

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Fjället i Järfälla

Org.nr: 716417-4927

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 9:141 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 33 906 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 115 653 tkr, varav byggnadsvärdet är 84 000 tkr och markvärdet 31 653 tkr. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa under 2013.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	113	11 103
Lokaler (inkl. förråd)	2	82
MC-platser	7	
Garageplatser	53	
Bilplatser	82	
Summa		11 185

### Förvaltning

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

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Harju	Ordförande
Eija Carlström	Vice ordförande
Mats Engström	Sekreterare
Lena Örtegren	Ledamot
Håkan Jäverstål	Ledamot
Bo Christiansson	HSB representant

#### Styrelsesuppleanter

Richard Hammarström
Annika Nyblom

#### Avgående styrelseledamöter

Lena Örtegren
Håkan Jäverstål

#### Avgående styrelsesuppleanter

Annika Nyblom
---------------

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bengt Harju, Eija Carlström, Mats Engström och Håkan Jäverstål, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Bengt Lindqvist

#### Revisorsuppleant

Satoshi Tsuchiya

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

#### Valberedning

Tommy Olsson

Sammanställande t.o.m. 130731

Gun Bergsli

Sammanställande fr.o.m.130801

Margareta Enqvist-Jonsson

Ann-Marie Björell

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

##### Ordinarie

Bengt Harju

##### Suppleant

Eija Carlström

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning, tkr	5 081	5 079	5 069	5 065	5 076
Rörelseresultat, tkr	943	1 572	1 588	1 572	1 541
Årets resultat, tkr	-189	398	342	204	68
Balansomslutning, tkr	42 674	44 488	44 825	46 554	46 642
Fond för yttre underhåll, tkr	3 775	3 509	3 273	3 343	3 267
Belåning, kr/kvm	2 472	2 615	2 665	2 848	2 896
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	433	433	433	433	433

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på -189 tkr.

Avgiften för 2013 har varit oförändrad i förhållande till 2012.

## **Fjällets vision och mål**

Fjället har lagt fast långsiktiga visioner, mål och vägledande principer, som är en grund för styrelsen och föreningens verksamhet, den ekonomiska förvaltningen samt för fastighetsförvaltningen. Vision och mål revideras årligen i samband med budgetarbetet.

## **Vision**

Brf Fjället, är en medlemsstyrd förening med en boendemiljö som präglas av ett miljöansvar, hög kvalitet och aktiva medlemmar

## **Vägledande principer**

Styrelsen ska säkra en bra balans mellan förvaltning och utveckling av bostadsområdet samt prioritera en stabil ekonomi när investeringar ska beslutas. Förvaltningen ska präglas av trygghet och nytänkande. Styrelsen ska regelbundet ge information om vad som händer i området och främja delaktighet från de boende i områdets skötsel.

## **Inriktningsmål**

Fjället ska ha en trygg och social boendemiljö. Medlemmarna ska uppleva, att de kan påverka föreningen och styrelsens arbete och ha också ett ansvar att förvalta föreningens tillgångar. Långsiktig och stabil ekonomi är grundläggande för styrelsens arbete. Föreningen ska arbeta långsiktigt för att utveckla området till ett mer klimatsmart boende.

Detta genom bland annat:

- Motioner till årsstämman, skrivelser och direktkontakter med styrelsen
- Diskussioner på möten och andra sociala aktiviteter som arrangeras
- Att alltid ha ett klimatperspektiv kring beslut och investeringar

## **Ekonomiska mål**

Bostadsrättsföreningen ska utifrån målen balansera ekonomiskt överskott mellan fonderingar och avgiftsförändringar.

Detta genom bland annat att:

- Budgetera för att regelbundet göra nettoinsättningar till fonden för planerat underhåll
- Större investeringar kan delas upp över flera budgetår
- Ett aktivt arbete med offertförfrågan från minst två potentiella leverantörer för större investeringar
- Medlemmarna deltar och engagerar sig i städdagar, målningsarbete samt renoveringar av gemensamma lokaler etc.

## **Miljö och servicemål**

Bostadsrättsföreningens förvaltning och skötsel ska ha en tydlig miljöprofil. Genom ett ökat klimatengagemang verka för minskade energikostnader för de boende. Fastighetsunderhållet skall upphandlas till rätt kostnad med god kvalitet samt reparationer och service i lägenheterna ska ske skyndsamt och med hög kvalitet.

Detta genom bland annat:

- Sopsortering och kompostering av matavfall
- Miljökrav på entreprenörer
- Krav i upphandling och avtal
- Initiera långsiktiga projekt kring uppvärmning

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj. På stämman deltog 34 personer varav 34 var röstberättigade medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2013 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Genomgång och service på fläktanläggning.
- Genomfört, Obligatorisk Ventilations kontroll - OVK
- Utbyte av 40 stycken fönsterdörrar (balkongdörrar)
- Genomgång och kittning av fönster i 25 lgh
- Målning av garage – Eget arbete
- Reparationer av betongfundament under balkonger och loftgångar.
- Varmvattenberedare har bytts där behov funnits. Inga generella byten görs av dessa
- Komplettering av belysningen i området

### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med entreprenör och förvaltaren av fastigheter och mark vid två tillfällen.

### Radonmätning

Radonmätning påbörjades i slutet av året, enligt krav från Järfälla Kommun, Mätningen slutförs under första halvåret 2014.

### Avgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad

### Överlåtelser

Av föreningens 113 bostadslägenheter har 14 st överlåtit under året.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En (1) lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

### Medlemsinformation

Medlemstidningen Vi på Fjället har utgivits ut 3 ggr under året. Därutöver har information delats ut avseende städdagar, boendeinformation för nyinflyttade, information om hur söphantering/kompostering fungerar i området.

Föreningen har en egen hemsida, där det finns aktuell information;

[www.hsb.se/norrastorstockholm/fjallet](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/fjallet).

Styrelsen har en gemensam mailadress: [styrelsen@hsbfjallet.se](mailto:styrelsen@hsbfjallet.se).

Föreningen är ansluten till HSB's webbfaktura, dvs att alla leverantörsfakturer betalas elektroniskt.

### Föreningens miljöarbete

Miljötänkandet är en viktig del i föreningens arbete. Flertalet hushåll komposterar sitt matavfall i varmkomposten. Skötsel, tömning och underhåll av komposten sköts av 12 personer i kompostarbetsgruppen, som ansvarar för tömning av kompost var 8:e dag. Arbetsgruppens arbete minskar föreningens kostnader med drygt 100 000 kronor årligen, vilket motsvarar ca 2 procent på avgiften.

### **Städdagar**

Under året har det varit en städdag under våren. De gemensamma arbetsinsatserna som görs vid städdagar tillsammans med övriga arbetsinsatser, som arbetsgrupper och boende deltar i, motsvarar över flera procent på avgiften.

### **Målning av garage**

Målning av våra garage gjordes i slutet av sommaren av de boende, under två olika tillfällen. Många flitiga personer deltog och för allt material blev slutsumman ca 25 000 kronor. Hade vi anlitat en målerifirma, hade summan landat på över 125 000 kronor.

### **Fritidsverksamhet**

Styrelsen inbjuder förtroendevalda och arbetsgrupper till en årlig middag, som tack för insatserna under året. Nyinflyttade ges information om hur området fungerar, i samband med inflyttningen, i form av ett personligt besök av styrelsen.

### **Kvarterspub och lokaler**

Kvarterspuben på Melongränd har haft öppet vid 10 tillfällen. Puben har haft ökad tillströmning under året; i genomsnitt ca 20 besökare varje pubkväll. Puben är öppen en gång per månad, klockan 19-22, med ansvariga pubvärdar i föreningen. Puben fyller en viktig funktion som mötesplats för grannarna och ger möjlighet att ventilera frågor med varandra och med styrelsen.

Fritidslokalen Fjällugglan på Nypongränd används för mindre tillställningar, vernissager, barnkalas och möten mm. I föreningen finns också en gemensam bastu på Melongränd. Bastun bokas i lokalen. Alla föreningens gemensamma lokaler lånas ut utan avgift.

### **Studie- utbildningsverksamhet**

Styrelseledamöter har deltagit i flera utbildningstillfällen och styrelsekonferenser som HSB och andra arrangerat under året. Dessutom har hela styrelsen deltagit på budgetöverläggning med HSB Norra Storstockholm. Ingen övrig studieverksamhet har bedrivits i området.

## **Framtida utveckling**

De närmaste åren kommer styrelsen att fokusera på underhållet av fastigheterna. 2013 har vi bland annat påbörjat bytet av de altan- och balkongdörrar som är dåliga och renovera en del fönster. Bytet sker i etapper och planeras under en treårs-period. Andra åtgärder är översyn av fönster, särskilt i söderläge. Det är dock inga generella åtgärder, utan mer riktade åtgärder, där balkong-, altandörrar och fönster är i dåligt skick.

De ekonomiska åtgärderna för 2014 handlar om omsättning av ett lån samt placering av föreningens medel.

### **Verksamhetsplan 2014**

Utöver underhållsplan gör styrelsen i samband med budgeten en aktivitetsplan/verksamhetsplan som bestämmer inriktningen för de planerade åtgärderna under kommande år. Några av de aktiviteter som är aktuella är:

- Besiktning av taggavlar och kontroll av hängrännor.
- Målning av soprum, pga mögel i taken
- Byte av anslagstavlor
- Besiktning och eventuella åtgärder av husgrunder och fasader vid balkonger
- Fönsterkittning ca 25 -30 lgh
- Installation av kodlås till soprummen
- Belysning ovanpå garage

- Byte av dåliga balkong-/altandörrar
- 6 nya bilparkeringar
- Puben Nattugglan; upprustning med nya möbler och målning
- Byte av försäkringsbolag till Folksam

#### Ekonomiska åtgärder

- Lägga om lånet på 10 MSEK
- Amortera extra 1.0 MSEK

#### Långsiktiga projekt

- Fiberkabel
- Sophantering

### **Budget 2014**

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 145 tkr.

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgiften att vara oförändrad för bostäder och parkeringar 2014. Föreningen tillhandahåller P-platser och garage.

Parkeringsavgifterna är:

- Garage 245 kr/månad
- Uteplats med motorvärmarruttag 170 kr/månad
- MC 120 kr/månad

### **Underhållsplan**

Föreningens planerade underhåll är dokumenterade i en underhållsplan. Föreningen gör årligen en revidering av planen och ekonomiska avsättningar till underhållsplanen.

### **Ändrade redovisningsprinciper**

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt 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	2 716 633
Årets resultat	<u>-189 287</u>
	2 527 346

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 527 346
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	945 804
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-790 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 683 150

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	3 775 091
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-155 804</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	3 619 287

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 081 205</b>	<b>5 078 622</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 338 664	-2 161 694
Planerat underhåll		-945 804	-431 345
Fastighetsskatt		-163 260	-245 645
Avskrivningar	Not 3	-690 604	-667 831
Summa fastighetskostnader		<u>-4 138 332</u>	<u>-3 506 515</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>942 873</b>	<b>1 572 107</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 502	25 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 143 662	-1 199 997
Summa finansiella poster		<u>-1 132 160</u>	<u>-1 174 051</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-189 287</b>	<b>398 057</b>

**Balansräkning**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	36 325 251	37 015 855
Mark		<u>2 835 000</u>	<u>2 835 000</u>
Summa anläggningstillgångar		39 160 251	39 850 855

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 528	2 858
Avräkningskonto HSB		1 322 244	2 460 205
Övriga fordringar	Not 7	81 093	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>18 427</u>	<u>108 559</u>
		1 425 292	2 571 622

Kassa och bank	Not 9	2 088 407	2 065 599
----------------	-------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 513 698</u>	<u>4 637 221</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>42 673 949</u></b>	<b><u>44 488 076</u></b>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

## Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 10

##### Bundet eget kapital

Insatser

7 202 700

7 202 700

Fond för yttre underhåll

3 775 091

3 509 436

10 977 791

10 712 136

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 716 633

2 584 231

Årets resultat

-189 287

398 057

2 527 346

2 982 288

Summa eget kapital

13 505 137

13 694 424

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

27 060 191

28 684 481

27 060 191

28 684 481

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

594 660

562 114

Leverantörsskulder

263 488

245 974

Skatteskulder

0

14 052

Fond för inre underhåll

637 167

604 946

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

995

26 037

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

612 311

656 048

2 108 621

2 109 171

Summa skulder

29 168 812

30 793 652

#### Summa eget kapital och skulder

42 673 949

44 488 076

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 15

40 974 900

40 974 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-189 287	398 057
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	690 604	667 831
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>501 317</u>	<u>1 065 888</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 369	-18 487
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-549</u>	<u>-161 122</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	509 137	886 279
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 624 290</u>	<u>-574 390</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 624 290	-574 390
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 115 153</b>	<b>311 889</b>
Likvida medel vid årets början	<u>4 525 804</u>	<u>4 213 915</u>
Likvida medel vid årets slut	3 410 650	4 525 804
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	1 322 244	2 460 205
Kassa och bank	<u>2 088 407</u>	<u>2 065 599</u>
Summa likvida medel	3 410 650	4 525 804

## 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	45	2043

### 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. Minimivisättning 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 27 154 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
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 500	44 000
Mötesarvoden	53 900	52 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	27 900	31 455
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 148	17 000
Utbildning	8 750	3 125
Kostnad för konferenser	0	13 625
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	344
Sociala kostnader	47 075	55 835
<b>Summa</b>	<b>191 273</b>	<b>222 884</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b> <b>2013-12-31</b>	<b>2012-01-01</b> <b>2012-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		4 813 900	4 811 843
Hysesintäkter lokaler		70 560	68 560
Hysesintäkter garage och p-platser		346 920	347 063
Övriga intäkter		-96	0
<b>Brutto</b>		<b>5 231 284</b>	<b>5 227 466</b>
Avsatt till inre fond		-142 999	-142 999
Avgiftsbortfall bostäder		-2 056	0
Hysesbortfall garage och p-platser		-5 024	-5 845
		<b>5 081 205</b>	<b>5 078 622</b>
<b>Not 2 Drift</b>			
Fastighetsskötsel		435 611	311 245
Löpande underhåll		270 048	171 814
El		216 791	255 057
Vatten		202 675	192 682
Sophämtning		195 221	190 922
Fastighetsförsäkring		90 527	74 643
Städning		17 416	32 000
Förvaltningskostnader		453 189	436 489
Extern revision		8 350	8 138
Personalkostnader		191 273	222 884
Övrig drift		257 564	265 820
		<b>2 338 664</b>	<b>2 161 694</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>			
Byggnader		690 604	667 831
		<b>690 604</b>	<b>667 831</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Ränteintäkter avräkningskonto HSB		1 850	2 047
Ränteintäkter skattekonto		80	0
Ränteintäkter fasträntekonto		0	7 283
Ränteintäkter bankkonto		9 193	16 474
Övriga ränteintäkter		378	142
		<b>11 502</b>	<b>25 946</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
Räntekostnader långfristiga skulder		1 141 824	1 199 219
Räntekostnader skattekonto		59	138
Övriga räntekostnader		1 779	640
		<b>1 143 662</b>	<b>1 199 997</b>

<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	47 760 000	47 760 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47 760 000</u>	<u>47 760 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 744 145	-10 076 314
Årets avskrivningar	-690 604	-667 831
Utgående avskrivningar	<u>-11 434 749</u>	<u>-10 744 145</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>36 325 251</b>	<b>37 015 855</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	842 083	842 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>842 083</u>	<u>842 083</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-842 083	-842 083
Utgående avskrivningar	<u>-842 083</u>	<u>-842 083</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>36 325 251</b>	<b>37 015 855</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	83 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 000 000</u>	<u>7 400 000</u>
	84 000 000	73 400 000
Mark - bostäder	30 000 000	24 800 000
Mark - lokaler	<u>1 653 000</u>	<u>1 740 000</u>
	31 653 000	26 540 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>115 653 000</b>	<b>99 940 000</b>

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
<b>Not 7 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar		77 244	0		
Skattekonto		119	0		
Övriga fordringar		3 730	0		
		<b>81 093</b>	<b>0</b>		
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		0	90 527		
Kabel-TV		18 427	18 032		
		<b>18 427</b>	<b>108 559</b>		
<b>Not 9 Kassa och bank</b>					
Penningmarknadskonto Swedbank		1 082 944	2 065 599		
SBAB		1 005 463	0		
		<b>2 088 407</b>	<b>2 065 599</b>		
<b>Not 10 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	7 202 700	3 509 436	2 584 231	398 057	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		265 655	132 402	-398 057	
Årets resultat				-189 287	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>7 202 700</b>	<b>3 775 091</b>	<b>2 716 633</b>	<b>-189 287</b>	
<b>Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20653949	3,44%	2015-03-04	5 347 400	237 800
Swedbank Hypotek	852487552	3,71%	2014-09-11	6 642 708	132 064
Swedbank Hypotek	2656522006	4,20%	2014-10-10	6 664 743	224 796
Swedbank Hypotek	2754252340	2,20%	2014-02-28	9 000 000	0
				<b>27 654 851</b>	<b>594 660</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					27 060 191
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 681 551



<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>594 660</b>	<b>562 114</b>
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	11 986
Arbetsgivaravgifter	0	11 776
Övriga kortfristiga skulder	995	2 275
	<b>995</b>	<b>26 037</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	313 712	317 236
Upplupna räntekostnader	218 460	258 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 139	80 447
	<b>612 311</b>	<b>656 048</b>
<b>Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	42 849 000	42 849 000
Varav i eget förvar	-1 874 100	-1 874 100
	<b>40 974 900</b>	<b>40 974 900</b>

Järfälla 2014-03-19

Bengt Harju

Eija Carlström

Bo Christiansson

Lena Örtegren

Mats Engström

Håkan Jäverstål

Vår revisionsberättelse har 2014-03-24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bengt Lindqvist  
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjället, org.nr. 716417-4927

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjället 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 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 Fjället 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 2014-03-24

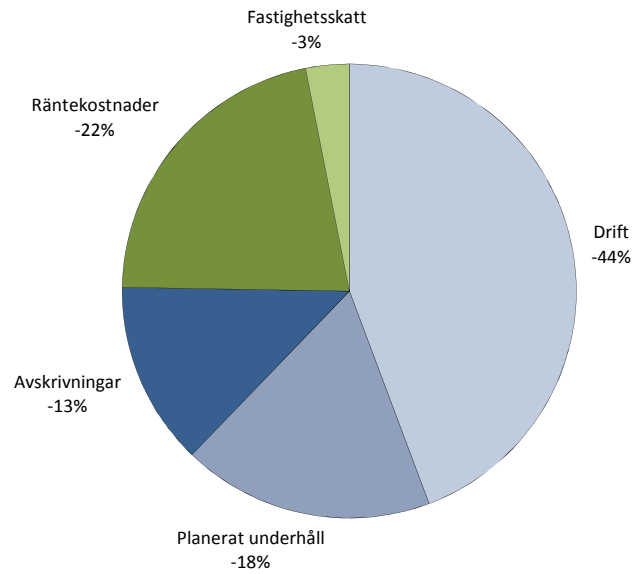
Bengt Lindqvist

Av föreningen vald  
revisor

Joakim Mattson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

