

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kvarnen i Järfälla

Org.nr: 713200-1079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 Vardia Försäkrings AB.

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

Föreningen är momspliktig för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

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 2015-04-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Anneli Roswald
Ann-Britt Angermund
Elisabeth Tsirakoglou
Annette Svensson
Håkan Glingestam
Lars Norling
Hamid Miveh
Ann Bergström
Kerstin Lundvik
Nils Erik Wester
Michael Ek
Fredrik Åman
Marie Jakobsson

Arbetsfördelning

Ordförande
Vice ordförande/Information
Sekreterare
Information/Huvudkontaktombud
Ekonomi/Webbplatsen
Säkerhets- och miljöfrågor till och med 2015-10
Säkerhets- och miljöfrågor
Huvudkontaktombud
Energifrågor fr o m 2015-04-17
fr o m 2015-04-17
Utsedd av HSB t o m 2015-02-28
Utsedd av HSB 2015-03-01 – 2015-04-16
Utsedd av HSB fr o m 2015-04-17

Suppleanter

Kerstin Lundvik
Nils Erik Wester
Michael Wallbom

Energifrågor t o m 2015-04-16
t o m 2015-04-16
Utsedd av HSB t o m 2015-04-16

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2016 är Anneli Roswald, Hamid Miveh, Annette Svensson, Ann Bergström och Kerstin Lundvik.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två personer i förening.

Följande har varit firmatecknare:

Anneli Roswald

Ann-Britt Angermund

Håkan Glingestam

Michael Ek, förvaltare t o m 2015-02-28

Fredrik Åman, förvaltare fr o m 2015-03-01

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 Alex Warren och revisorsuppleant Peter Krause, samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman 2015 valde Stefan Hedman (sammankallande), Leif Argelid och Tommy Nyström.

Kontaktombud

Inga Jansson	för Kvarnvägen 4-8
Ulrika Hedman	för Kvarnvägen 12-18
Agneta Argelid	för Kvarnvägen 22-26
Peter Krause	för Kvarnvägen 32-36
Margareta Persson	för Kvarnvägen 40-50
Lennart Engren	för Vibblabyvägen 7-17

Annette Svensson och Ann Bergström har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2015

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 16 april, med 58 röstberättigade medlemmar varav 0 genom fullmakt.

Årlig besiktning enligt underhållsplan

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 25 maj. Lekplatserna besiktigades under våren, anmärkningarna har åtgärdats.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Förvaltare har varit Mikael Ek till och med 28 februari och efterträddes av Fredrik Åman. 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. Hissgruppen AB sköter enligt avtal våra hissar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits vid försäljning, 2 via gåva.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 27 490 kronor. I jämförelse med 2014 har priset ökat med cirka 7 %.

Utbildning

1 person, brandskyddskurs.

3 personer, styrelsekonferens

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 31 maj och 27 september. 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 8 Portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit med 3 nummer under 2015. Därutöver har det även satts upp information om olika aktiviteter såsom fixardag och pensionärsfika. Även information om Grannsamverkan sker genom anslag i portarna.

Informationsmöte den 26 november om budget 2016, förstudie stamrenovering och pågående fönsterbyte.

Informationsmöte om nya bilpoolsbilen från företaget Just Drive it.

Granssamverkan

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 ca 40 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i ca 140 nätter.

Klotter i området

Kvarnen har under flera år arbetat aktivt mot klotter. Tyvärr ökar klottret, 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 2015

- § Projekt G3 fortsätter och kommunens processarbete går framåt.
- § Vi har bytt 6 hissar. Nytt hiss maskineri, nya liner, nya korgar och nya dörrar med förstängning.
- § Fönsterbyte genomförd i höghus Kvarnvägen 22-26 och 32-36. Arbetet beräknas bli klart 2016. Fog och Fönster AB har totalentreprenad.
- § Ansökan om bygglov beviljades för ombyggnad av parkeringsdäcken G1. Processen pågår.
- § En arbetsgrupp för att se över hur tvättstugorna ska se ut i framtiden tillsattes.
- § Anlitat en konsult för att se över utomhusbelysningen i området.
- § En hjärtstartare har placerats i lokalen där matavfallspåsarna finns så att alla boende kan ha tillgång till den (soprumsnyckeln).

§ Påbörjad målning av entréerna.

§ 5 st. uteplatser har renoverats, arbetet fortsätter 2016.

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. Under 2015 såldes den sista lägenheten som varit uthyrd som en 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 t o m 31 augusti.
- 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 2015 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. Under fönsterbytet används tennisplanen av fönsterentreprenadfirman för förvaring av fönster.

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 öppnas dörrarna 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 2015 ett resultat på -1 018 263 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 2015.

Ekonomisk flerårsöversikt

År	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	11 799	15 375	12 419	11 861	11 971
Rörelseresultat, tkr	-443	1 339	2 374	913	628
Årets resultat, tkr	-1 018	516	1 544	15	-204
Balansomslutning, tkr	63 645	51 637	48 597	44 857	45 507
Fond för yttre underhåll, tkr	8 568	9 997	8 673	7 954	6 419
Belåning, kr/kvm	1 488	1 247	1 150	1 055	1 072
Årsavgift för nya bostäder, kr/kvm	728	700	673	647	664
Årsavgift för äldre bostäder, kr/kvm	552	531	511	491	504
Soliditet, %*	33,0	38,0	39,3	39,1	39,1

* Föreningens långsiktiga betalningsförmåga

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på -1 018 263 kr. 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

Fönsterbyte, arbetet har pågått under 2014-2015 och beräknas klart 2016.

Underhållsåtgärder

En uppdatering med hänsyn till genomförda åtgärder och konstaterade prisförändringar sker varje år. Nuvarande budgeterade fondering på 1 500 000 kr följer underhållsplanens rekommendationer. På sikt kommer denna avsättning att behöva ökas. Fondens behållning 2015-12-31 är 8 567 821 kr. Den planerade fonderingen för 2015 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 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. Men eftersom föreningen redovisar enligt K3 har det genomförda underhållet avseende hissarna aktiverats och skrivs av på 25 år.

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 upphörde 2013. Den som har kvar behållning i fonden kan begära ut den.

Framtiden

Prognosförutsättningar

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

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter och hyror höjs 2016 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 2016.
- * Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver. Utveckla passagesystemet till bland annat miljöhusen, 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 2016

Fönsterbyte fortsätter
Renovering av toaletten i föreningslokalen
Ombyggnation av garagen
Förbättrad utomhusbelysning
Byte av samtliga torkskåp
Byte av lekutrustning på lekplatsen Vibblabyvägen 15
Målning av balkonger
Fortsatt arbete med uteplatser

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-1 467 017
Årets resultat	-1 018 263
	<u>- 2 485 279</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 485 279
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	51 964
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 233 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-3 666 315

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	8 567 821
Årets förändring	<u>1 181 036</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	9 748 857

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

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 798 977	15 375 338
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 275 847	-9 349 965
Planerat underhåll	Not 3	-51 964	-2 929 095
Fastighetsskatt		-430 551	-423 089
Avskrivningar	Not 4	<u>-1 483 864</u>	<u>-1 334 419</u>
Summa fastighetskostnader		-12 242 226	-14 036 568
Rörelseresultat		-443 249	1 338 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 122	12 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-584 136</u>	<u>-836 244</u>
Summa finansiella poster		-575 014	-823 254
Årets resultat		-1 018 263	515 516

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	45 428 763	42 349 185
Mark		4 513 166	4 513 166
Pågående byggnation	Not 8	<u>7 168 068</u>	<u>123 064</u>
Summa anläggningstillgångar		57 109 997	46 985 415

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 239	14 244
Avräkningskonto HSB		5 486 247	3 747 405
Skattefordringar		24 002	31 464
Övriga fordringar	Not 9	150 969	75 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>322 316</u>	<u>228 317</u>
		5 986 773	4 096 983

Kortfristiga placeringar	Not 11	539 172	534 916
--------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank	Not 12	8 746	19 401
----------------	--------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 534 690</u>	<u>4 651 301</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>63 644 687</u>	<u>51 636 716</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 669 600	2 659 900
Upplåtelseavgifter		12 243 700	9 858 400
Fond för yttre underhåll		8 567 821	9 996 916
		<u>23 481 121</u>	<u>22 515 216</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 467 017	-3 411 628
Årets resultat		-1 018 263	515 516
		<u>-2 485 279</u>	<u>-2 896 112</u>
Summa eget kapital		<u>20 995 842</u>	<u>19 619 104</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 146 968	27 704 844
		<u>33 146 968</u>	<u>27 704 844</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	557 876	557 876
Leverantörsskulder		2 071 241	1 885 010
Fond för inre underhåll		482 848	527 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 034 696	46 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 355 216	1 296 152
		<u>9 501 878</u>	<u>4 312 767</u>
Summa skulder		<u>42 648 846</u>	<u>32 017 611</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>63 644 687</u>	<u>51 636 716</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 18 38 443 400 38 443 400

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 018 263	515 516
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 483 864	1 334 419
Utrangering hissar	461 144	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	926 745	1 849 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-150 948	70 328
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 189 110	578 543
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 964 908	2 498 806
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 069 590	-3 235 261
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 069 590	-3 235 261
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 442 124	1 945 757
Inbetalda insatser	9 700	0
Upplåtelseavgift	2 385 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 837 124	1 945 757
Årets kassaflöde	1 732 442	1 209 302
Likvida medel vid årets början	4 301 723	3 092 420
Likvida medel vid årets slut	6 034 164	4 301 723
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	5 486 247	3 747 405
Kortfristiga placeringar	539 172	534 916
Kassa och bank	8 746	19 401
Summa likvida medel	6 034 164	4 301 723

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2092
Ombyggnader Undercentral	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggnader Fiber, lås	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggnader Tak	Komponentavskrivning	3,5	2054
Ombyggnader Hissar	Komponentavskrivning	4,0	2060

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 5 323 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	155 975	205 231
Mötesarvoden	91 884	0
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	20 633	11 000
Utbildning	7 125	0
Kostnad för konferenser	11 250	0
Sociala kostnader	66 615	54 972
Summa	359 482	277 203

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	11 560 198	11 108 664
	Årsavgifter lokaler	843 278	839 376
	Hysesintäkter bostäder	37 622	73 080
	Hysesintäkter lokaler	88 516	86 160
	Hysesintäkter garage och p-platser	589 239	616 539
	Markförsäljning *	-2 000 000	2 000 000
	Konsumtionsavgifter	630 220	620 698
	Övriga intäkter	49 904	30 821
		<u>11 798 977</u>	<u>15 375 338</u>
	*Markförsäljningen felaktigt bokförd 2014. Bokföres som kortfristig skuld tills fastighetsdelning skett.		
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 001 216	715 994
	Löpande underhåll	1 495 607	960 958
	El	1 256 039	1 244 559
	Uppvärmning	2 585 727	2 587 522
	Vatten	630 468	778 052
	Sophämtning	291 965	315 437
	Fastighetsförsäkring	180 396	297 493
	Städning	352 501	400 112
	Förvaltningskostnader	827 881	910 312
	Extern revision	19 313	18 950
	Personalkostnader	359 482	277 203
	Utrangering hissar	461 144	0
	Övrig drift	814 108	843 373
		<u>10 275 847</u>	<u>9 349 965</u>
Not 3	Planerat underhåll		
	Hissar	0	2 424 963
	Ventilation	0	257 966
	Tvättutrustning	51 964	0
	Underhåll, övrigt	0	246 166
		<u>51 964</u>	<u>2 929 095</u>
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	865 412	916 950
	Om- och tillbyggnad	618 452	417 469
		<u>1 483 864</u>	<u>1 334 419</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 352	3 756
	Ränteintäkter skattekonto	0	382
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	8 523
	Ränteintäkter bankkonto	0	2
	Övriga ränteintäkter	5 770	327
		<u>9 122</u>	<u>12 990</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	583 629	836 084
	Övriga räntekostnader	507	160
		<u>584 136</u>	<u>836 244</u>

Noter 2015-12-31 2014-12-31

Not 7 Byggnader och ombyggnader

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 847 821	28 587 334
Utrangering hissar	-809 506	18 260 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46 038 315</u>	<u>46 847 821</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 626 268	-11 202 888
Återförd avskrivning utrangerad komponent	348 362	0
Omklassificering från ombyggnad	0	-1 506 430
Årets avskrivningar	-865 412	-916 950
Utgående avskrivningar	<u>-14 143 318</u>	<u>-13 626 268</u>
Bokfört värde byggnader	31 894 997	33 221 553
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 545 101	18 260 487
Omklassificering till byggnad	0	-18 260 487
Årets investeringar, hissar	5 024 586	9 545 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 569 687</u>	<u>9 545 101</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-417 469	-1 506 430
Omklassificering till byggnad	0	1 506 430
Årets avskrivningar	-618 452	-417 469
Utgående avskrivningar	<u>-1 035 921</u>	<u>-417 469</u>
Bokfört värde ombyggnader	13 533 766	9 127 632
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>45 428 763</u>	<u>42 349 185</u>

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	142 000 000	142 000 000
Byggnad - lokaler	2 745 000	2 745 000
	<u>144 745 000</u>	<u>144 745 000</u>
Mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	4 636 000	4 636 000
	<u>58 636 000</u>	<u>58 636 000</u>
Taxvärde totalt	203 381 000	203 381 000

Not 8 Pågående byggnation

Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	123 064	6 432 904
Årets anskaffningar	12 069 590	123 064
Överfört till ombyggnad	-5 024 586	-6 432 904
Bokfört värde pågående byggnation	<u>7 168 068</u>	<u>123 064</u>

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		139 997	73 367		
Övriga fordringar		10 972	2 186		
		<u>150 969</u>	<u>75 553</u>		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		273 308	180 396		
Kabel-Tv		49 008	47 921		
		<u>322 316</u>	<u>228 317</u>		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats				
SBAB	Rörlig	539 172	534 516		
		<u>539 172</u>	<u>534 916</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		8 373	19 028		
Nordea		373	373		
		<u>8 746</u>	<u>19 401</u>		
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	9 996 916	-3 411 628	515 516
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 429 095	1 944 611	-515 516
Nyupplåtelse lgh	9 700	2 385 300			0
Årets resultat					-1 018 263
Belopp vid årets slut	<u>2 669 600</u>	<u>12 243 700</u>	<u>8 567 821</u>	<u>-1 467 017</u>	<u>-1 018 263</u>
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788624723	1,50%	2018-09-06	4 666 906	0
Nordea	39788655610	1,35%	2017-10-18	8 805 407	407 000
Stadshypotek	49357	1,31%	2017-12-01	8 392 332	84 772
Stadshypotek	709828	4,22%	2016-06-30	5 840 232	66 104
Stadshypotek	92303	0,94%	2016-03-23	6 000 000	0
				<u>33 704 877</u>	<u>557 876</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					33 147 001
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 915 497

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	557 876	557 876
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
HSB Bostad	5 000 000	0
Mervärdesskatt	27 989	32 472
Övriga kortfristiga skulder	6 707	13 866
	<u>5 034 696</u>	<u>46 338</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 146 329	1 048 838
Upplupna räntekostnader	31 282	30 995
Upplupen el	158 605	145 236
Upplupen sophämtning	0	5 833
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 000	65 250
	<u>1 355 216</u>	<u>1 296 152</u>
Not 18 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	44 518 400	44 518 400
Varav i eget förvar	-6 075 000	-6 075 000
	<u>38 443 400</u>	<u>38 443 400</u>

Järfälla 2016-03-09

Anneli Roswald Ann-Britt G Angermund Ann Bergström

Håkan Glingestam Marie Jakobsson Nils Erik Wester

Hamid Reza Miveh Elisabeth Tsirakoglou Kerstin Lundvik

Annette Svensson

Vår revisionsberättelse har 2016-03-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Krause
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen, org.nr. 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen för år 2015.

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 2015 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 Kvarnen för år 2015.

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 2016-03-29

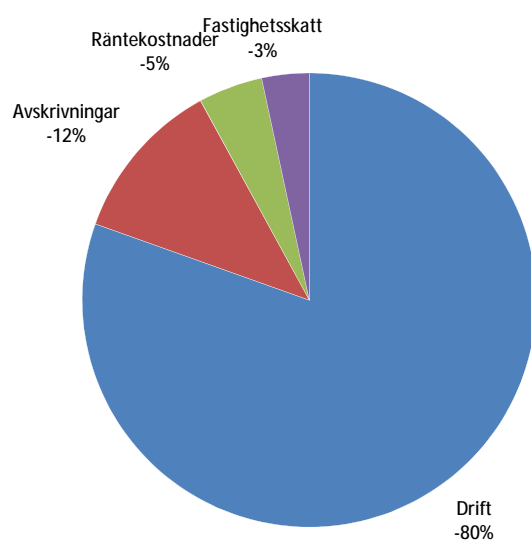
Peter Krause

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

