

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Källtorp i Järfälla

Org.nr: 769604-8326

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 6:176 och 6:177 i Järfälla kommun. På fastigheten har 2002 uppförts fyra stycken flerbostadshus, i vilka man upplåter bostadslägenheter.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 045 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 85 488 tkr, varav byggnadsvärdet är 66 708 tkr och markvärdet 18 780 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i FOLKSAM AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

### Lägenheter och Lokaler

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och ingen lägenhet i föreningen ägs av juridiska personer.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori     | Antal objekt | Total yta (kvm) |
|--------------|--------------|-----------------|
| Bostäder     | 96           | 6 688           |
| Garage       | 30           | 333             |
| Bilplatser   | 84           |                 |
| <b>Summa</b> | <b>210</b>   | <b>7 021</b>    |

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Fastighetsadresser

Kallhällsleden 10, 12, 14 och 16.

### Förvaltning

Teknisk samt administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Tina Matséus har varit föreningens förvaltare fram till den 1/9 2014, därefter är det Camilla Suneson som varit föreningens förvaltare. Arash Redstorm har varit ekonomisk förvaltare fram till 1/8 2014, och sen dess är Zlatan Kovacic föreningens ekonomiska förvaltare. Fastighetsskötare har varit Bo Berglund och Johan Alm.

### Samfällighet

Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

## Medlemsinformation

### Ordinarie styrelseledamöter

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Dick Carlsson     | Ordförande/Ekonomi        |
| Lars Södergren    | Viceordförande/Brandskydd |
| Jessica Jämsén    | Sekreterare               |
| Ingela Askelind   | Information               |
| Torbjörn Hagström | Miljö/Fastighet           |
| Johan Johansson   | HSB ledamot               |

### Styrelsesuppleanter

Staffan Lundin  
Annika Ramsell

### Avgående styrelseledamöter

Dick Carlsson  
Lars Södergren  
Jessica Jämsén

### Avgående styrelsesuppleanter

Annika Ramsell  
Staffan Lundin

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Dick Carlsson, Jessica Jämsén, Lars Södergren och Ingela Askelind, två i förening.

### Revisorer

En revisor anställd hos BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund samt av föreningsstämman valda revisorer.

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Revisor      | Revisorsuppleant |
| Ulla Nyström | Åke Lundblad     |

### Valberedning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Christoffer Bejling | Sammanställande |
| Kerstin Kling       |                 |
| Erica Carlsson      |                 |

### 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     | Suppleant      |
| Dick Carlsson | Jessica Jämsén |

## Flerårsöversikt

|                                                | 2014    | 2013    | 2012    | 2011    | 2010    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 5 874   | 5 605   | 5 526   | 5 568   | 5 236   |
| Rörelseresultat, tkr                           | 1 655   | 2 160   | 2 447   | 2 311   | 2 390   |
| Årets resultat, tkr                            | 261     | 134     | 444     | 399     | 752     |
| Balansomslutning, tkr                          | 126 990 | 127 681 | 126 824 | 127 127 | 127 436 |
| Belåning kr/m <sup>2</sup>                     | 7 983   | 8 110   | 8 017   | 8 123   | 8 224   |
| Avgifts- & hyresbortfall, %                    | 0,09    | 0,14    | 0,18    | 0,23    | 0,40    |
| Soliditet, %                                   | 55,2    | 54,7    | 54,9    | 54,4    | 53,9    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 814     | 815     | 802     | 790     | 760     |
| Fond för yttre underhåll, tkr                  | 3 559   | 3 153   | 2 859   | 2 471   | 2 162   |

Föreningen har lån på 56 044 920 kr och årlig amortering är ligger på 855 tkr. Styrelsen har fortsatt med strategin och slå ihop föreningens lån i ca 10-miljoners poster/storlekar och därmed slagit ihop två lån. Det lånet bands samtidigt till 5 år för att sprida riskerna i den totala låneportföljen. Ett av lånen har omförhandlats till ytterligare 1 år rörligt mot Stibor. Vidare så har målsättningen varit att de fasta lånen ska spridas ut över tiden så att max ett fast lån/år ska omförhandlas.

Budgeten för 2015 visar ett positivt resultat på 341 tkr. Planerat underhåll budgeteras till 250 tkr. Årsavgifterna för 2015 har höjts med 1 % för att täcka upp höjda kostnader från våra leverantörer.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-04-23 i Kallhälls Folkets Hus. På stämman deltog 29 st. röstberättigade medlemmar varav två (2 st.) genom fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 124 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

I år, 2014, har 14 st. av föreningens 96 st. lägenheter överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 27 483 kr/m<sup>2</sup>.

Under förra året, 2013, överläts 10 st. av föreningens 96 st. lägenheter och köpeskillingen var 25 540 kr/m<sup>2</sup>.

En grind har satts upp på sidan av förrådsbyggnaden vid grillplatsen (mot Källtorpsskolan). Detta för att flera boende använt sig av den "vägen" och då fått krypa under/över staketet.

Vi har utfört en radonmätning av lägenheterna genom att lägga ut mätidosor i olika lägenheter enligt Miljö- och bygglovsnämndens rekommendationer. Resultaten är lägre än riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> och inga vidare åtgärder behöver vidtas.

Under värmeprojektets gång framgick det att taket på hus 14 var skadat (två takplåtar har varit felmonterade sedan start och därför har det bl.a. läckt in i 14) så en statusbesiktning av alla våra tak har gjorts. Då fann man ytterligare ett par fel som t.ex. att avståndet mellan tak och kupoler i etagelägenheterna är för kort och att en takplåt var lös.

Brandvarnare i trapphusen har satts upp.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har utförts av Abrahamssons Ventilations Teknik AB (AVT). Vissa åtgärder behövde göras i några lägenheter för att få ett godkänt OVK-intyg.

Trafikverket har satt upp nya, underhållsfria bullerskärmar på 2,20 m runt lekplatsen (där de tidigare gula bullerskärmarna stått). Det ursprungliga gula planket har återanvänts till att förlänga det gula staketet vid parkeringen (mot centrum) och på sidan av förrådsbyggnaden vid grillplatsen mot Källtorpsskolan. Eftersom det är av samma virke och färg som vårt heltäckande staket.

Två fronter till brevinkast har bytts ut på 10:an och 16.

Föreningen har en del outhyrda parkeringsplatser och det gjordes ett försök att få några av de uthyrda genom att sätta upp anslag i portarna. Responsen blev dock inte stor.

Arbetet med den nya pendeltågsstationen i Kallhäll medförde att många människor tyvärr genade över vår tomt genom att hoppa över/under/genom vårt staket. Vilket på bara några dagar förstörde både staket och gräsmatta. Ingen i Trafikverket hade förutsett detta och som en tillfällig lösning ordnade styrelsen så att Trafikverket satte upp ett temporärt byggstängsel för detta.

En av husknutarna till soprummet har lagats.

Golven i gångarna till förråden har målats vita.

Buskarna som växte för nära våra husfasader har ansats och klippt ner.

Föreningen har förlängt/nytecknat distributionsavtalet med ComHem enligt ramavtalet med HSB. Bredbandshastigheten har genom detta utan kostnad uppgraderats från 10 Mbit/s till 50 Mbit/s. Det nya avtalet träder i kraft 2015-07-01.

I månadsskiftet november-december fick vi möjlighet att göra oss av med gammalt skräp. Föreningen hyrde in en sopcontainer för blandavfall som vi fyllde tillsammans.

K-leden 10 har haft problem med sin hiss vilket efter några dagar till slut åtgärdades. Dörren till hissen i K-leden 16 stängdes alldeles för hårt pga av en utsliten dörrmotor/styrenhet, den har ersatts med en ny (se framtida utveckling för mer info).

Lilla rummet innanför rummet för hushållssopor har städats upp och tömts på gamla utemöbler mm.

Kärlen för hushållssopor samt matavfall har rengjorts.

Föreningen har under året haft en trädgårdsgrupp som har haft hand om planteringar vid entréerna, vilket är uppskattat av de boende i föreningen.

I 10: Karin Erikson

I 12: Margareta Johansson och Peter Åkesson

I 14: Harriet Löf och AnnKristin Roxström

I 16: Diverse från övriga portar

Styrelsen har kontaktat ett företag för byte av lister mellan fönsterrutorna och förmedlat kontakten till de lägenhetsinnehavare som önskade hjälp med detta.

Förbrukningen av fjärrvärme har genom installationen av värmepumparna minskat med totalt ca 40 %. Föreningens elförbrukning har under året ökat, vilket lett till att den totala besparingen av energiförbrukningen är ca 30 %. Vilket motsvarar en kostnadsreduktion på ca 150 000 – 200 000 kronor/år.

Hissarna har det senaste året/åren uppvisat lite väl många problem, så styrelsen har därför beslutat att anlita ett oberoende bolag för en översikt och bedömning av hissarnas nuvarande kvalitet och kvarvarande livslängd.

Arbetet med att byta ut utrustningen i tvättstugorna har påbörjats, och styrelsen väntar in förslag från leverantörer på både köp, och leasing av ny utrustning. Vi förväntar oss att den nya maskinparken kommer att minska vår energianvändning avsevärt, framför allt från torkskåpen.

Det installerade värmeåtervinningssystemet kommer troligtvis behöva ett övervaknings-system för att fungera optimalt, och samtidigt ge information om när det inte fungerar som det ska. Styrelsen ser just nu över olika lösningar på detta för ev. inköp av ett sådant system.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 2 200 061       |
| Årets resultat                    | 261 419         |
|                                   | <hr/> 2 461 480 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Att disponera                                                      | 2 461 480       |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 469             |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan     | -345 000        |
| Balanserat resultat efter disposition                              | <hr/> 2 116 949 |

### Fond för yttre underhåll

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31      | 3 559 322       |
| Årets förändring                                              | 344 531         |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015 | <hr/> 3 903 853 |

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

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <b>5 873 872</b>                 | <b>5 858 901</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 2 | -2 993 334                       | -2 899 124                       |
| Planerat underhåll                         | Not 3 | -469                             | -98 502                          |
| Övriga externa kostnader                   |       | -49 690                          | -73 792                          |
| Personalkostnader                          | Not 4 | -102 631                         | -85 966                          |
| Avskrivningar                              | Not 5 | -1 072 363                       | -541 429                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -4 218 486                       | -3 698 813                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>1 655 386</b>                 | <b>2 160 089</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 6 | 3 062                            | 31 862                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -1 397 029                       | -2 058 116                       |
| Summa finansiella poster                   |       | -1 393 967                       | -2 026 254                       |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>261 419</b>                   | <b>133 835</b>                   |

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                             |       |                    |                    |
|-----------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och ombyggnader   | Not 8 | 100 178 097        | 98 304 497         |
| Mark                        |       | 24 000 000         | 24 000 000         |
| Pågående byggnation         | Not 9 | 0                  | 2 727 406          |
| Summa anläggningstillgångar |       | <u>124 178 097</u> | <u>125 031 903</u> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 1 819          | 707            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 425 585      | 1 258 563      |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 397            | 1 332          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>103 266</u> | <u>101 558</u> |
|                                              |        | 1 531 067      | 1 362 160      |

|                |        |           |           |
|----------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank | Not 12 | 1 281 234 | 1 286 731 |
|----------------|--------|-----------|-----------|

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>2 812 301</u> | <u>2 648 891</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                           |                           |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <b><u>126 990 398</u></b> | <b><u>127 680 794</u></b> |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

64 022 200

64 022 200

Fond för yttre underhåll

3 559 322

3 152 824

67 581 522

67 175 024

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 200 061

2 472 724

Årets resultat

261 419

133 835

2 461 480

2 606 559

Summa eget kapital

70 043 002

69 781 583

#### Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

55 189 948

56 163 369

55 189 948

56 163 369

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

854 972

780 696

Leverantörsskulder

236 310

377 839

Skatteskulder

98 712

55 574

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

4 672

1 965

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

562 782

519 768

1 757 448

1 735 842

Summa skulder

56 947 396

57 899 211

#### Summa eget kapital och skulder

126 990 398

127 680 794

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

63 757 719

63 757 719

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                             | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                            |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 261 419                          | 133 835                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>             |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                                        | 1 072 363                        | 541 429                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 1 333 782                        | 675 264                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                 |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                    | -1 885                           | 8 419                            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                       | 21 606                           | -18 765                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                   | 1 353 503                        | 664 918                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                        |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                                          | -218 557                         | -2 727 406                       |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                               | -218 557                         | -2 727 406                       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                       |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                    | -973 421                         | 741 897                          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                              | -973 421                         | 741 897                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                              | <b>161 525</b>                   | <b>-1 320 591</b>                |
| Likvida medel vid årets början                                       | 2 545 294                        | 3 865 885                        |
| Likvida medel vid årets slut                                         | 2 706 819                        | 2 545 294                        |
|                                                                      |                                  |                                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                 |                                  |                                  |
| Avräkningskonto HSB                                                  | 1 425 585                        | 1 258 563                        |
| Kassa och bank                                                       | 1 281 234                        | 1 286 731                        |
| Summa likvida medel                                                  | 2 706 819                        | 2 545 294                        |

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är det första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1, kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret 2014 och det närmast föregående.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnader sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperioden har de delar av byggnaderna med lägst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter, ligger fortssatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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).

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan | %    | Slutår |
|-----------------------|-------------|------|--------|
| Byggnader             | Linjär      | 0,93 | 2122   |
| Ombyggnader           | Linjär      | 9,20 | 2024   |
| Ombyggnader           | Linjär      | 5,00 | 2034   |

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 953 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter bostäder                              | 5 445 960                        | 5 448 153                        |
|              | Hysesintäkter garage och p-platser                | 162 250                          | 163 150                          |
|              | Konsumtionsavgifter                               | 265 473                          | 253 971                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 5 203                            | 1 530                            |
|              | <b>Brutto</b>                                     | <b>5 878 886</b>                 | <b>5 866 804</b>                 |
|              | Avgiftsbortfall bostäder                          | 0                                | -2 193                           |
|              | Hysesbortfall garage och p-platser                | -5 014                           | -5 710                           |
|              |                                                   | <b>5 873 872</b>                 | <b>5 858 901</b>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel                                 | 299 102                          | 364 564                          |
|              | Löpande underhåll                                 | 361 777                          | 142 054                          |
|              | El                                                | 530 271                          | 385 534                          |
|              | Uppvärmning                                       | 526 080                          | 754 819                          |
|              | Vatten                                            | 218 491                          | 141 383                          |
|              | Sophämtning                                       | 106 527                          | 94 219                           |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 26 617                           | 27 454                           |
|              | Städning                                          | 58 806                           | 58 481                           |
|              | Förvaltningskostnader                             | 280 844                          | 280 474                          |
|              | Extern revision                                   | 7 925                            | 8 125                            |
|              | Fastighetsskatt                                   | 127 712                          | 127 040                          |
|              | Övrig drift                                       | 449 182                          | 514 977                          |
|              |                                                   | <b>2 993 334</b>                 | <b>2 899 124</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Planerat underhåll</b>                         |                                  |                                  |
|              | Underhåll av installationer, EL                   | 469                              | 98 502                           |
|              |                                                   | <b>469</b>                       | <b>98 502</b>                    |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader</b>                          |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelsen                                  | 79 700                           | 66 575                           |
|              | Revisionsarvode                                   | 2 500                            | 2 000                            |
|              | Sociala avgifter                                  | 20 431                           | 16 216                           |
|              | Övriga personalkostnader                          | 0                                | 1 174                            |
|              |                                                   | <b>102 631</b>                   | <b>85 966</b>                    |
| <b>Not 5</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                         | 908 565                          | 524 929                          |
|              | Om- och tillbyggnad                               | 163 798                          | 16 500                           |
|              |                                                   | <b>1 072 363</b>                 | <b>541 429</b>                   |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                 | 1 251                            | 908                              |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 0                                | 48                               |
|              | Ränteintäkter fasträntekonto                      | 0                                | 24 150                           |
|              | Ränteintäkter bankkonto                           | 1 154                            | 6 389                            |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 657                              | 368                              |
|              |                                                   | <b>3 062</b>                     | <b>31 862</b>                    |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 396 638                        | 2 058 035                        |
|              | Räntekostnader skattekonto                        | 37                               | 81                               |
|              | Övriga räntekostnader                             | 354                              | 0                                |
|              |                                                   | <b>1 397 029</b>                 | <b>2 058 116</b>                 |

| Noter                                                | 2014-12-31         | 2013-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>               |                    |                    |
| <b>Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 103 580 000        | 103 580 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <b>103 580 000</b> | <b>103 580 000</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -5 454 992         | -4 930 063         |
| Årets avskrivningar                                  | -908 565           | -524 929           |
| Utgående avskrivningar                               | <b>-6 363 557</b>  | <b>-5 454 992</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>97 216 443</b>  | <b>98 125 008</b>  |
| <b>Ombyggnader</b>                                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 247 497            | 247 497            |
| Årets investeringar                                  | 2 945 963          | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <b>3 193 460</b>   | <b>247 497</b>     |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -68 008            | -51 508            |
| Årets avskrivningar                                  | -163 798           | -16 500            |
| Utgående avskrivningar                               | <b>-231 806</b>    | <b>-68 008</b>     |
| <b>Bokfört värde ombyggnader</b>                     | <b>2 961 654</b>   | <b>179 489</b>     |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b> | <b>100 178 097</b> | <b>98 304 497</b>  |
| <br>Taxeringsvärde                                   |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 66 000 000         | 66 000 000         |
| Byggnad - lokaler                                    | 708 000            | 708 000            |
|                                                      | <b>66 708 000</b>  | <b>66 708 000</b>  |
| Mark - bostäder                                      | 18 400 000         | 18 400 000         |
| Mark - lokaler                                       | 380 000            | 380 000            |
|                                                      | <b>18 780 000</b>  | <b>18 780 000</b>  |
| <b>Taxvärde totalt</b>                               | <b>85 488 000</b>  | <b>85 488 000</b>  |
| <b>Not 9 Pågående byggnation</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation       | 2 727 406          | 0                  |
| Årets anskaffningar                                  | -2 727 406         | 2 727 406          |
| <b>Bokfört värde pågående byggnation</b>             | <b>0</b>           | <b>2 727 406</b>   |

| Noter                                                               |                        | 2014-12-31       | 2013-12-31       |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                        |                        |                  |                  |                   |                         |
| Skattekonto                                                         |                        | 374              | 511              |                   |                         |
| Övriga fordringar                                                   |                        | 23               | 821              |                   |                         |
|                                                                     |                        | <b>397</b>       | <b>1 332</b>     |                   |                         |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                        |                  |                  |                   |                         |
| Försäkring                                                          |                        | 25 513           | 24 298           |                   |                         |
| Kabel-Tv                                                            |                        | 42 194           | 42 032           |                   |                         |
| Övrigt                                                              |                        | 35 559           | 35 228           |                   |                         |
|                                                                     |                        | <b>103 266</b>   | <b>101 558</b>   |                   |                         |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                        |                        |                  |                  |                   |                         |
| Handkassa                                                           |                        | 3 600            | 0                |                   |                         |
| Swedbank                                                            |                        | 91 471           | 91 438           |                   |                         |
| Nordea, affärskonto                                                 |                        | 915 846          | 925 857          |                   |                         |
| Nordea, bankkonto                                                   |                        | 270 317          | 269 435          |                   |                         |
|                                                                     |                        | <b>1 281 234</b> | <b>1 286 731</b> |                   |                         |
| <b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>                            |                        |                  |                  |                   |                         |
|                                                                     | Insatser               | Underh. fond     | Balanserat res.  | Årets resultat    |                         |
| Belopp vid årets ingång                                             | 64 022 200             | 3 152 824        | 2 472 724        | 133 835           |                         |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                         |                        | 406 498          | -272 663         | -133 835          |                         |
| Årets resultat                                                      |                        |                  |                  | 261 419           |                         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                        | <b>64 022 200</b>      | <b>3 559 322</b> | <b>2 200 061</b> | <b>261 419</b>    |                         |
| <b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                        |                  |                  |                   |                         |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer             | Ränta            | Konv.datum       | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
| Nordea                                                              | 3 år 3978 84 83836     | 2,58%            | 2016-11-16       | 10 043 065        | 0                       |
| Nordea                                                              | 3978 85 11341,Stib 1år | 1,11%            | 2015-12-21       | 9 845 144         | 0                       |
| Nordea                                                              | 3978 86 31088, Rörligt | 1,89%            | 2015-02-03       | 8 175 600         | 500 000                 |
| Stadshypotek                                                        | 5 år 27021             | 2,24%            | 2019-09-01       | 10 012 719        | 0                       |
| Stadshypotek                                                        | 5 år 739038            | 3,34%            | 2015-09-01       | 10 177 542        | 54 972                  |
| Stadshypotek                                                        | 5 år 749149            | 4,01%            | 2015-10-30       | 7 790 850         | 300 000                 |
|                                                                     |                        |                  |                  | <b>56 044 920</b> | <b>854 972</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31           |                        |                  |                  |                   | 55 189 948              |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                        |                  |                  |                   | 51 770 060              |

| Noter                                                                   | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 854 972           | 780 696           |
| <b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                   |                   |
| Arbetsgivaravgifter                                                     | 1                 | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                                             | 4 672             | 1 965             |
|                                                                         | <b>4 672</b>      | <b>1 965</b>      |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                   |                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                         | 420 271           | 305 538           |
| Upplupna räntekostnader                                                 | 24 876            | 28 812            |
| Upplupen el                                                             | 0                 | 26 698            |
| Upplupen värme                                                          | 0                 | 76 970            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     | 117 635           | 81 750            |
|                                                                         | <b>562 782</b>    | <b>519 768</b>    |
| <b>Not 18 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut</b>            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                  | 63 757 719        | 63 757 719        |
| Varav i eget förvar                                                     | 0                 | 0                 |
|                                                                         | <b>63 757 719</b> | <b>63 757 719</b> |

Järfälla 2015-03-04

Dick Carlsson

Lars Södergren

Ingela Askelind

Jessica Jämsén

Torbjörn Hagström

Johan Johansson

Vår revisionsberättelse har 2015-03-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ulla Nyström  
Av stämman vald revisor

Adnin Ali  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Källtorp, org.nr. 769604-8326

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källtorp för år 2014.

#### 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 2014 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.

### 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 Källtorp för år 2014.

#### 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 2015-03-09

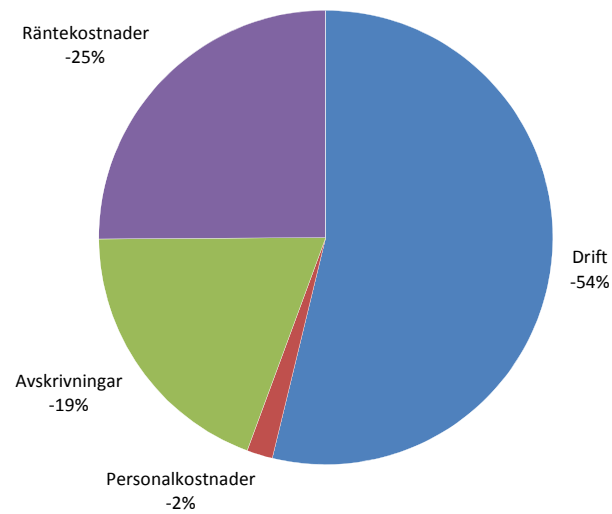
Ulla Nyström

Av föreningen vald  
revisor

Adnin Ali

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

