väsentligt bättre än budgeterat och vi har gynnats av såväl ett mildt väder som få vattensador och ett fortsatt lågt ränteläge.

Styrelsen har ett fortsatt fokus på att successivt gå igenom och nyupphandla ett flertal underhålls- och serviceavtal.

Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå de närmaste 5 åren. Även driftskostnaderna kan förväntas öka, även fränsett att 2014 var ett ovanligt gynnsamt år ekonomiskt sett. Ränteläget är för närvarande lågt och genomsnittlig ränta för våra lån är just nu 2,2 %, men denna nivå kan inte förväntas bestå. Avskrivningar ökar med 721 tkr 2014 varav ca 400 tkr p.g.a. att garagerenoveringen är färdigställd och har börjat skrivas av, samt resterande del p.g.a. att nya avskrivningsregler trätt ikraft. Avgifterna för bostäderna har höjts med 3% inför 2015 och kommer att behöva öka med i genomsnitt 2-3 % per år under i alla fall den närmaste femårsperioden.

### Garagerenoveringen färdigställd inkl. ny gästparkering

Den genomgripande reovering av garaget som genomförts har avslutats under sommaren. Då ett relativt stort antal garageplatser under hösten fortfarande var outhyrda, inrättades i december 14 gästparkeringar på övre plan.

Beslutad ram för projektet var enligt stämmobeslut c:a 15,5 Mkr, och den totalt bokförda kostnaden för garageprojektet är 16 782 tkr, varav kostnaden för gästparkeringen utgör 416.

Detta medför en projektkostnad om 16 366, vilket betyder ett överskridanden av projektramen med endast 5,6%, trots att vi samtidigt passat på att inrätta MC-rum och Däckplatser, samt göra tilläggsarbeten beträffande bl.a. extra golvbrunnar och säkerhetsanordningar vilka ej är krav enligt byggnormer.

### Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-04-23. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 307 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

### Ombyggnad och underhåll

#### Underhåll mm

Under 2014/2015 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts (eller kommer att ske under 2015):

Energibesparande och komforthöjande åtgärder:

- Fönsterprojekt, utredning av möjliga fönsteralternativ samt balkongdörrar.
- Testprojekt, installation av nya fönster i 7 st lägenheter på markplan inom föreningen (2015).
- Utredning av möjligheter för solenergitillverkning inom föreningen.
- Utredning av andra alternativa energikällor till fjärrvärme.
- Fortsatt arbete med att uppgradera föreningens olika mätpunkter parallellt med prognosstyrningen. Totalt mäts värmen i ca 110 lägenheter inom föreningen.
- Besiktning av tak samt åtgärder av eventuella skador.

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Garaget:

- Slutbesiktning av garagerenoveringen.
- Utökning av mc-platser från 8 platser till 20 platser.
- Utredning samt anläggning av en ny besöksparkering med 14 platser inne i garaget.

Tvättstugor:

- Ytterligare en tvättstuga har renoverats och fått ny utrustning, Lomvägen 41.
- Nästa tvättstuga renoveras början av 2015.
- Tvättstugan i hus 29 lades ned efter ett styrelsebeslut samt har renoverats till ett uthyrningskontor. Kontoret är uthyrt fr.o.m. maj 2015.

Trapphus

- Två trapphus har målats om under 2014. Samtliga trapphus har nu målats om.
- Bättringsarbeten i vissa trapphus (målning) avseende t.ex. flytt- eller andra skador har gjorts.
- Samtliga trappräcken i trapphusen har genomgått en besiktning samt trasiga räcken har renoverats.

Utemiljön:

- Nyplantering av växter
- Utresning av sjuka/döda träd
- Beskränning av träd och buskar
- Kontakt kommun för planering av ny lekplats, färdig sommaren 2014.
- Kontakt kommun för asfaltering av "Kungsgatan", färdig sommaren 2014.
- Kontakt med kommun för ny belysning på "Kungsgatan", färdig hösten 2014.
- En ny basketkorg har monterats på vändplan vid Boule-banan.
- Gamla hockeyburar har med hjälp av medlemmar svetsats, målats samt fått nya nät. Dessa finns också på Boule-banan.
- Parkbänk på vändplan har renoverats samt målats om.

- Samtliga sandlådor för halkbekämpning har bytts ut mot nya.
- Nya "askfat" för cigarettfimpar har köpts samt placerats utanför 3st garagedörrar.
- Skyltningsarbeten inom området samt i garaget.
- Belysning på gavlar inom föreningen har bytts ut mot ny ljusstarkare belysning, samt ska 2 st nya lyktstolpar installeras inom området, framför hus 43 samt 51.

#### Inomhusmiljön:

- Radonsanering  
Kommentar: Den andra etappen av radonarbetet färdigställdes samt slutbesiktigades i januari 2014 och samtliga lägenheter med för höga radonvärden har mätts om under eldningssäsongen 2014. Inga lägenheter har längre för höga radonvärden efter slutmätningen och arbetet med radon inom föreningen anses vara klart. Nästa mätning sker 2019.
- OVK – Obligatorisk ventilationskontroll, gjordes under sommaren 2014 med godkända värden. Nästa mätning sker 2020, för lokaler 2017.
- Rensning och kontinuerligt underhåll av återbruket.
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm.

#### Övrigt:

- Översyn av informationsmaterial till nyinflyttade
- Uppdatering av hemsidan
- Nya rutiner/blanketter vid ombyggnation/renovering av lägenheter

#### **Styrelsens kommentar:**

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

Gästparkering

Energibesparande och komforthöjande åtgärder

Radonsanering

Finansiell stabilitet med översyn av lån

Genomgång och förhandling avseende avtal med HSB

Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen

Genomgång och nyupphandling avseende städavtalet i föreningen

Genomgång och nyupphandling avseende parkeringsavtalet i föreningen

Kontakt med ägarna till Centrum inför det planerade byggandet av nya centrum

Samverkan med grannföreningarna

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

#### **Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:**

- vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.

Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalitet för boende i föreningen.

#### **Överlåtelser**

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 28 överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 14.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lägenheter var under året uthyrda i andra hand.

## Framtida utveckling

### Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på 32 tkr.

### Under verksamhetsåret 2015 avses följande genomföras:

Införande av betalsystem för gästparkering.

Renovering av utemiljöerna/uteplatser mellan fastigheterna.

Fortsatt fastighetsunderhåll, bland annat bättringsmålning av trapphus och renovering av tvättstugor.

Energibesparande åtgärder:

- utvärdering av testprojekt fönster.

- bearbetning inför ev. fönsterprojekt 2016 avseende samtliga lägenheter.

- fortsatt arbete med ute-belysningen, t.ex. loftgångslampor, portlampor mm.

Fortsatt arbete med utredning av möjligheter för panncentralen.

Systematiskt brandskyddsarbete.

Genomgång av stammar för bedömning av skick samt när åtgärder behöver göras.

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

### Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 har ny normgivning inom redovisning trätt ikraft. Denna innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Det som framförallt påverkar föreningen är förändringar i synen på vad som är att hänföra till investering resp. underhållskostnad. Detta kommer att påverka framförallt posterna för investeringar, avskrivningar och underhåll.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 350 225
Årets resultat	<u>659 274</u>
	-1 690 951

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-1 690 951
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 072 220
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-591 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-1 209 731

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	3 983 091
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-481 220</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	3 501 871

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>11 751 955</b>	<b>11 028 323</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 222 279	-7 508 835
Planerat underhåll	Not 3	-1 072 220	-1 272 515
Fastighetsskatt		-332 862	-331 070
Avskrivningar	Not 4	<u>-1 340 630</u>	<u>-619 789</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-9 967 991</u>	<u>-9 732 209</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 783 964</b>	<b>1 296 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 231	3 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 127 922</u>	<u>-915 428</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 124 690</u>	<u>-912 074</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>659 274</b>	<b>384 040</b>



## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	44 356 500	27 890 491
Mark		2 964 060	2 964 060
Pågående byggnation	Not 8	0	12 775 990
Summa anläggningstillgångar		<u>47 320 560</u>	<u>43 630 541</u>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 877	29 010
Avräkningskonto HSB		2 912 148	2 882 994
Skattefordringar		96 347	98 139
Övriga fordringar	Not 9	10 623	3 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>526 990</u>	<u>510 278</u>
		<u>3 563 985</u>	<u>3 523 641</u>

Kassa och bank	Not 11	133 859	263 641
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 697 845</u>	<u>3 787 283</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

#### Summa tillgångar

		<u><b>51 018 405</b></u>	<u><b>47 417 824</b></u>
--	--	--------------------------	--------------------------

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 622 300

1 622 300

Fond för yttre underhåll

3 983 091

4 347 976

5 605 391

5 970 276

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 350 225

-3 099 150

Årets resultat

659 274

384 040

-1 690 951

-2 715 110

Summa eget kapital

3 914 440

3 255 166

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

43 196 504

34 592 272

Övriga långfristiga skulder

Not 14

0

4 423 655

43 196 504

39 015 927

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

385 488

375 208

Leverantörsskulder

320 183

2 214 088

Fond för inre underhåll

807 512

775 444

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

99 900

1 009

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 294 379

1 780 982

3 907 461

5 146 731

Summa skulder

47 103 965

44 162 658

#### Summa eget kapital och skulder

**51 018 405**

**47 417 824**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

45 889 500

45 657 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	659 274	384 040
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 340 630	619 789
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 999 904	1 003 829
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 190	-236 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 239 270	1 447 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	749 444	2 215 213
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 030 649	-12 628 490
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 030 649	-12 628 490
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 180 577	11 048 276
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 180 577	11 048 276
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-100 628</b>	<b>634 999</b>
Likvida medel vid årets början	3 146 636	2 511 636
Likvida medel vid årets slut	3 046 008	3 146 636
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	2 912 148	2 882 994
Kassa och bank	133 859	263 641
Summa likvida medel	3 046 008	3 146 636

## 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	3,0	2094
Ombyggnader, radonåtgärd	Linjär	6,7	2028
Ombyggnader, garage	Linjär	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. Minimiavsättning 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 12 688 383 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 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	177 600	176 667
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	4 383
Arvode föreningsvald revisor	11 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 000	4 850
Sociala kostnader	45 141	36 373
<b>Summa</b>	<b>237 741</b>	<b>231 273</b>

<b>Noter</b>		<b>2014-01-01</b> <b>2014-12-31</b>	<b>2013-01-01</b> <b>2013-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		9 684 421	9 687 996
Hysesintäkter lokaler		193 388	195 778
Hysesintäkter garage och p-platser		1 179 806	579 983
Konsumtionsavgifter		901 605	948 179
Övriga intäkter		47 467	113 058
<b>Brutto</b>		<b>12 006 687</b>	<b>11 524 994</b>
Avsatt till inre fond		-82 401	-82 401
Hysesbortfall lokaler		-4 250	-1 930
Hysesbortfall garage och p-platser		-168 081	-412 340
		<b>11 751 955</b>	<b>11 028 323</b>
<b>Not 2 Drift</b>			
Fastighetsskötsel		795 815	898 479
Löpande underhåll		428 040	519 253
El		1 212 511	1 318 239
Uppvärmning		1 910 753	2 078 351
Vatten		456 867	502 166
Sophämtning		372 438	336 249
Fastighetsförsäkring		164 492	125 226
Städning		239 976	235 446
Förvaltningskostnader		850 235	746 585
Extern revision		17 150	17 313
Personalkostnader		237 741	231 273
Övrig drift		536 263	500 255
		<b>7 222 279</b>	<b>7 508 835</b>
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>			
Underhåll av gem utrymmen tvättutrustning		235 812	163 750
Underhåll av installationer, ventilation		201 000	59 772
Underhåll av installationer, belysning		95 937	367 143
Underhåll övrigt		539 471	681 850
		<b>1 072 220</b>	<b>1 272 515</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>			
Byggnader		852 806	523 538
Om- och tillbyggnad		487 824	96 251
		<b>1 340 630</b>	<b>619 789</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Ränteintäkter avräkningskonto HSB		1 643	1 353
Ränteintäkter skattekonto		777	527
Ränteintäkter bankkonto		10	431
Övriga ränteintäkter		801	1 043
		<b>3 231</b>	<b>3 354</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
Räntekostnader långfristiga skulder		1 121 221	851 710
Övriga räntekostnader		6 701	63 718
		<b>1 127 922</b>	<b>915 428</b>

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	34 183 740	34 183 740
Omklassificering från ombyggnad	4 812 552	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>38 996 292</b>	<b>34 183 740</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 624 546	-10 101 008
Omklassificering från ombyggnad	-481 255	0
Årets avskrivningar	-852 806	-523 538
Utgående avskrivningar	<b>-11 958 607</b>	<b>-10 624 546</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>27 037 685</b>	<b>23 559 194</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 812 552	4 812 552
Omklassificering till byggnad	-4 812 552	0
Årets investeringar radonåtgärd	1 023 775	0
Årets investeringar garagerenovering	16 782 864	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>17 806 639</b>	<b>4 812 552</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-481 255	-385 004
Omklassificering till byggnad	481 255	0
Årets avskrivningar	-487 824	-96 251
Utgående avskrivningar	<b>-487 824</b>	<b>-481 255</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>17 318 815</b>	<b>4 331 297</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>44 356 500</b>	<b>27 890 491</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	1 901 000	1 901 000
	<b>139 901 000</b>	<b>139 901 000</b>
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	230 000	230 000
	<b>63 230 000</b>	<b>63 230 000</b>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>203 131 000</b>	<b>203 131 000</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	12 775 990	147 500
Årets anskaffningar, garage	4 491 274	12 144 090
Årets anskaffningar, radonsug	539 375	0
Överfört till ombyggnad	-17 806 639	484 400
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>0</b>	<b>12 775 990</b>

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		1 297	520		
Övriga fordringar		9 326	2 700		
		<b>10 623</b>	<b>3 220</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		169 427	164 492		
Kabel-Tv		22 959	40 287		
Vidarefakturering el sep-dec		279 956	305 499		
Övrigt		54 648	0		
		<b>526 990</b>	<b>510 278</b>		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Nordea		133 859	263 641		
		<b>133 859</b>	<b>263 641</b>		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 300	0	4 347 976	-3 099 150	384 040
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-364 885	748 925	-384 040
Årets resultat					659 274
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 622 300</b>	<b>0</b>	<b>3 983 091</b>	<b>-2 350 225</b>	<b>659 274</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	758349	1,85%	2015-03-16	7 157 700	173 520
Nordea	3978 85 21134	2,97%	2016-02-17	11 690 000	0
Stadshypotek	731183	1,82%	2015-03-04	7 000 000	0
Stadshypotek	758347	2,03%	2015-03-15	1 249 500	0
Stadshypotek	793640	1,45%	2015-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek	758349	1,82%	2015-03-16	750 500	0
Stadshypotek	635292	3,21%	2018-03-01	8 734 292	211 968
				<b>43 581 992</b>	<b>385 488</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					43 196 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 654 552
<b>Not 14 Övriga långfristiga skulder</b>					
Checkkredit			0	4 423 655	
			<b>0</b>	<b>4 423 655</b>	
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			<b>385 488</b>	<b>375 208</b>	
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt			0	492	
Arbetsgivaravgifter			0	517	
Övriga kortfristiga skulder			99 900	0	
			<b>99 900</b>	<b>1 009</b>	
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 065 979	835 654	
Upplupna räntekostnader			48 424	77 442	
Upplupet vatten			46 683	42 596	
Upplupen el			118 601	153 497	
Upplupen värme			288 545	337 276	
Upplupen sophämtning			76 444	75 000	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			649 703	259 517	
			<b>2 294 379</b>	<b>1 780 982</b>	

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	45 889 500	45 657 500
Varav i eget förvar	0	0
	<u>45 889 500</u>	<u>45 657 500</u>

Sollentuna 2015-03-09

Nima Moradian

Lars Erik Görjevik

Margaretha Svanborg

Pelle Bengtsson

Dick Högvall

Mikael Cselenyi

Vår revisionsberättelse har 2015-03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kristina Lund  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen, org.nr. 714800-2780

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen 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 Sjöhästen 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.

Sollentuna 2015-03-12

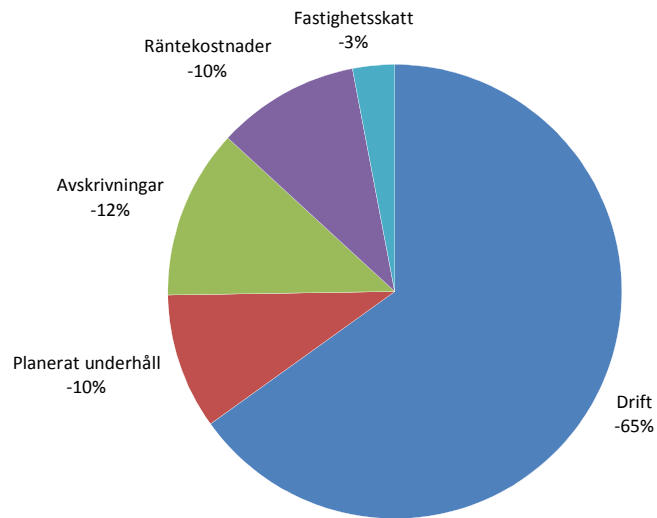
Kristina Lund

Av föreningen vald  
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

