

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Pinjen i Järfälla

Org.nr: 716421-1307

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 3:597 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 2001. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 158 m². Taxeringsvärdet är 16 146 tkr, varav byggnadsvärdet är 12 600 tkr och markvärdet 3 546 tkr.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	24	1 290
Bilplatser	20	

Fastighetsadresser

Traktorvägen 6 - 52 (jämna nr)

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Kent Thelin.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Markskötsel och snöskottning har enligt avtal skötts av företaget Malms Trädgårdsanläggning AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Camilla Pahlm	Ordförande
Rolf Lindell	Klimat/Miljöansvarig
Mariela Rivera	Studieorganisatör
Tommy Näppi	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Henrik Abrahamsson – Vice ordförande
Gunvor Jonsson - sekreterare

Avgående styrelseledamöter

Rolf Lindell

Avgående styrelsesuppleanter

Henrik Abrahamsson

Avgående revisor

Lukas Henningsson

Avgående revisorssuppleant

Bodil Karlsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Camilla Pahlm, Henrik Abrahamsson, Rolf Lindell och Mariela Rivera, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lukas Henningsson

Revisorsuppleant

Bodil Karlsson

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

Valberedning

Av föreningsstämman valda valberedning

Angelica Johansson

Sammanställande

Stellan Damgren

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Camilla Pahlm

Suppleant

Henrik Abrahamsson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 235	1 228	1 194	1 148	1 175
Rörelseresultat, tkr	505	452	283	386	-13
Årets resultat, tkr	117	23	-136	40	-430
Balansomslutning, tkr	20 285	20 290	20 418	20 488	20 655
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,4	0,2	0,2	0,2	0,02
Fond för yttre underhåll, tkr	1 198	970	780	661	942
Belåning, kr/kvm	7 891	7 959	8 024	8 106	8 266
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	888	877	853	811	811

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på 116 833 kr. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-05-15. På stämman deltog 8 stycken röstberättigade medlemmar varav 0 genom fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 5 stycken protokollförda sammanträden utöver årsmöte och konstituerande möte.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2013 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- 2 stycken städdagar har verkställts.
- Radonmätning är påbörjad enligt beslut från Järfälla Kommun.

Information finns för Brf Pinjen på <http://www.hsb.se/norrastorstockholm/pinjen>

Årlig besiktning

Besiktning med ordförande och HSB´s Kent Thelin har genomförts under året.

Avgifter och hyror

Årsavgiftsnivån höjdes med 5 % den 1/10 2013. Ingen höjning av hyra för p-platser har skett under år 2013.

Överlåtelser

Av föreningens 24 bostadslägenheter har 2 stycken (nr 8 och 40) överlåtit under året. Ingen lägenhet är uthyrd i andra hand. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 126 tkr.

Underhållsplan

- Säkerhetsanpassning för takarbete ska ske på samtliga huskroppar.
- Fortsatt genomföra löpande underhåll exempelvis underhålla bänkar, plank och bouleplan på 2 gemensamma städdagar för de boende.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med 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. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-557 705
Årets resultat	<u>116 833</u>
	-440 872

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-440 872
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-226 440</u>
Balanserat resultat efter disposition	-667 312

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	1 197 580
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>226 440</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	1 424 020

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

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 234 697	1 227 803
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-641 498	-684 863
Fastighetsskatt		-29 040	-32 760
Avskrivningar	Not 3	-59 616	-58 162
Summa fastighetskostnader		<u>-730 154</u>	<u>-775 785</u>
Rörelseresultat		504 543	452 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	149	344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-387 859	-429 310
Summa finansiella poster		<u>-387 710</u>	<u>-428 966</u>
Årets resultat		116 833	23 051

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	18 436 619	18 496 235
Mark		<u>1 555 000</u>	<u>1 555 000</u>
Summa anläggningstillgångar		19 991 619	20 051 235

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 063
Avräkningskonto HSB		263 364	209 684
Övriga fordringar	Not 7	445	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>27 515</u>	<u>24 499</u>
		291 324	236 246

Kassa och bank	Not 9	2 191	2 183
----------------	-------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>293 515</u>	<u>238 429</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>20 285 134</u>	<u>20 289 664</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser		8 526 996	8 526 996
Upplåtelseavgifter		480 000	480 000
Fond för yttre underhåll		1 197 580	969 580
		<u>10 204 576</u>	<u>9 976 576</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-557 705	-352 756
Årets resultat		116 833	23 051
		<u>-440 872</u>	<u>-329 705</u>

Summa eget kapital

9 763 704 9 646 871

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 090 707	10 178 847
Övriga långfristiga skulder	Not 12	48 576	11 913
		<u>10 139 283</u>	<u>10 190 760</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	88 140	88 140
Leverantörsskulder		109 479	104 774
Skatteskulder		29 508	17 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 140	2 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	152 880	239 645
		<u>382 147</u>	<u>452 033</u>

Summa skulder

10 521 430 10 642 793

Summa eget kapital och skulder

20 285 134 20 289 664

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

11 722 000

11 722 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2099

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 202 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	8 000	8 000
Mötesarvoden	6 900	3 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	4 675
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Sociala kostnader	4 834	5 396
Summa	21 234	22 571

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 145 700	1 131 552
	Hysesintäkter garage och p-platser	59 310	59 500
	Övriga intäkter	33 937	38 686
	Brutto	1 238 947	1 229 738
	Hysesbortfall garage och p-platser	-4 250	-1 935
		1 234 697	1 227 803
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	97 594	101 396
	Löpande underhåll	10 851	51 146
	El	31 689	28 819
	Uppvärmning	172 968	172 461
	Vatten	33 995	30 078
	Sophämtning	25 364	15 231
	Fastighetsförsäkring	19 359	18 443
	Förvaltningskostnader	101 159	99 782
	Extern revision	8 125	7 438
	Personalkostnader	21 234	22 571
	Övrig drift	119 160	137 498
		641 498	684 863
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	59 616	58 162
		59 616	58 162
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	124	70
	Ränteintäkter skattekonto	18	0
	Ränteintäkter bankkonto	7	274
		149	344
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	383 963	425 161
	Räntekostnader skattekonto	0	18
	Övriga räntekostnader	3 896	4 131
		387 859	429 310

Noter **2013-12-31** **2012-12-31**

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	19 174 000	19 174 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 174 000</u>	<u>19 174 000</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-677 765	-619 603
Årets avskrivningar	<u>-59 616</u>	<u>-58 162</u>
Utgående avskrivningar	<u>-737 381</u>	<u>-677 765</u>

Bokfört värde byggnader	18 436 619	18 496 235
--------------------------------	-------------------	-------------------

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	18 436 619	18 496 235
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	12 600 000	10 800 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	12 600 000	10 800 000

Mark - bostäder	3 546 000	2 901 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	3 546 000	2 901 000

Taxvärde totalt	16 146 000	13 701 000
------------------------	-------------------	-------------------

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar		445	0		
		445	0		
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		22 262	19 359		
Kabel-Tv		5 253	5 140		
		27 515	24 499		
Not 9 Kassa och bank					
Penningmarknadskonto Swedbank		2 191	2 183		
		2 191	2 183		
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 526 996	480 000	969 580	-352 756	23 051
Vinstdisp enl. stämmobeslut			228 000	-204 949	-23 051
Årets resultat					116 833
Belopp vid årets slut	8 526 996	480 000	1 197 580	-557 705	116 833
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	439782	4,27%	2014-03-30	2 675 469	0
Stadshypotek	596059	2,86%	2015-10-30	2 251 840	60 860
Stadshypotek	644039	2,66%	2016-04-30	2 659 918	0
Stadshypotek	696827	2,93%	2016-10-30	2 591 620	27 280
				10 178 847	88 140
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					10 090 707
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 738 147
Not 12 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, limit 100.000 kr				48 576	11 913
				48 576	11 913

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	88 140	88 140
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 140	2 140
	2 140	2 140
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	71 992	60 072
Upplupna räntekostnader	54 737	70 316
Upplupen revisionskostnad	8 000	7 500
Upplupen värme	18 151	21 773
PEAB Bygg o golv	0	34 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	45 334
	152 880	239 645
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 722 000	11 722 000
Varav i eget förvar		
	11 722 000	11 722 000

Järfälla 2014-03-22

Camilla Pahlm

Mariela Rivera

Rolf Lindell

Tommy Näppi

Vår revisionsberättelse har 2014-04-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lukas Henningsson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pinjen, org.nr. 716421-1307

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pinjen för år 2013.

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 2013 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 Pinjen för år 2013.

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 2014-04-07

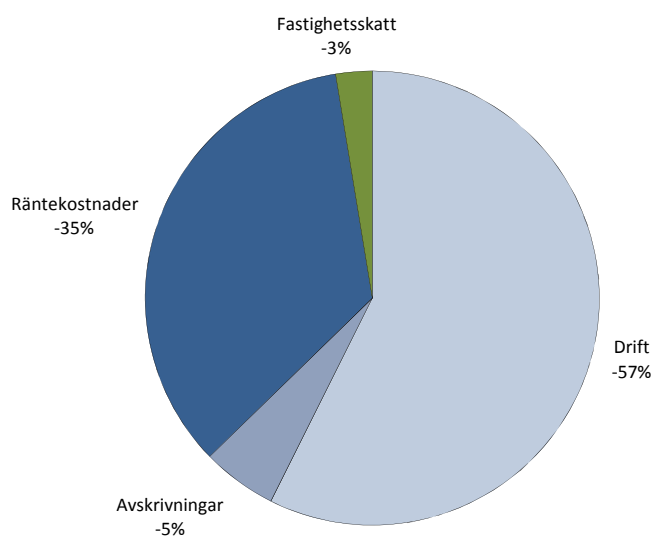
Lukas Henningsson

Av föreningen vald
revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

