

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Emaljeren i Kallhäll

Org.nr: 713200-0188

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 7:6, 7:7, 7:9, 7:10 och 7:11 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 21 341 m². Taxeringsvärdet är 187 714 tkr, varav byggnadsvärdet är 134 885 tkr och markvärdet 52 829 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	Total yta (kvm)
Bostäder	276	19 112
Lokaler (inkl. förråd)	115	732
Bilplatser (betalda)	223	
Summa	614	19 844

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet i föreningen ägs av Järfälla kommun (juridisk person).

Föreningen har 9 st. lokaler upplåtna med hyresrätt. Ytan för dessa lokaler uppgår till 471 m² med en genomsnittlig hyra motsvarande 775 kr/ m². Föreningen disponerar därutöver 3 st. lokaler för eget bruk (202 m²). Övriga lokaler avser förråd.

Fastighetsadresser

Emaljvägen 2, 4A+B, 6A+B, 8-18 (jämna nummer)

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Görvälns Sopsugssamfällighet (org.nr.716418-4462). Föreningen har ett andelstal på 36,75 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsug-anläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är HSB Brf Rondellen i Järfälla (29,02 %), Brf Kopparstaven (25,08 %) och HSB Norra Stor-Stockholm i Järfälla (9,15 %).

Förvaltning

Teknisk, viss administrativ och ekonomisk förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Jonas Karlsson. Trappstädning stod, i början av året, Monika Lagerkvist för men avlöstes sedan av HSB Städ AB. Husets tomt med planteringar har skötts av Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB.

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

Per-Erik Pers	Ordförande
Anders Överström	Vice ordförande
Maria Wolff Gripfelt	Sekreterare
Silvana Sartori	Ledamot
Yvonne Hjortheden	Ledamot
Kjell Andersson	Ledamot
AnnMari Svensson	Ledamot
Mikael Östling	HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter

Per-Erik Pers
Anders Överström
Maria Wolff Gripfelt
AnnMari Svensson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Per-Erik Pers, Anders Överström, Maria Wolff Gripfelt och Kjell Andersson, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Katalin Prelogg

Revisorsuppleant

Tina Costalas

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

Valberedning

Eva Palm Sammankallande
Christine Kuess
Bertil Vatanen
Marita Axelsson

Portombud

Följande personer har varit portombud;
Emaljvägen 2 Sonja Eriksson, 4a Peter Mårtensson, 4b Ann-Britt Strömblad, 6a Martin Siri,
6 b Inger Berglund, 8 Birgit Råå, 10 Mona-Lisa Törnblom, 12 Katalin Prelogg, 14 Daniel Mowbray,
16 Barbro Ahlgren, 18 Lars Medina.

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

Yvonne Hjortheden
Kjell Andersson

Ersättare

Silvana Sartori
AnnMari Svensson

Representation Görvälns Sopsugsamfällighets fullmäktige

Ordinarie

AnnMari Svensson

Ersättare

Silvana Sartori

Ekonomi

Flerårsöversikt, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	15 622	14 896	14 399	14 150	14 132
Rörelseresultat, tkr	5 394	4 547	3 450	3 980	-1 122
Årets resultat, tkr	4 529	3 391	1 867	2 707	-2 859
Balansomslutning, tkr	105 292	72 532	75 346	76 393	64 321
Soliditet %	29,7	36,8	30,96	28,1	29,2
Fond för yttre underhåll, tkr	9 484	8 812	9 268	7 703	11 784
Belåning, kr/kvm	3 521	2 265	2 472	2 606	2 137
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	753	725	698	684	684

Eget kapital, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	26 716	23 326	21 459	18 752	21 612
Årets resultat	4 529	3 391	1 867	2 707	-2 860
Utgående balans	31 245	26 717	23 326	21 459	18 752

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivillig skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningens lån

Ett lån à 9 368 362 SEK omsattes på 2 år, med fast ränta. Tre lån, med summan 9 722 541 SEK, har slagits ihop till ett, med en fast ränta i 3 år. Ett lån på 10 000 000 SEK har amorterats med 4 000 000 SEK och lagts om på 5 år med en fast ränta.

Ekonomi, allmänt

Styrelsen jobbar aktivt för att säkerställa att befintliga/nya lån hanteras för att minska föreningens ränteutgifter. Den stora belastning som stambytet innebär har fått styrelsen att besluta att anlita ekonom som tillsammans med styrelsen hela tiden följer projektet för att minimera den ekonomiska belastningen på föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Extrastämma – då föreningen beviljade styrelsen övertagande av underhållsansvar för elledning till spis – genomfördes 2016-02-10. Där deltog 67 st. röstberättigade, varav 3 st. med fullmakt. Ytterligare en extrastämma hölls 2016-06-13, då med anledning av styrelsens förslag att renovera elsystemet. Där närvarade 50 medlemmar, 2 st. med fullmakt. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2016-05-09 i Folkets Hus i Kallhäll. På den stämman deltog 50 st. röstberättigade medlemmar, varav 6 st. med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 342 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 st. ordinarie protokollförda sammanträden.

Trädgård

Tylömarks har fortsatt sköta vår utemiljö till belåtenhet samt gjort en del förbättringar i rabatterna. Trädgårdsgruppen har fortsatt att plantera blommor samt att ansa och sköta om dem, till vissa rabatter på trädgårdssidan. I maj anordnades en städdag, då 20 – 30 boende plockade skräp och gjorde fint runt huset. Arbetet avslutades med korvgrillning.

Överlåtelser

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 19 st (samt 1 gåva, 4 arv och 1 bodelning) överlåtit under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar har varit 29 806 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 24 st. och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 24 639 kr/m².

Vuxenplats

En uteplats för vuxna har skapats. Denna blev i form av ett lusthus, dock utan tak, då föreningen inte beviljades bygglov.

Lekplats

Poolskydd har införskaffats till de bägge sandlådorna, och sanden har bytts ut. En liten lekstuga byggdes till området.

Störningar

Under året inträffade några allmänt störande incidenter. Vaktbolag har besökt huset under kvälls-/natttid, och fick under senare delen av året uppdraget att kontrollera om utrymmen är låsta efter dagens stamreovering.

Nyckeltuber

De flesta boende har fått nyckeltuber inmonterade i sina ytterdörrar. Under 2017 kommer ytterligare ett tillfälle ges att låta installera sådana, på föreningens bekostnad.

Inventering av förråd

Inventering påbörjades september 2015 och avslutades i september 2016. Nummerskyltarna på samtliga förråd kommer att bytas ut under 2017.

Stambyte

I februari 2016 påbörjades det av föreningen beslutade stambytet. Enl. plan skulle arbetet starta i port 2 och sedan fortsätta mot port 18. Pga. boende i port 2 som juridiskt motsatt sig beslutet fick arbetet börja i port 8,10 för att sedan återgå till port 2. Vid årsskiftet 16/17 har totalt 112 lägenheter åtgärdats. Arbetet kommer enligt plan att vara slutfört december 2017.

Ett "Erfarenhetsmöte" anordnades i december. De som fått stamreoverat delade då med sig av sina erfarenheter och gav råd och tips inför den kommande stamreoveringen till dem som står närmast i tur 2017.

Cykelrensning

Vi har även i år genomfört en cykelrensning i BRF Emaljeraren. Omärkta cyklar har samlats i väntan på att bli hämtade av en organisation som rustar upp dem, för att kunna återanvändas. Vi har konstaterat att mycket annat än cyklar placerats i cykelförråden. Dessa saker skall också transporteras bort, i de fall ingen anmäler dem saknade.

Hissar

Liksom huset, är våra hissar dryga 50 år gamla. De måste servas flera gånger om året, men styrelsen har gjort den bedömningen, att en större renovering inte är möjlig förrän stambytet är klart. Däremot rengörs de noggrant efter varje portuppgång som står klar.

Tvätthallarna

Utrymmet för biltvätt har målats om.

Diesellukt

Nedgrävda tankar från det gamla värmesystemet, har avgivit en otäck diesellukt. Dessa har rengjorts av Industriskadeförbundet, och undertrycksventilation samt snedställda tankar installerats.

Brunnar

Brunnar har spolats ur.

Tak

En renovering av taket har genomförts under året.

Hjärtstartare

En hjärtstartare har installerats i port nr 10. En grundutbildning i hur man utför hjärt-/lung- räddning samt hanterar en hjärtstartare har genomförts i december. Fler utbildningar kommer att anordnas under 2017. En mycket nyttig utbildning som varmt rekommenderas till alla!

Miljö/Energi

En förbättring av värmesystemet infördes under året. En vindmätare monterad på taket ger information som styrsystemet använder för att tidigt kompensera för den avkylning som vind ger. En viss förbättring av energiprestanda är förväntad.

Parkering

Alla platser med el sades upp den 1 .1. 2016, pga att individuell mätning infördes. Nya kontrakt upprättades.

Rökförbud

Styrelsen vädjade om att inte röka i husets omedelbara närhet. Lappar sattes upp i samtliga portar.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2011	En omfattande renovering av fasad, fönster och balkonger stod klar
2011	LED-belysning till entréer och våningsplan
2013	Renovering av tvättstugan
2013	Renovering av fritidslokalen
2014	Nytt ventilationssystem
2015	Ny lekplats
2015	Nytt låssystem
2015	Energisnål belysning på vinden
2016	Ett förråd för mopeder/MC inrättades

Framtida utveckling

Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 5 132 952 kr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 1 137 309 kr.

Från 1 januari 2017 kommer månadsavgiften att höjas med 2 %.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Fortsättning stambyte
2018	Nya hissar
2018	Ommålning entréer.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	15 041 663
Årets resultat	4 528 710
	<hr/>
	19 570 373

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	19 570 373
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	746 215
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 056 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	19 260 588

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	9 484 074
Årets förändring enligt ovanstående disposition	309 785
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	<hr/>
	9 793 859

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	15 622 105	14 896 292
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 538 949	-8 100 828
Planerat underhåll	Not 4	-746 215	-328 161
Fastighetsskatt		-377 108	-368 698
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 565 520</u>	<u>-1 551 656</u>
Summa fastighetskostnader		-10 227 792	-10 349 343
Rörelseresultat		5 394 313	4 546 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 263	4 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-869 866</u>	<u>-1 160 521</u>
Summa finansiella poster		-865 603	-1 155 934
Årets resultat		4 528 710	3 391 016

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	60 918 323	62 403 919
Mark		1 507 636	1 507 636
Markanläggningar	Not 9	1 452 494	1 255 140
Inventarier	Not 10	0	0
Pågående byggnation	Not 11	33 703 400	925 475
Summa anläggningstillgångar		<u>97 581 853</u>	<u>66 092 170</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 719	1 570
Avräkningskonto HSB		7 091 037	1 952 270
Övriga fordringar	Not 12	130 452	148 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	310 892	311 394
		<u>7 542 100</u>	<u>2 414 031</u>

Kassa och bank	Not 14	167 575	4 025 796
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 709 675</u>	<u>6 439 827</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

105 291 528

72 531 996

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

2 190 970

2 190 970

Fond för yttre underhåll

9 484 074

8 812 235

11 675 044

11 003 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

15 041 663

12 322 486

Årets resultat

4 528 710

3 391 016

19 570 373

15 713 502

Summa eget kapital

31 245 417

26 716 707

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

58 004 627

42 465 852

Övriga långfristiga skulder

Not 17

8 743 298

0

66 747 925

42 465 852

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

553 711

826 141

Leverantörsskulder

4 393 211

630 347

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

439 756

456 103

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 911 508

1 436 846

7 298 186

3 349 437

Summa skulder

74 046 111

45 815 289

Summa eget kapital och skulder

105 291 528

72 531 996

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2082
Ombyggnader, 2014	Rak	3,3	2043
Ombyggnader, 2015	Rak	5,0	2034
Ombyggnader, 2015	Rak	5,0	2034
Ombyggnader, 2016	Rak	5,0	2035
Inventarier	Rak	0,0 Helt avskrivet	2007

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	150 048	133 500
Mötesarvoden	105 000	57 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	13 000	9 999
Utbildning	6 250	6 875
Sociala kostnader	80 468	64 002
Summa	359 766	276 376

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	14 398 125	13 861 044
Hysesintäkter lokaler	451 990	487 099
Hysesintäkter garage och p-platser	458 793	471 456
Konsumtionsavgifter, El	6 443	0
Övriga intäkter	306 754	76 693
	15 622 105	14 896 292
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	792 132	817 354
Löpande underhåll	1 074 440	1 748 467
El	732 604	653 059
Uppvärmning	1 043 326	1 081 068
Vatten	561 943	587 995
Sophämtning	625 910	616 815
Fastighetsförsäkring	188 000	168 955
Städning	269 200	300 000
Förvaltningskostnader	938 679	866 271
Extern revision	19 559	19 036
Personalkostnader	359 766	276 376
Övrig drift	933 390	965 432
	7 538 949	8 100 828
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	0	3 975
Underhåll av gem utrymmen, Övrigt	178 750	0
Underhåll av installationer, Ventilation	0	76 395
Underhåll av installationer, Hissar	0	2 039
Underhåll av installationer, Belysning	98 430	81 840
Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	231 875	0
Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	0	64 034
Underhåll av huskropp utvändigt, Klottersanering	0	2 500
Underhåll av markytor, Hårdgjorda	68 778	0
Underhåll av markytor, Lekturustning	168 382	0
Underhåll övrigt	0	97 378
	746 215	328 161
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	1 298 988	1 298 988
Om- och tillbyggnad	186 608	186 608
Markanläggningar	79 924	66 060
	1 565 520	1 551 656
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 497	3 111
Ränteintäkter skattekonto	987	1 007
Övriga ränteintäkter	779	469
	4 263	4 587
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	868 878	1 160 161
Räntekostnader skattekonto	12	0
Övriga räntekostnader	976	360
	869 866	1 160 521

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	87 422 478	87 422 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 422 478	87 422 478
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 942 618	-28 643 630
Årets avskrivningar	-1 298 988	-1 298 988
Utgående avskrivningar	-31 241 606	-29 942 618
Bokfört värde byggnader	56 180 872	57 479 860
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 263 836	4 595 086
Årets investeringar	0	668 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 263 836	5 263 836
Ingående ackumulerade avskrivningar	-339 778	-153 170
Årets avskrivningar	-186 608	-186 608
Utgående avskrivningar	-526 385	-339 778
Bokfört värde ombyggnader	4 737 451	4 924 059
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	60 918 323	62 403 919
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	133 000 000	128 000 000
Byggnad - lokaler	1 885 000	1 957 000
	134 885 000	129 957 000
Mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	829 000	606 000
	52 829 000	52 606 000
Taxvärde totalt	187 714 000	182 563 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 321 200	0
Årets investeringar	277 278	1 321 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 478	1 321 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-66 060	0
Årets avskrivningar	-79 924	-66 060
Utgående avskrivningar	-145 984	-66 060
Bokfört värde	1 452 494	1 255 140
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	182 835	182 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 835	182 835
Ingående avskrivningar	-182 835	-182 835
Utgående avskrivningar	-182 835	-182 835
Bokfört värde	0	0
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	925 475	50 000
Årets anskaffningar	33 055 203	875 475
Överfört till ombyggnad, Lusthus	-277 278	
Bokfört värde pågående byggnation	33 703 400	925 475

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	33 525	32 550			
Skattefordringar	93 791	102 201			
Övriga fordringar	3 136	14 046			
	130 452	148 797			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	206 800	188 000			
Kabel-Tv	70 340	69 072			
Övrigt	33 752	54 322			
	310 892	311 394			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	29	3 260			
Swedbank	167 546	4 022 536			
	167 575	4 025 796			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 190 970	0	8 812 235	12 322 486	3 391 016
Vinstdisp enl. stämmobeslut			671 839	2 719 177	-3 391 016
Årets resultat					4 528 710
Belopp vid årets slut	2 190 970	0	9 484 074	15 041 663	4 528 710
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	37633	0,90%	2019-09-16	9 547 071	191 900
Nordea	3978 87 14455	0,65%	2018-04-18	9 274 682	187 360
Stadshypotek	192611	1,29%	2021-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek	196309 *	1,25%	2017-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek	974839	3,20%	2017-10-30	1 732 399	24 000
Stadshypotek	976502	0,70%	2017-09-30	9 518 125	145 500
Swedbank Hypotek	2853701098	3,06%	2018-04-27	12 486 061	4 951
* Lån med rörlig ränta				58 558 338	553 711
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					58 004 627
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 789 783
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				71 104 000	59 090 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				71 104 000	59 090 000
Not 17 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, Handelsbanken, 10 Mkr.				8 743 298	0
				8 743 298	0

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	553 711	826 141
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	400 156	415 776
Övriga kortfristiga skulder	39 600	40 327
	439 756	456 103
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 487 585	1 266 591
Upplupna räntekostnader	92 154	50 705
Upplupen el	80 992	66 115
Upplupen värme	109 643	0
Upplup revision	18 757	18 373
JOCAB Jörevall Olsson Com AB	12 380	0
Prorex Konsult Fastighets AB	10 500	0
HSB Städ AB	20 600	0
Tylömarks Trädgård	18 828	18 493
S:t Eriks Hiss AB	5 300	16 569
Tylömarks Trädgård	18 919	0
HSB NSS	35 850	0
	1 911 508	1 436 846

Järfälla, den 13 mars 2017

Per-Erik Pers

Anders Överström

Maria Wolff Gripfelt

Silvana Sartori

Yvonne Hjortheden

Kjell Andersson

Ann-Marie Svensson

Mikael Östling

Vår revisionsberättelse har 17 - 04 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Katalin Prelogg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll, org.nr. 713200 - 0188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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. Risken 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 upplysningar.

- 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 upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar 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 upplysningarna, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Emaljeraren i Kallhäll för år 2016 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 revisorssed 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 tryggt 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.

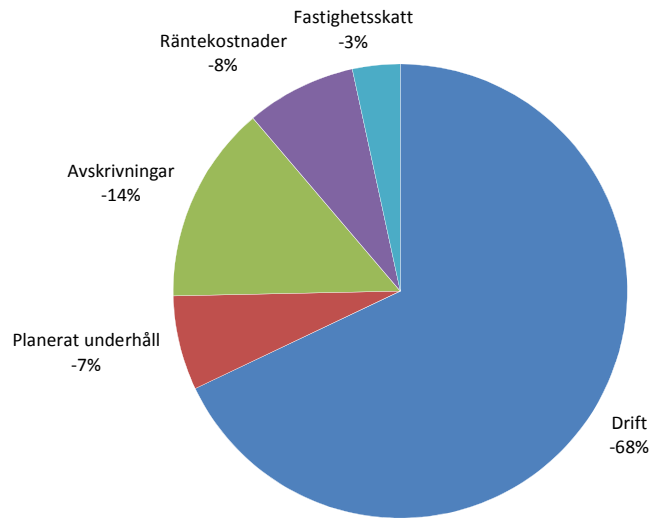
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 4/4 2017

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Katalin Prelogg
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

