

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kvarnen i Järfälla

Org.nr: 713200-1079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2557, 2:2562, 2:2563, 2:2564, 2:2565 och 28:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1972. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 539 m².

Taxeringsvärdet är 203 381 tkr, varav byggnadsvärdet är 144 745 tkr och markvärdet 58 636 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	287	19 994
Lokaler	20	335
Förskolan	1	1 129
Garage	143	1 200

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2014-05-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Anneli Roswald
Ann-Britt Angermund
Elisabeth Tsirakoglou
Annette Svensson
Håkan Glingestam
Lars Norling
Hamid Miveh
William Sandberg
Ann Bergström
Mikael Östling
Michael Ek

Arbetsfördelning

Ordförande
Vice ordförande/Information
Sekreterare fr.o.m. extrastämman 2014-11-10
Sekreterare t.o.m. 2014-11-10/Information
Ekonomi/Webbplatsen
Säkerhets- och miljöfrågor
Säkerhets- och miljöfrågor
Huvudkontaktombud
Huvudkontaktombud
Utsedd av HSB t.o.m. 2014-07-31
Utsedd av HSB fr.o.m. 2014-08-01

Suppleanter

Kerstin Lundvik
Nils Erik Wester
Arash Sangari
Michael Wallbom

Energifrågor

Avgick vid extrastämman t.o.m. 2014-11-10
Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2015 är Ann-Britt Angermund, Håkan Glingestam, Lars Norling, William Sandberg, Elisabeth Tsirakoglou och Nils-Erik Wester.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två personer i förening.

Följande har varit firmatecknare:

Anneli Roswald

Ann-Britt Angermund

Håkan Glingestam

Mikael Östling, förvaltare t.o.m. 2014-07-31

Michael Ek, förvaltare fr.o.m. 2014-08-01

HSB Norra Stor Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor Stockholm

Anneli Roswald och Ann-Britt Angermund

Revisorer

Revisor har varit Kent Stoltz och revisorsuppleant Peter Krause, samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman 2014 valde Stefan Hedman (sammankallande) och Leif Argelid.

Kontaktombud

Inga Jansson	för Kvarnvägen 4-8
Ulrika Hedman	för Kvarnvägen 12-18
Carina Jokinen	för Kvarnvägen 22-26
Peter Krause	för Kvarnvägen 32-36
Roland Svalling	för Kvarnvägen 40-50
Lennart Engren	för Vibblabyvägen 7-17

William Sandberg och Ann Bergström har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2014

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 8 maj, med 80 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Extra Föreningsstämma

Föreningen höll en extra föreningsstämma den 10 november med 38 röstberättigade med 0 fullmakter. Extrastämman fattade beslut om antaganden om nya stadgar andra läsningen samt ändring av de nyss fattade stadgarna med första läsningen. Ett fyllnadsval för rättades.

Årlig besiktning

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 20 maj. Lekplatserna besiktigades under våren, anmärkningarna har åtgärdats.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Förvaltare har varit Mikael Östling till och med 31 juli och efterträddes av Michael Ek. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av RCG fastighetservice. Markskötsel har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. Ett antal boende har ideellt skött en del rabatter och blomsterlådor och har på så sätt bidragit till ökad trivsel i föreningen. Fixargruppen har målat trädgårdsmöbler, tagit bort klotter och gjort mindre renoveringsarbete. Snickargruppen har byggt om och renoverat föreningslokalen. Schindler Hiss AB sköter enligt avtal våra hissar.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 31 bostadsrätter överlåtit vid försäljning, 2 via arv och 1 via gåva.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 25 695 kronor. I jämförelse med 2013 har priset ökat med cirka 14 %.

Utbildning

1 person, sekreterarutbildningen.

1 person, ny i styrelsen.

4 personer, HSB kod.

Samtliga kurser anordnades av HSB Norra Storstockholm.

Kontaktombudsverksamhet

Kontaktombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen.

De ger information till nyinflyttade boende i föreningen samt är en informationslänk mellan de boende och styrelsen. Huvudkontaktombuden har haft 4 möten tillsammans med kontaktombuden.

Fixardagar

Fixardagar genomfördes den 18 maj och 5 oktober. Det blev mycket arbete uträttat vid dessa fixardagar vilket bidrar till att hålla nere våra kostnader. Mycket värdefulla dagar där vi tillsammans stärker gemenskapen i föreningen genom att gamla och nya boende ges möjlighet att lära känna varandra.

Styrelsen tackar alla boende som ställt upp på våra fixardagar.

Hemsida

Adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen

På hemsidan publicerar styrelsen bland annat om styrelsekontakter, informationshäfte, ordningsregler, nyheter, KvarnNytt, årsredovisning och stämmoprotokoll.

HSB-portalen

Alla medlemmar i Kvarnen ska ha inloggningsuppgifter till HSB:s webbportal. Där kan de boende se alla uppgifter rörande sin egen lägenhet. Kontakta HSB-kontoret om du saknar inloggningsuppgifter.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har information skett genom Portmeddelande och medlemsbladet KvarnNytt. I portarna har anslagits 4 Portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit med 4 nummer under 2014. Därutöver har det även satts upp information om olika aktiviteter såsom fixardag och pensionärsfika. Även information om Grannsamverkan sker genom anslag i portarna.

Minimässa fiber 17 november där de boende fick träffa 5 representanter för olika internet leverantörer. Mässan hölls i kyrkans lokaler och många boenden besökte mässan.

Informationsmöte den 27 november om budget 2015, kommande hissrenoveringar 6 st., kommande fönsterbyte och information om markförsäljning.

Grannsamverkan

Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisen.

Vädringsfilter

Vädringsfilter finns till försäljning i föreningen.

Föreningslokal

Föreningslokalen används för olika ändamål; pensionärsträffar under vår och höst samt av kontaktombuden ordnade aktiviteter. Föreningslokalen kan lånas mot en låg avgift av boende för privata aktiviteter etc. vilket skett under 29 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här.

Lokalen fick en ordentlig renovering i slutet av 2014. Mellanväggen i köket togs bort och helt nytt kök installerades. Nu finns det spis och mycket bättre avlastningsytor. Ett nytt golv har lagts i hela lokalen och väggarna har målats om. Även ett nytt innertak som är ljudisolerande har monterats. Belysningen är också ny och energibesparande samt kan regleras i styrka. Föreningen har också satt upp ett bulleröra.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i 95 nätter.

Klotter i området

Kvarnen har under flera år arbetat aktivt mot klotter. Tyvärr ökar klotret, inte bara i Kvarnen utan i hela västra Jakobsberg. Styrelsen har som målsättning att snarast möjligt ta bort allt klotter.

Inbrott

Styrelsen kan konstatera att sedan portlåsen installerades är problemet med lägenhetsinbrott närmast obefintligt. De inbrott som ändå förekommit i Kvarnen har skett genom att man gått in andra vägar än genom porten.

Viktiga händelser 2014

- De sista taken har färdigställt med ny ytbeklädnad och tilläggsisolering. Alla plåtar har målats. Taken har slutbesiktats och godkänts.
- Sålt G3 och omkringliggande mark.
Kontakt med kommunen angående ändrad detaljplan gällande garaget G3. Projekt G3 fortsätter och kommunens processarbete går framåt.

- Vi har bytt 3 hissar. Nytt hiss maskineri, nya liner, nya korgar och nya dörrar med förstängning. Under 2015 kommer resterande 6 hissar få samma totalrenovering.
- Beslut om fönsterentreprenad Fog & Fönster. Alla fönster kommer att bytas under 2015-2016.
- Renovering av föreningslokalen.
- Ansökan om bygglov för ombyggnad av parkeringsdäcken G1 & G2.
- Projektet Fiberinstallation är avslutat. Såsom i de flesta projekt kvarstår några restpunkter.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och dagis ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter. Vid verksamhetsårets slut var 286 lägenheter upplåtna till bostadsrättsinnehavare och en är upplåten med hyresrätt. Kommunen äger en bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 4-8	Kvarnvägen 32-36	Vibblabyvägen 7-11
Kvarnvägen 12-18	Kvarnvägen 40-44	Vibblabyvägen 13-17
Kvarnvägen 22-26	Kvarnvägen 46-50	Vibblabyvägen 19

Garage- och bilplatser

- 143 garageplatser, varav 96 med motorvärmare.
- 91 bilplatser på tomt, varav 18 med motorvärmare.
- 16 Husvagnsplatser
- 4 motorcykelplatser i garage

Antal lägenheter av respektive typ

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
52	60	145	30

Lokaler – antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m².

Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum, samlingslokal 4:an och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas. Den aktiva pensionärsföreningen, som 2014 fick 5 000 kr i bidrag till

sin verksamhet använder lokalen liksom Trivselgruppen till vilken föreningen bidrar med the och kaffe.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare.

Fritidsverksamhet

Under ett år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter. Vår grillplats används flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans. Boulebana och tennisplan finns i området. Samtliga lekplatser inspekteras utifrån dagens säkerhetskrav.

Sopsortering

Den som så önskar kan sortera sitt matavfall och därigenom bidra till en bättre miljö samtidigt som man stärker föreningens ekonomi. Alla nyinflyttade i Kvarnen får av sitt kontaktombud ett paket för sortering av matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i ett allmänt utrymme vid Kvarnvägen 8.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvälns återvinningscentral. De som inte har möjlighet att själva lämna avfallet vid Görvälns återvinningscentral kan istället lämna det i föreningslokalen vid specifika tillfällen. Alla boende har tilldelats en kasse för miljöfarligt avfall.

Handikappanpassning Hissar

Kvarnen medverkar alltid vid förfrågningar från kommunen om tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. Därutöver är tillgängligheten för dessa personer en tanke som alltid genomsyrar styrelsens arbete vid ombyggnation och renoveringar. I de nya hissarna kommer dörrarna att öppnas automatiskt i sidled.

Resultat och årsavgifter

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Årets resultat

Brf Kvarnen redovisar för 2014 ett resultat på 515 516 kr. Föreningen tillämpar redovisning enligt Bokföringsnämndens anvisningar. Detta innebär att periodiskt underhåll kostnadsförs under året, med reservering för planerat underhåll, respektive lyft från underhållsfonden, läggs som förslag till föreningens årsstämma.

I praktiken innebär detta att föreningens redovisade årsresultat minst bör motsvara det belopp som årligen skall fonderas enligt den 20-åriga underhållsplanen efter hänsyn tagits till eventuellt lyft från fonden för genomförda åtgärder.

Omsättning, resultat och avgifter

Avgiften höjdes med 4 % för 2014.

Ekonomisk flerårsöversikt

År	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	15 375	12 419	11 861	11 971	11 640
Rörelseresultat, tkr	1 339	2 374	913	628	694
Årets resultat, tkr	516	1 544	15	-204	-191
Balansomslutning, tkr	51 637	48 597	44 857	45 507	47 273
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,83	0,88	0,6	0,45	0,58
Fond för yttre underhåll, tkr	9 997	8 673	7 954	6 419	4 900
Belåning, kr/kvm	1 247	1 150	1 055	1 072	1 088
Årsavgift för nya bostäder, kr/kvm	700	673	647	664	645
Årsavgift för äldre bostäder, kr/kvm	531	511	491	504	489
Soliditet, %*	38,0	39,3	39,1	39,1	37,5

* Föreningens långsiktiga betalningsförmåga

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på 515 516. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten och el, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt, så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Investeringar

Har beslutat att dra fiberoptiskt bredband till och installera en media box i varje lägenhet härigenom möjliggör vi framtida teknik tjänster. Arbetet påbörjades 2011 och blev klart under 2014.

Fönsterbyte, arbetet har påbörjats under 2014 och beräknas klart 2016.

Underhållsåtgärder

En uppdatering med hänsyn till genomförda åtgärder och konstaterade prispörändringar sker varje år. Nuvarande budgeterade fondering på 1 500 000 kr följer underhållsplanens rekommendationer. På sikt kommer denna avsättning att behöva ökas. Fondens behållning 2014-12-31 var 9 996 916 kr. Den planliga fonderingen för 2014 skall beslutas av årsstämman.

Byte av golvbrunnar bekostar föreningen för alla bostadsrättsinnehavare som renoverar sina badrum. Detta för att förhindra vattenskador. Anmälan om byte av golvbrunn görs till vår förvaltare.

Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll utförs varje år. Styrelsen har fastställt principen att periodiskt underhåll skall omfatta en 20-årig underhållsplan som skall finansieras ur underhållsfonden.

Inre underhållsfonden

Till och med 2012 har 0,75 % av din årsavgift satts på den boendes underhållsfond varje månad. Medlen disponeras av den boende för avsett ändamål. Beslut har fattats på stämmorna 2011 och 2012 att avsättningen till fonden skall upphöra. Avsättningen upphör 2013. Den som har kvar behållning i fonden kan begära ut den. Blankett för detta har delats ut till boende i slutet av 2014.

Framtiden

Budget för 2015 visar på ett negativt resultat på – 2 225 597 kr före förändring av underhållsfonden. Detta beror på att vi enligt underhållsplanen har ett stort underhåll under 2015.

Prognosförutsättningar

Prognosen bygger på antagande att riksbankens inflationsmål på 2 procent per år skall hålla.

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter och hyror höjs 2015 med 4 %.

Avgiftshöjning under flerårsprognosen är oviss på grund av:

- * vad som händer med fastighetsskatten och eventuellt inkomstskatt.
- * det kan komma motioner på stämman som skall genomföras och som måste budgeteras 2015.
- * Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver. Utveckla passagesystemet till bland annat miljöhusen, renovering av hissar, fönster, stambyte mm måste ses över och kommer att behöva planeras och åtgärdas.

Styrelsen har därför valt att räkna på avgiftshöjning med 4 % i prognosen.

För följande kostnadsposter antas att kostnaderna kommer att öka med 3 procent årligen: Fastighetsförvaltning, försäkringar och skador, löpande underhåll och reparationer, information, möten, arvoden mm samt reserveringar till yttre underhållsfond.

Planerat underhåll är beräknat efter den 20-åriga underhållsplanen.

För uppvärmning och vatten antas taxorna öka med 3 procent per år.

För räntekostnader har beräkningar gjorts för lån, så långt som möjligt med kända räntesatser. Föreningen arbetar aktivt för att sänka räntekostnaderna för föreningens lån.

Det måste understrykas att nedanstående flerårsprognos bygger på antaganden och uppskattningar. Särskilt svårt är det att prognostisera ränteutveckling, vatten- el- och värmekostnader samt kostnaderna för sophantering. Osäkerheten ökar kraftigt från mitten av perioden.

Planerade åtgärder 2015

Byte av 6 hissar

Fönsterbyte

Renovering av toaletten i föreningslokalen

Ombyggnation av garagen

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-3 411 628
Årets resultat	<u>515 516</u>
	-2 896 112

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 896 112
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 929 095
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 1 500 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-1 467 107

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	9 996 916
Årets förändring	<u>1 324 250</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	8 567 821

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

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 375 338	13 039 880
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 349 965	-9 263 319
Planerat underhåll	Not 3	-2 929 095	-126 750
Fastighetsskatt		-423 089	-421 080
Avskrivningar	Not 4	-1 334 419	-855 070
Summa fastighetskostnader		<u>-14 036 568</u>	<u>-10 666 219</u>
Rörelseresultat		1 338 770	2 373 661
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 990	13 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-836 244	-843 252
Summa finansiella poster		<u>-823 254</u>	<u>-829 469</u>
Årets resultat		515 516	1 544 192

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	42 349 185	34 138 503
Mark		4 513 166	4 513 166
Pågående byggnation	Not 8	123 064	6 432 904
Summa anläggningstillgångar		<u>46 985 415</u>	<u>45 084 573</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 244	29 320
Avräkningskonto HSB		3 747 405	2 557 831
Skattefordringar		31 464	33 848
Övriga fordringar	Not 9	75 553	11 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	228 317	344 854
		<u>4 096 983</u>	<u>2 977 737</u>

Kortfristiga placeringar	Not 11	534 916	526 393
--------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank	Not 12	19 401	8 196
----------------	--------	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 651 301</u>	<u>3 512 326</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

51 636 716

48 596 899

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 659 900

2 659 900

Upplåtelseavgifter

9 858 400

9 858 400

Fond för yttre underhåll

9 996 916

8 672 666

22 515 216

21 190 966

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 411 628

-3 631 570

Årets resultat

515 516

1 544 192

-2 896 112

-2 087 378

Summa eget kapital

19 619 104

19 103 588

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

27 704 844

25 759 087

27 704 844

25 759 087

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

557 876

296 324

Leverantörsskulder

1 885 010

1 872 291

Fond för inre underhåll

527 391

712 676

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

46 338

18 179

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 296 152

834 754

4 312 767

3 734 224

Summa skulder

32 017 611

29 493 311

Summa eget kapital och skulder

51 636 716

48 596 899

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

38 443 400

38 443 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	515 516	1 544 192
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 334 419	855 070
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 849 935	2 399 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 328	-38 624
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	578 543	-29 113
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 498 806	2 331 525
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 235 261	-2 932 884
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 235 261	-2 932 884
Finansieringsverksamhet		
Amortering	-554 243	-275 568
Nya lån	2 500 000	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 945 757	2 224 432
Årets kassaflöde	1 209 302	1 623 073
Likvida medel vid årets början	3 092 420	1 469 347
Likvida medel vid årets slut	4 301 723	3 092 420
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 747 405	2 557 831
Kortfristiga placeringar	534 916	526 393
Kassa och bank	19 401	8 196
Summa likvida medel	4 301 723	3 092 420

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i modell.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2092
Ombyggnader Undercentral	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggnader Fiber, lås	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggnader Tak	Komponentavskrivning	3,5	2054

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 5.323 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	205 231	111 000
Mötesarvoden	0	89 594
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 000
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	11 000	11 000
Utbildning	0	6 250
Sociala kostnader	54 972	56 430
Summa	277 203	281 274

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	11 108 664	10 688 535
	Årsavgifter lokaler	839 376	807 096
	Hysesintäkter bostäder	73 080	70 620
	Hysesintäkter lokaler	86 160	86 160
	Hysesintäkter garage och p-platser	744 068	743 793
	Konsumtionsavgifter	609 898	620 961
	Övriga intäkter	2 041 621	132 356
	Brutto	15 502 867	13 149 521
	Hysesbortfall garage och p-platser	-127 529	-109 641
		15 375 338	13 039 880
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	715 994	1 036 680
	Löpande underhåll	960 958	626 455
	El	1 244 559	1 338 307
	Uppvärmning	2 587 522	2 578 093
	Vatten	778 052	493 522
	Sophämtning	315 437	446 439
	Fastighetsförsäkring	297 493	196 168
	Städning	400 112	378 148
	Förvaltningskostnader	910 312	1 058 551
	Extern revision	18 950	19 250
	Personalkostnader	277 203	281 274
	Övrig drift	843 373	810 432
		9 349 965	9 263 319
Not 3	Planerat underhåll		
	Hissar	2 424 963	0
	Ventilation	357 966	0
	Underhåll, övrigt	146 166	126 750
		2 929 095	126 750
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	916 950	599 307
	Om- och tillbyggnad	417 469	255 763
		1 334 419	855 070
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 756	1 150
	Ränteintäkter skattekonto	382	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	8 523	11 290
	Ränteintäkter bankkonto	2	4
	Övriga ränteintäkter	327	1 339
		12 990	13 783
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	836 084	842 730
	Räntekostnader skattekonto	0	482
	Övriga räntekostnader	160	40
		836 244	843 252

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 587 334	28 587 334
Omklassificering från ombyggnad	18 260 487	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 847 821	28 587 334
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 202 888	-10 603 581
Omklassificering från ombyggnad	-1 506 430	0
Årets avskrivningar	-916 950	-599 307
Utgående avskrivningar	-13 626 268	-11 202 888
Bokfört värde byggnader	33 221 553	17 384 446
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 260 487	18 260 487
Omklassificering till byggnad	-18 260 487	0
Årets investeringar	9 545 101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 545 101	18 260 487
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 506 430	-1 250 667
Omklassificering till byggnad	1 506 430	0
Årets avskrivningar	-417 469	-255 763
Utgående avskrivningar	-417 469	-1 506 430
Bokfört värde ombyggnader	9 127 632	16 754 057
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	42 349 185	34 138 503
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	142 000 000	142 000 000
Byggnad - lokaler	2 745 000	2 745 000
	144 745 000	144 745 000
Mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	4 636 000	4 636 000
	58 636 000	58 636 000
Taxvärde totalt	203 381 000	203 381 000
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	6 432 904	3 500 020
Årets anskaffningar	123 064	2 932 884
Överfört till ombyggnad	-6 432 904	0
Bokfört värde pågående byggnation	123 064	6 432 904

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		73 367	1 549		
Övriga fordringar		2 186	10 335		
		75 553	11 884		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		180 396	297 493		
Kabel-Tv		47 921	47 361		
		228 317	344 854		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
SBAB	Rörlig				
		534 916	526 393		
		534 916	526 393		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		19 028	7 825		
Nordea		373	371		
		19 401	8 196		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 659 900	9 858 400	8 672 666	-3 631 570	1 544 192
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 324 250	219 942	-1 544 192
Årets resultat					515 516
Belopp vid årets slut	2 659 900	9 858 400	9 996 916	-3 411 628	515 516
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788624723	2,59%	2018-09-06	4 666 906	0
Nordea	39788655610	1,35%	2017-10-18	9 212 407	407 000
Stadshypotek	49357	1,31%	2017-12-01	8 477 104	84 772
Stadshypotek	709828	4,22%	2016-09-30	5 906 336	66 104
				28 262 753	557 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					27 704 877
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 473 373

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	557 876	296 324
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	32 472	15 884
Övriga kortfristiga skulder	13 866	2 295
	46 338	18 179
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 048 838	572 780
Upplupna räntekostnader	30 995	72 671
Upplupen el	145 236	164 099
Upplupen sophämtning	5 833	6 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 250	19 000
	1 296 152	834 754
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	44 518 400	44 518 400
Varav i eget förvar	-6 075 000	-6 075 000
	38 443 400	38 443 400

Järfälla den

Anneli Roswald

Ann-Britt G Angermund

Lars Norling

Ann Bergström

Håkan Glingestam

Annette Svensson

Hamid Reza Miveh

Elisabeth Tsirakoglou

William Sandberg

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Kent Stoltz
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2014-01-01 **2013-01-01**
2014-12-31 **2013-12-31**

Not 2

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	23 115	40 212
4016	Lås/nycklar	13 861	4 013
4017	Skyltar	10 845	3 741
4018	Övriga	0	1 425
4481	Fastighetsskötsel, avtal	199 372	583 704
4482	Fastighetsskötsel, mark	407 826	397 897
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	60 728	5 688
4488	Städ, tilläggstjänster	247	0
S:a Fastighetsskötsel		715 994	1 036 680

Löpande underhåll

4110	Reparation av bostäder, Ytskikt	41 535	1 050
4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	36 281	29 149
4112	Reparation av bostäder, Värme	7 045	8 043
4113	Reparation av bostäder, Ventilation	5 934	0
4114	Reparation av bostäder, El	3 456	0
4119	Reparation av bostäder, Övrigt	1 800	0
4120	Reparation av lokaler, Ytskikt	1 719	5 257
4121	Reparation av lokaler, VA/Sanitet	4 432	938
4122	Reparation av lokaler, Värme	0	1 081
4123	Reparation av lokaler, Ventilation	5 250	2 162
4124	Reparation av lokaler, El	0	3 500
4129	Reparation av lokaler, Övrigt	96 971	0
4134	Reparation av gem utrymmen, Tvättutrustning	64 751	90 095
4135	Reparation av gem utrymmen, Miljöanläggning	3 401	25 170
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	15 356	44 759
4142	Reparation av installationer, Värme	15 132	8 164
4143	Reparation av installationer, Ventilation	10 924	8 845
4144	Reparation av installationer, El	24 756	7 253
4145	Reparation av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	22 826	0
4146	Reparation av installationer, Hissar	376 853	87 082
4147	Reparation av installationer, Belysning	4 671	14 556
4148	Reparation av installationer, Lås	6 598	5 060
4151	Reparation av huskropp utvändigt, Tak	3 709	5 405
4152	Reparation av huskropp utvändigt, Fasader	0	1 378
4153	Reparation av huskropp utvändigt, Fönster	8 142	11 098
4154	Reparation av huskropp utvändigt, Balkonger	0	1 688
4155	Reparation av huskropp utvändigt, Klottersanering	5 656	0
4156	Reparation av huskropp utvändigt, Entrédörrar	4 757	938
4161	Reparation av markytor, Hårdgjorda	17 658	32 134
4163	Reparation av markytor, Planteringar	43 100	29 433
4164	Reparation av markytor, Lekuutrustning	6 042	0
4165	Reparation av markytor, Belysning	11 427	0
4169	Reparation av markytor, Övrigt	54 163	0
4170	Reparation garage och p-platser	2 184	2 100
4181	Reparation, Försäkringsskador	0	31 209
4186	Reparation, Vattenskador	54 429	168 908
S:a Reparationer		960 958	626 455

El

4310	Elavgifter	1 244 559	1 338 307
S:a El		1 244 559	1 338 307

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	2 587 522	2 578 093
S:a Uppvärmning		2 587 522	2 578 093

2014-01-01 **2013-01-01**
2014-12-31 **2013-12-31**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

Not 2

Vatten

4330	Vatten och avlopp	778 052	493 522
S:a Vatten		778 052	493 522

Sophämtning

4346	Återvinning	70 738	126 523
4347	Sophämtning	194 884	272 325
4348	Container	49 815	47 591
S:a Sophämtning		315 437	446 439

Fastighetsförsäkring

4410	Fastighetsförsäkringar	297 493	196 168
S:a Fastighetsförsäkring		297 493	196 168

Städning

4483	Städ, avtal	400 112	378 148
S:a Städning		400 112	378 148

Förvaltningskostnader

6060	Kreditupplysning	3 250	3 738
6104	Kopieringskostnader	188	12 203
6111	Kontorsmateriel	2 831	45 312
6112	Egna Trycksaker	0	818
6211	Telefon	48 905	44 279
6212	Mobiltelefon	2 976	2 202
6230	Datakommunikation	3 271	0
6251	Porto	5 868	6 298
6321	Inkasso	191	0
6322	Betalningsföreläggande/stämningsansökan	0	243
6481	Administrativ förvaltning, avtal	570 296	552 944
6482	Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	124 286	77 863
6490	Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
6550	Konsultarvoden	73 402	115 306
6580	Advokat- och rättegångskostnader	5 382	119 119
6985	Medlemsavgift HSB	68 566	68 566
6990	Övriga kostnader	0	7 860
S:a Förvaltningskostnader		910 312	1 058 551

Extern revision

6421	Extern revision	18 950	19 250
S:a Extern revision		18 950	19 250

Personalkostnader

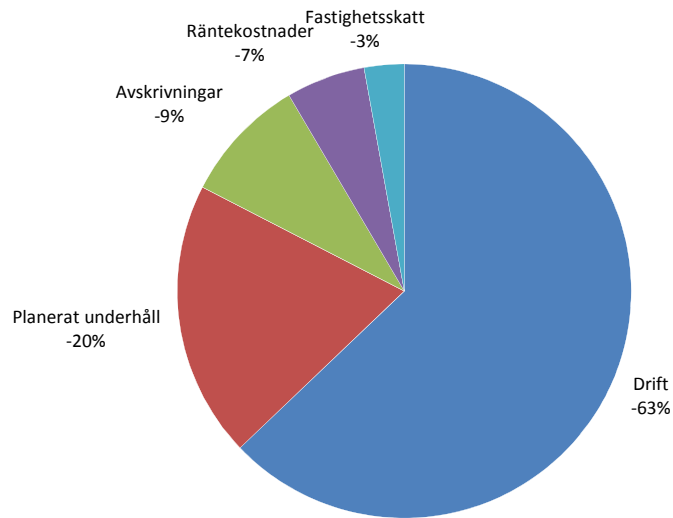
7211	Styrelsearvode	205 231	111 000
7212	Revisionsarvode	6 000	6 000
7213	Förlorad arbetsförtjänst	0	1 000
7218	Mötesarvoden	0	89 594
7219	Övriga arvoden	11 000	11 000
7511	Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	54 972	56 430
7610	Utbildning	0	6 250
S:a Personalkostnader		277 203	281 274

Övrig drift

4041	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 725	6 250
4043	Hissar och portar	55 431	48 023
4070	Vinterskötsel	102 163	264 164

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!		
Not 2		
4080 Sandupptagning	15 988	0
4442 Värme-/kylanläggning	731	0
4450 Tvättstugor	41 130	41 240
4460 Kabel-TV	189 444	186 128
4461 TV/Tele/Data	0	5 289
4465 Bredband	17 669	22 276
4487 Mark, tilläggstjänster	85 781	24 850
4491 Fastighetsjour	47 003	28 386
4499 Övriga avtal	133 295	123 315
5010 Lokalhyra	1 800	175
5011 Garage och p-platser	13 500	0
5410 Möbler och inredning	40 000	14 000
5411 Vitvaror	20 749	0
5420 Datorutrustning och program	7 312	10 375
5460 Förbrukningsmateriel	2 172	4 744
7651 Stämma	8 938	6 700
7652 Styrelse	224	19 856
7659 Övriga möteskostnader	18 397	0
7667 Föreningsverksamhet	26 921	4 661
S:a Övrig drift	843 373	810 432
Summa Drift	9 349 965	9 263 319
Planerat underhåll		
4213 Underhåll av bostäder, Ventilation	32 466	0
4223 Underhåll av lokaler, Ventilation	325 500	0
4233 Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	87 438	0
4234 Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	54 988	42 375
4243 Underhåll av installationer, Ventilation	0	84 375
4246 Underhåll av installationer, Hissar	2 424 963	0
4269 Underhåll av markytor, Övrigt	3 740	0
S:a Planerat underhåll	2 929 095	126 750

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

