

Årsredovisning för

HSB Brf Granen i Järfälla

713200-1103

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Granen i Järfälla, 713200-1103, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt Viksjö 2:179-2:180 och 3:4-3:7 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1970-71. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskeden till 63 549 m². Taxeringsvärdet är 402 771 tkr, varav byggnadsvärdet är 282 698 tkr och markvärdet 120 073 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	433	32543
Lokaler (ink förråd)	205	3845
Garage	189	
Bilplatser	249	
Mc-garage	2 garage med 4 mc-platser/garage	
		<hr/>
		36 388

Fastighetsadresser

Tegvägen 2-94, Vältvägen 1-21 och Vältvägen 2-28.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Jörgen Forsgren. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av Ready Steady Clean AB. Markskötsel och snöröjning har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ann Christin Sundberg

Katri Nordgren

Hans Tång

Berth Sjö

Björn Arnsten

Reijo Burtsov

Jörgen Forsgren

Ordförande, ekonomiansvarig

Vice ordförande

Sekreterare, fastighetsansvarig

Brandskyddsansv

info-/webbansvarig

Driftansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulrika Holmström

Studieorganisatör, miljöansvarig

Avgående styrelseledamöter

Katri Nordgren

Reijo Burtsov

Björn Arnsten

Avgående styrelsesuppleanter

Ulrika Holmström

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Christin Sundberg, Katri Nordgren, Hans Tång och Reijo Burtsov, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sven Barklund med Masoud Hashemi som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Mariana Arnsten, Helen Nilsson med Mariana Arnsten som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Ordinarie

Ann-Christin Sundberg

Katri Nordgren

Hans Tång

Reijo Burtsov

Björn Arnsten

Suppleant

Berth Sjö

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	25 125	24 428	23 244	22 640	39 414
Årets resultat, tkr	-835	-1 328	-321	623	15 760
Fond för yttre underhåll, tkr	1 476	5 011	5 514	6 551	5 794
Räntekänslighet*	3	3	3	3	3
Belåning, kr/kvm totalyta	1 998	1 874	1 915	1 516	1 529
Soliditet, %	28	29	30	35	34
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	682	662	631	619	589
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	161	156	112	130	506
Energikostand el, värme, vatten kr/kvm totalyta	193	189	186	191	177

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 866 500	5 010 781	24 082 188	-1 328 336
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-3 534 878	2 206 542	1 328 336
Årets resultat				-834 526
	3 866 500	1 475 903	26 288 730	-834 526

Styrelsens kommentar

Årets resultat är -835 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning 3 949 tkr.

Styrelsen anpassar årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaderna i gott skick. Styrelsen arbetar strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker de prognostiserade behoven av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ser till att föreningen sköts på bästa sätt och underhålls enligt underhållsplan och den årliga besiktningen.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgifterna. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Föreningens alla kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader för föreningen påverkar månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 april 2019. På stämman deltog 52 st röstberättigade medlemmar, varav 5 st fullmakter.

Extra föreningsstämma har hållits den 25 november angående installation av solceller. På stämman deltog 78 st röstberättigade medlemmar, varav 9 st fullmakter

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 521 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Arbetsgrupper

Driftgruppen: Reijo Burtsov och Hans Tång

Passersystem: Hans Tång och Reijo Burtsov

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL

Utöver normalt underhåll vill vi framför allt berätta om följande åtgärder och händelser.

Vattenskador

Vattenskadorna har ökat i jämförelse med förra året.

Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor, lekutrustning, träd o buskar, brandsyn samt skyddsrand har genomförts.

Trapphusen

15 st trapphus på Vält- och Tegvägen har målats om. I samband med ommålning byts namn- och anslagstavlor ut. Fortsättning följer med 10-15 trapphus/år.

Belysning

Ny belysning har installerats vid entréerna inklusive ny styrning.

Pingisrummen

Pingisrummen på Teg-och Vältvägen har rustats upp. De används ganska flitigt efter upprustningen.

Lokal Tegvägen 2

Lokalen på gaveln Tegvägen 2 har rustats upp som ny styrelselokal

Driftmöten

Två möten har hållits under året, ett på våren och ett på hösten. Befintliga lokaler och källargångar har gått igenom tillsammans med fastighetsskötaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder har under 2019 legat på 682 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 20 överlåtit under året.

Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 25.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

ÅR	Åtgärd
2019	Ommålning trapphusen, Vältvägen klar
2018	Nytt passersystem/låsning av fastigheterna
2018	Byte material i blockskarvarana
2017	Byte fönster och balkongdörrar
2016	Byte av samtliga värmepumpar i undercentralen samt installation av ett nytt styrsystem
2013	Nya motorvärmearrutttag, utökning antal garage- och p-platser, asfaltering p-platser
2009	Renovering och utbyggnad av balkonger och uteplatser
2005	Omläggning utvändigt vattenledning, upprustning av lekplatserna
1995	Tilläggsisolering vindar
1990	Takomläggning, plåttak

Information**Medlemsinformation**

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har också en egen hemsida, www.brfgranenviksjo.se.

Föreningens e-postadress är: brfgranen@bredband.net OBS! Ej felanmälan.
Felanmälan: felanmalan@hsb.se
HSB växel: 010-442 50 00

Styrelsetelefon: 070-306 95 55

Mapp med medlemsinformation

En mapp med information delas ut till nyinflyttade av husombuden.

Bredband

Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Comhem och Telenor (tidigare Bredbandsbolaget). Samtliga lägenheter är kollektivt anslutna till Telenor. Kostnaden på 125:-/lgh inkl IP-telefoni (exkl samtalskostnader) ingår i avgiften för bostaden.

Kabel-TV

Boende i föreningen har flera möjligheter till TV-uppkoppling, bland annat genom Com Hem och Telenor (tidigare Bredbandsbolaget).

AKTIVITETER**Föreningslokalen**

Föreningslokalen är flitigt utnyttjad, vilket är roligt. Tyvärr har vi under året haft en vattenskada i lokalen. Administrationen av uthyrningen av föreningslokalen sköts av styrelsen.

Husombuden

Idag har vi 11 st husombud. Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade, sätter upp informationsblad i portar och/eller lägger i brevlådor. Husombuden träffas ca 8 ggr per år. Vid dessa träffar informeras ombuden om vad som är aktuellt inom HSB och föreningen.

Husombuden arbetar mycket med att förbättra gemenskap och trygghet bland våra medlemmar, bl.a. anordnas aktiviteter i vår föreningslokal såsom Boule & bar och Musikquiz.

Fortfarande saknas något ombud så är du intresserad ta kontakt med styrelsen.

Framtida utveckling

Budget för 2020

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca -985 tkr. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för bostäderna med 5 % 2020, detta för att möta kommande underhåll och investeringar.

Kommande investeringar medför högre kostnader för avskrivningar och kommer att kräva ny-upplåning vilket innebär högre räntekostnader. Utöver detta råder en viss naturlig kostnadsökning i driften.

Underhållsplan

De planerade åtgärder som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Under året har underhållsplanen reviderats. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

Ommålning trapphus

12 trapphus kommer att målas om under 2020.

Garageportar

Byte av de äldre garageportarna kommer att ske under året.

Solceller

Installation av en solcellsanläggning kommer att ske under året.

Avloppssystem

Relining av avloppsledningar i källargolv.

Tvättstugor

I de fall en tvättmaskin i en tvättstuga går sönder kommer alla tvättmaskiner i den tvättstugan att bytas ut.

Åtgärder

Injustering av radiatorerna i lägenheterna Projektering för stambyte

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	26 288 730
Årets resultat	<u>-834 526</u>
	25 454 204
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	25 454 204
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 420 903
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-945 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	26 930 107
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 475 903
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-1 475 903</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	-

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	25 124 733	24 427 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-17 572 696	-17 126 595
Planerat underhåll	4	-3 572 329	-4 219 878
Fastighetsskatt		-723 952	-677 250
Avskrivningar	5	-3 128 089	-2 788 824
		<u>-24 997 066</u>	<u>-24 812 547</u>
Rörelseresultat		127 667	-384 711
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	6	6 473	7 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-968 666	-951 369
		<u>-962 193</u>	<u>-943 625</u>
Årets resultat		-834 526	-1 328 336

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	94 558 989	97 637 140
Mark		4 151 563	4 151 563
Inventarier	9	49 938	99 875
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	166 250
		<u>98 760 490</u>	<u>102 054 828</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 760 490</u>	<u>102 054 828</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 762	16 284
Avräkningskonto HSB		11 464 543	4 657 174
Övriga fordringar	11	58 671	10 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	745 916	743 670
		<u>12 295 892</u>	<u>5 427 204</u>
Kassa och bank	13	123 770	112 339
Summa omsättningstillgångar		<u>12 419 662</u>	<u>5 539 543</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 180 152</u>	<u>107 594 371</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll		1 475 903	5 010 781
		<u>5 342 403</u>	<u>8 877 281</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		26 288 730	24 082 188
Årets resultat		-834 526	-1 328 336
		<u>25 454 204</u>	<u>22 753 852</u>
Summa eget kapital		<u>30 796 607</u>	<u>31 631 133</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>72 215 234</u>	<u>67 703 138</u>
		72 215 234	67 703 138
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	487 904	487 904
Leverantörsskulder		2 947 964	2 309 732
Skatteskulder		81 276	54 162
Övriga kortfristiga skulder	16	2 098 703	1 983 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>2 552 464</u>	<u>3 424 565</u>
		8 168 311	8 260 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 180 152</u>	<u>107 594 371</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-834 526	-1 328 336
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 128 089	2 788 824
Omklassificering pågående nyanläggning	166 250	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 459 813	1 460 488
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-61 320	-24 963
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-91 789	641 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 306 704	2 077 279
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-3 723 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-3 723 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	
Amortering av långfristiga skulder	-487 904	-1 487 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 512 096	-1 487 904
Årets kassaflöde	6 818 800	-3 134 375
Likvida medel vid årets början	4 769 513	7 903 888
Likvida medel vid årets slut	11 588 313	4 769 513
Likvida medel		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	11 464 543	4 657 174
Kassa och bank	123 770	112 339
	11 588 313	4 769 513

Noter

Not 1 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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2090
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2,5 - 6,7	2054
Fönster 2017	Komponentavskrivning	2,0	2066
Belysning 2016	Komponentavskrivning	10,0	2024
Undercentral	Komponentavskrivning	5,0	2035
Invetarer	Linjär	10,0	2020

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.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 15 030 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	136 000	134 400
Mötesarvode	79 800	102 600
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	831	924
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	11 500
Utbildning och konferenser	5 000	
Sociala kostnader	56 681	58 858
	285 312	312 282

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	22 193 909	21 547 376
Hysesintäkter lokaler	557 332	570 593
Hysesintäkter garage och p-platser	1 368 724	1 348 947
Intäkter el	1 135 776	1 126 025
Övriga intäkter	120 392	86 296
	25 376 133	24 679 237
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-251 401	-251 401
	25 124 732	24 427 836

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	2 914 506	2 687 831
Löpande underhåll	1 936 186	2 037 181
El	2 023 963	1 723 445
Uppvärmning	3 949 560	4 058 082
Vatten	1 043 363	1 112 712
Sophämtning	646 640	731 955
Fastighetsförsäkring	434 739	384 532
Städning	660 947	548 625
Förvaltningskostnader	1 402 127	1 347 694
Extern revision	24 850	22 375
Personalkostnader	285 312	312 282
Kabel-TV	312 738	306 040
Bredband	719 657	704 445
Vinterskötsel	207 123	145 823
Övrig drift	1 010 985	1 003 573
	17 572 696	17 126 595

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler	610 450	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	1 361 314	1 564 623
Utfört underhåll installationer	1 548 780	1 068 092
Utfört underhåll huskropp utvändigt	49 005	1 587 163
Utfört underhåll mark	2 780	
	3 572 329	4 219 878

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 078 152	2 688 949
Inventarier	49 937	99 875
	3 128 089	2 788 824

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	11	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 947	5 607
Övriga ränteintäkter	515	2 137
	6 473	7 744

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	966 198	949 003
Övriga räntekostnader	2 468	2 366
	968 666	951 369

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	140 584 453	137 026 953
-Årets anskaffningar		3 557 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	140 584 453	140 584 453
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-42 947 312	-40 258 363
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 078 152	-2 688 949
	-46 025 464	-42 947 312
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	94 558 989	97 637 141
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	277 000 000	243 000 000
Byggnader - lokaler	5 698 000	4 425 000
	282 698 000	247 425 000
Mark - bostäder	113 000 000	88 000 000
Mark - lokaler	7 073 000	5 408 000
	120 073 000	93 408 000
Summa taxeringsvärde	402 771 000	340 833 000

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	499 375	998 750
-Avyttringar och utranteringar		-499 375
	<u>499 375</u>	<u>499 375</u>
-Vid årets början	-399 500	-799 000
-Avyttringar och utranteringar		499 375
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-49 938	-99 875
	<u>-449 438</u>	<u>-399 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 937	99 875

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	166 250	166 250
Omklassificeringar	-166 250	
Redovisat värde vid årets slut	-	166 250

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	246	1 093
Övriga kortfristiga fordringar	58 425	8 983
	<u>58 671</u>	<u>10 076</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	242 473	78 171
Fastighetsförsäkring	444 366	415 295
Övrigt	59 078	250 204
	<u>745 917</u>	<u>743 670</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	500	500
Handelsbanken	17 244	17 244
Swedbank	89 114	86 625
Handelsbanken	13 793	4 861
SBAB	3 119	3 109
	<u>123 770</u>	<u>112 339</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	3616	1,24	2021-03-01	10 000 000
Stadshypotek	30495	1,33	2022-06-30	5 000 000
Stadshypotek	47773	1,54	2022-09-30	13 550 247
Stadshypotek	134779	1,55	2020-03-05	5 842 440
Stadshypotek	139970	0,92	2021-10-30	14 822 286
Stadshypotek	174060	1,01	2020-01-17	5 000 000
Stadshypotek	219492	0,96	2024-10-30	14 300 000
Stadshypotek	946413	1,28	2020-06-01	3 035 429
Swedbank	2658772641	0,90	2020-03-30	1 152 736
				<u>72 703 138</u>

Nästa års beräknade amortering -487 904

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 72 215 234

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 70 263 618

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	77 602 000	77 602 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	77 602 000	77 602 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	487 904	487 904
	<u>487 904</u>	<u>487 904</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	2 098 703	1 978 997
Övriga kortfristiga skulder		4 740
	<u>2 098 703</u>	<u>1 983 737</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 198 572	2 004 074
Upplupna räntekostnader	84 912	57 845
Upplupen el	190 113	162 280
Upplupen värme		638 375
Upplupen sophämtning	9 116	8 734
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 751	553 258
	<u>2 552 464</u>	<u>3 424 566</u>



Järfälla 2020-*03*-*09*


Ann Christin Sundberg


Katri Nordgren


Ulrika Holmström


Berth Sjö


Björn Arnsten


Jörgen Forsgren


Reijo Burtsov

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-*03*-*09*.


Sven Barklund
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Järfäll, org.nr. 713200-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Järfäll för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter

kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplýsningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplýsningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplýsningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplýsningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Granen i Järfäll för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 9/3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sven Barklund

Av föreningen vald revisor