

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Hästhoven i Järfälla

Org.nr: 716421-1182

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31



Förvaltningsberättelse 2013

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2407 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 677 m². Taxeringsvärdet är 53 957 tkr, varav byggnadsvärdet är 40 283 tkr och markvärdet 13 674 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	60	4 882
Lokaler (inkl. förråd)	2	
Garageplatser	34	
Bilplatser	35	
Summa		4 882

Fastighetsadresser

Hästskovägen 80
Hästskovägen 82
Nibblevägen 10

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av EFS AB.
Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.
Trappstädning har enligt avtal skötts av AB Städkompakt t o m 30/9 och därefter av Ren Standard.
Markskötsel har utförts av medlemmarna och av EFS AB.
Hissavtal med I.T.K. AB

Organisation

Styrelse 1/1 – 9/4 2013

Ordinarie styrelseledamöter

Olle Lundstedt
Rolf Rogstam
Ulla Karsberg-Carlsson
Britta Lindberg
Gunnar Lindberg

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Olof Helmersson
Hans Sjöberg
Birger Johansson

Brf Hästhoven
Org.nr: 716421-1182

Ordinarie styrelseledamöter

Olle Lundstedt
Rolf Rogstam
Ulla Karsberg-Carlsson
Britta Lindberg
Gunnar Lindberg

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Olof Helmersson
Hans Sjöberg
Birger Johansson
Per Åke Lundblad

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Björn Byfors
samt en revisor anställd hos BoRevision AB.

Revisorsuppleant

Gerd Byfors

Valberedning

Stina Lindberg
Helena Spahn
Bertil Wahlund

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	4 047	4 040	4 041	4 035	4 038
Rörelseresultat, tkr	1 934	2 240	2 259	1 973	2 262
Årets resultat, tkr	258	469	523	252	484
Balansomslutning, tkr	72 510	73 317	72 993	74 799	75 627
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,80	0,88	1,00	0,99	0,97
Fond för yttre underhåll, tkr	2 713	2 726	2 626	2 528	2 434
Belåning, kr/kvm	8 807	9 013	9 013	9 484	9 484
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	768	768	768	768	768

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 257 kkr.

Under 2013 har ytterligare 1,0 miljon kronor amorterats på lånen, under 2014 kommer ett nytt lån på 2-2,5 miljoner att tas för att finansiera hissbytet.



Verksamheten

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 9 april 2013 där 40 medlemmar varav 31 röstberättigade deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit elva protokollförda sammanträden.

Underhåll och övriga åtgärder

Under verksamhetsåret 2013 har följande underhållsåtgärder och övriga åtgärder genomförts i föreningen:

- 1 Det vattenburna värmesystemet för handdukstorkarna har renoverats.
- 2 Uteplatsernas spaljéer har målats.
- 3 Ny version av stadgarna godkändes vid ordinarie föreningsstämma 9/4 och en extra föreningsstämma 25/4 2013. Bland annat återinfördes gränsen 55+ och begränsning av högsta ålder togs bort.
- 4 Portarna mot trädgårdssidan har försetts med elektriska öppnare och samtliga portar kan nu öppnas med en särskild fjärrkontroll.
- 5 Radonmätning genomfördes under hösten och uppmätta värden ligger mycket långt under godkänt gränsvärde.

Årlig besiktning

Besiktning av fastigheten har genomförts tillsammans med förvaltaren. Rökkluckorna och rökvarnarna i trapphusen har funktionsprovats.

Överlåtelser

Av föreningens 60 bostadslägenheter har två överlåtit under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar under året har varit 16 943 kr/m²

Medlemsfrågor

Information till medlemmarna har skett i samband med ordinarie föreningsstämma. Informationsbladet "Hästhoven Nytt" har delats ut till samtliga medlemmar vid tre tillfällen. Ett välbesökt "portmöte" för respektive hus har hållits en gång.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för bostadslägenhet, parkeringsplats och garageplats för 2014.

Styrelsen har, efter konsultation med medlemmarna, beslutat att de tre befintliga hissarna av sk hydraultyp ska bytas till moderna energisnåla linhissar.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar beskrivs i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	6 087 023
Årets resultat	<u>257 860</u>
	6 344 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	6 344 882
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	175 456
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 420 338

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	2 713 192
Årets förändring	<u>-75 456</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	2 637 736



Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 046 684	4 039 852
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 622 621	-1 314 178
Planerat underhåll		-175 456	-162 750
Fastighetsskatt		-72 600	-85 800
Avskrivningar	Not 3	<u>-241 823</u>	<u>-237 005</u>
Summa fastighetskostnader		-2 112 500	-1 799 733
Rörelseresultat		1 934 184	2 240 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 614	6 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 678 938</u>	<u>-1 777 330</u>
Summa finansiella poster		-1 676 324	-1 770 902
Årets resultat		257 860	469 217

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	70 741 983	70 983 806
Mark		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 741 983</u>	<u>71 983 806</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 135	1 122
Avräkningskonto HSB		664 330	672 069
Övriga fordringar	Not 7	46 983	6 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>37 473</u>	<u>32 162</u>
		749 921	711 911
Kassa och bank	Not 9	18 273	621 099
Summa omsättningstillgångar		<u>768 194</u>	<u>1 333 010</u>
Summa tillgångar		<u>72 510 177</u>	<u>73 316 816</u>

AL
6

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

9 300 004

9 300 004

Kapitaltillskott

10 670 000

10 670 000

Fond för yttre underhåll

2 713 192

2 725 942

22 683 196

22 695 946

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 087 023

5 605 056

Årets resultat

257 860

469 217

6 344 882

6 074 273

Summa eget kapital

29 028 078

28 770 219

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

43 000 000

44 000 000

43 000 000

44 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

151 593

217 765

Fond för inre underhåll

2 652

2 652

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

29 570

16 905

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

298 283

309 275

482 098

546 597

Summa skulder

43 482 098

44 546 597

Summa eget kapital och skulder

72 510 177

73 316 816

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 14

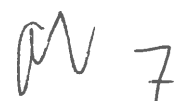
63 019 000

63 019 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2098
Ombyggnader, garage	Rak	40	2049

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. Minimivärdet 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 27 044 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	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 500	39 150
Mötesarvoden	0	0
Arvode föreningsvald revisor	1 000	0
Sociala kostnader	14 000	2 663
Summa	59 500	41 813

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

ML 8

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 752 784	3 752 784
	Hysesintäkter lokaler	3 600	3 600
	Hysesintäkter garage och p-platser	304 380	300 200
	Övriga intäkter	18 450	18 848
	Brutto	4 079 214	4 075 432
	Hysesbortfall garage och p-platser	-27 340	-30 020
	Övriga intäktsbortfall	-5 190	-5 560
		4 046 684	4 039 852
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	142 403	102 962
	Löpande underhåll	341 077	81 819
	El	119 379	122 790
	Uppvärmning	444 409	446 182
	Vatten	83 421	71 386
	Sophämtning	93 336	59 385
	Fastighetsförsäkring	44 931	39 939
	Städning	64 150	65 452
	Förvaltningskostnader	91 640	89 262
	Extern revision	9 125	9 888
	Personalkostnader	59 500	41 813
	Övrig drift	129 250	183 300
		1 622 621	1 314 178
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	150 815	145 997
	Om- och tillbyggnad	91 008	91 008
		241 823	237 005
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	597	602
	Ränteintäkter skattekonto	73	73
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	2 048
	Ränteintäkter bankkonto	1 862	3 667
	Övriga ränteintäkter	83	39
		2 614	6 428
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 678 744	1 777 200
	Övriga räntekostnader	194	130
		1 678 938	1 777 330

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 450 488	69 450 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>69 450 488</u>	<u>69 450 488</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 833 986	-1 687 989
Årets avskrivningar	-150 815	-145 997
Utgående avskrivningar	<u>-1 984 801</u>	<u>-1 833 986</u>
Bokfört värde byggnader	67 465 687	67 616 502
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 640 328	3 640 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 640 328</u>	<u>3 640 328</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-273 024	-182 016
Årets avskrivningar	-91 008	-91 008
Utgående avskrivningar	<u>-364 032</u>	<u>-273 024</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 276 296	3 367 304
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>70 741 983</u>	<u>70 983 806</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	39 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 283 000</u>	<u>840 000</u>
	40 283 000	33 840 000
Mark - bostäder	13 400 000	10 800 000
Mark - lokaler	<u>274 000</u>	<u>960 000</u>
	13 674 000	11 760 000
Taxvärde totalt	53 957 000	45 600 000

an
10

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	45 678	4 446			
	Skattekonto	245	172			
	Övriga fordringar	1 060	1 940			
		46 983	6 558			
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Kabel-Tv	11 644	11 640			
	Övrigt	25 829	20 522			
		37 473	32 162			
Not 9	Kassa och bank					
	Handkassa	641	5 319			
	Bankkonto	17 632	615 780			
		18 273	621 099			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Kapitaltillskott	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	9 300 004	10 670 000	2 725 942	5 605 056	469 217
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-12 750	481 967	-469 217
	Årets resultat					257 860
	Belopp vid årets slut	9 300 004	10 670 000	2 713 192	6 087 023	257 860
Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	10 11905 7	4,66%	2014-04-09	13 000 000	0
	SBAB	15640 596	3,68%	2016-12-05	9 000 000	0
	SBAB	15640 626	3,08%	2017-04-10	9 000 000	0
	SBAB	15640 669	3,56%	2015-08-20	12 000 000	0
					43 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					43 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 000 000

Handwritten signature
11

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 570	11 742
Arbetsgivaravgifter	14 000	2 663
Övriga kortfristiga skulder	3 000	2 500
	<u>29 570</u>	<u>16 905</u>
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	131 977	152 375
Upplupna räntekostnader	136 783	148 100
Upplupna löner	3 600	0
Upplupen el	15 147	0
Upplupen sophämtning	1 776	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	8 800
	<u>298 283</u>	<u>309 275</u>
Not 14 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	63 019 000	63 019 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>63 019 000</u>	<u>63 019 000</u>

Järfälla, den 2014-02-25


Olle Lundstedt

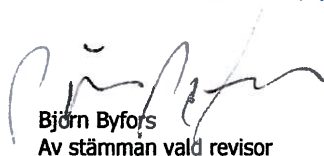

Rolf E Rogstam

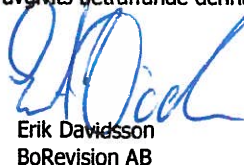

Ulla Karsberg-Carlsson


Britta Lindberg


Gunnar Lindberg

Vår revisionsberättelse har 14-03-17 avgivits beträffande denna årsredovisning


Björn Byfors
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästhoven, org.nr. 716421-1182

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- räkningen 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 Brf Hästhoven 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 den 27/3 2014

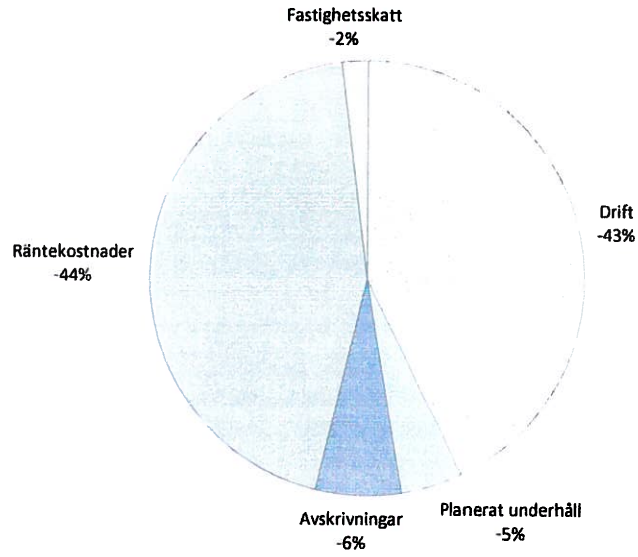


Björn Byfors
Av föreningen vald
revisor

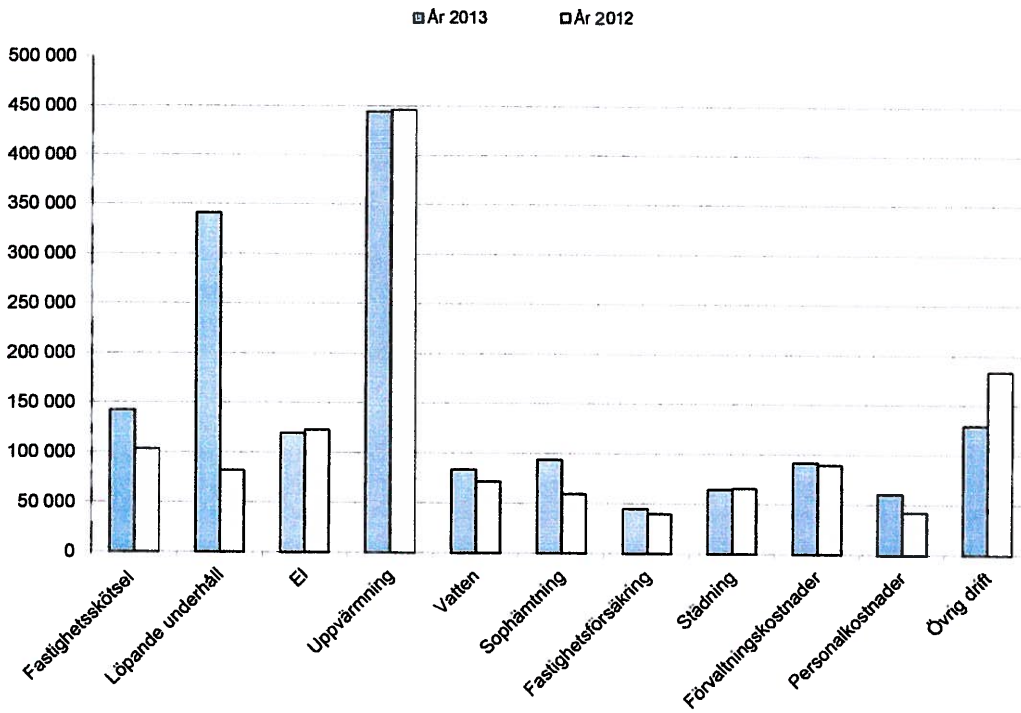


Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB
Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



02
14