

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll

Org.nr: 713200-0188

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. 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:

	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	276	19 112
Lokaler (inkl. förråd)	115	732
Bilplatser (betalda)	223	
<b>Summa</b>	<b>614</b>	<b>19 844</b>

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 m<sup>2</sup> med en genomsnittlig hyra motsvarande 775 kr/ m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar därutöver 3 st. lokaler för eget bruk (202 m<sup>2</sup>). 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. Trappstädningen har skötts av HSB Städ AB. Husets tomt med planteringar har skötts av Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB.

## Organisation

### Ordinarie styrelseledamöter

AnnMari Svensson	Ordförande	T o m 2017-12-15
Rickard Hedström	Vice ordförande	
Marita Axelsson	Sekreterare	
Silvana Sartori	Ledamot	
Yvonne Hjortheden	Ledamot	
Lars Medina	Ledamot	
Bertil Vatanen	Ledamot	
Mikael Östling	HSB-ledamot	

### Avgående styrelseledamöter

Yvonne Hjortheden  
Silvana Sartori  
Bertil Vatanen

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av AnnMari Svensson, Rickard Hedström, Marita Axelsson och Lars Medina, två i förening.

### Revisorer

#### Av föreningsstämman valda revisorer

##### Revisor

Katalin Prelogg

##### Revisorsuppleant

Ronny Gilderskär

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

### Valberedning

Christine Kuess                      Sammankallande  
Inger Lönnqvist  
Gunnar Swande  
Erik Ingman

### Portombud

Följande personer har varit portombud;  
Emaljvägen 2 Yvonne Nömm, 4a Peter Mårtensson, 4b Ann-Britt Strömblad, 6a Martin Siri,  
6 b Inger Berglund, 8 Berit Forsell, 10 Mona-Lisa Törnblom, 12 Katalin Prelogg, 14 Daniel  
Mowbray, 16 Barbro Ahlgren, 18 Kerstin Mörk.

### 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

AnnMari Svensson  
Rickard Hedström

#### Ersättare

Silvana Sartori  
Yvonne Hjortheden

## Representation Görvälns Sopsugsamfällighets fullmäktige

### Ordinarie Ersättare

Berit Wijk Yvonne Hjortheden

## Ekonomi

Flerårsöversikt, tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	15 628	15 622	14 896	14 399	14 150
Årets resultat, tkr	4 746	4 529	3 391	1 867	2 707
Fond för yttre underhåll, tkr	9 794	9 484	8 812	9 268	7 704
Belåning, kr/kvm bostadsyta	5 738	3 521	2 265	2 567	2 706
Soliditet, %	23,8	28,7	36,8	30,9	27,9
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	769	753	725	698	684
Utrymme för underhåll och återinvesteringar <sup>1)</sup>	335	358	276	276	293

1) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.  
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. Avgift	Underh. Fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 191	0	9 484	15 042	4 529
Vinstdisp enl. stämmobeslut			310	4 219	-4 529
Årets resultat					4 746
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 191</b>	<b>0</b>	<b>9 794</b>	<b>19 261</b>	<b>4 746</b>

### 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

Flera lån har omförhandlats och slagits ihop, t.ex. tre lån, med summan 19 950 000 SEK, har slagits ihop till ett, med en fast ränta på 1,15 % i 3 år.

### Ekonomi, allmänt

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

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-08 i Folkets Hus i Kallhäll. På den stämman deltog 56 st. röstberättigade medlemmar, varav 3 st. med fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 348 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 11 st. ordinarie protokollförda styrelsemöten. Därtill har tillkommit byggmöten varannan vecka i samband med stambytet där minst 2 från styrelsen har deltagit. Budgetmöten, extra arbetsmöten samt möten med leverantörer.

### **Trädgård**

Tylömarks har fortsatt sköta vår utemiljö samt gjort en del förbättringar i rabatterna. Trädgårdsgruppen har fortsatt att plantera blommor samt att ansa och sköta om vissa rabatter på trädgårdssidan. Ingen städdag anordnades pga. att byggbaracker och containrar varit uppställda på trädgårdssidan.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 22 st samt 2 gåvor och 3 arv överlåtit under året. Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar har varit 36 135 kr/m<sup>2</sup>. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 19 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 29 806 kr/m<sup>2</sup>.

### **Stambyte**

I februari 2016 påbörjades det av föreningen beslutade stambytet. Arbetet har slutförts enligt plan december 2017, med ändrings- och tillägsarbeten och slutbesiktningen under januari 2018.

### **Cykelrensning**

Cyklarna från den tidigare cykelrensningen står kvar i förråd i port 2 och 6. Styrelsen har beslutat att anlita företag som hämtar cyklarna.

### **Hissar**

Liksom huset, är våra hissar dryga 50 år gamla. De måste servas flera gånger om året och under 2017 har vi varit tvungna att tillkalla jourtjänst allt för många gånger då vissa hissar har fastnat. Styrelsen har tagit beslut om att hissarna bör bytas ut pga. gammal elektronik och att det inte finns reservdelar. Projektering såsom val av leverantör och hisstyp pågår.

### **Hjärtstartare**

En hjärtstartare har installerats i port nr 10 under 2016. Utbildning i hur man utför hjärt-/lung-räddning samt hanterar en hjärtstartare har genomförts i april 2017. Fler utbildningar kommer att anordnas under 2018. En mycket nyttig utbildning som varmt rekommenderas till alla.

### **Miljö/Energi**

En förbättring av värmesystemet infördes under 2016. En vindmätare monterad på taket ger information som styrsystemet använder för att tidigt kompensera för den avkyllning som vind ger. En förbättring av energiprestanda har skett och föreningen ligger i topp i sina mätvärden i jämförelse med andra föreningar.

### **Rökförbud**

Styrelsen vädjar ständigt boende om att inte röka i husets omedelbara närhet.

### **Adventsfika.**

Den 12 december bjöd styrelsen in till adventsfika med kaffe och lussebulle och pepparkakor. Det blev en trevlig tillställning där styrelsen fick tillfälle att presentera sig och svara på div frågor.

### **Vår ordförande**

Den 15 december 2017 nåddes vi av budet att vår ordförande AnnMari Svensson, efter en kort tids sjukdom, avlidit. AnnMari lämnar ett stort tomrum och saknad efter sig.

### Tidigare genomförda 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.
2017	Stambytet, som påbörjades i februari 2016, har avslutats.
2017	Relining av rör i bottenplattan

### Framtida utveckling

#### Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 3 385 tkr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 569 tkr.

Från 1 januari 2018 kommer månadsavgiften att höjas med 2 %.

#### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Nya Hissar
2018	Ommålning entréer
2018	Belysning i allmänna utrymmen?

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	19 260 588
Årets resultat	4 746 308
	<hr/>
	24 006 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	24 006 896
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	84 037
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 137 309
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	22 953 624

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	9 793 859
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 053 272
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	<hr/>
	10 847 131

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>15 628 256</b>	<b>15 622 105</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-7 598 277	-7 538 949
Planerat underhåll	Not 4	-84 037	-746 215
Fastighetsskatt		-390 080	-377 108
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 565 519</u>	<u>-1 565 520</u>
Summa fastighetskostnader		-9 637 912	-10 227 792
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 990 344</b>	<b>5 394 313</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 200	4 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 248 236</u>	<u>-869 866</u>
Summa finansiella poster		-1 244 035	-865 603
<b>Årets resultat</b>		<b>4 746 308</b>	<b>4 528 710</b>



**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	59 432 728	60 918 323
Mark		1 507 636	1 507 636
Markanläggningar	Not 9	1 372 570	1 452 494
Inventarier	Not 10	0	0
Pågående byggnation	Not 11	<u>84 825 037</u>	<u>33 703 400</u>
Summa anläggningstillgångar		147 137 971	97 581 853

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 138	9 719
Avräkningskonto HSB		3 331 415	7 091 037
Övriga fordringar	Not 12	87 699	130 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>311 266</u>	<u>310 892</u>
		3 735 518	7 542 100

Kassa och bank	Not 14	137 700	167 575
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 873 218</u>	<u>7 709 675</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

**151 011 189**

**105 291 528**

**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

2 190 970

2 190 970

Fond för yttre underhåll

9 793 859

9 484 074

11 984 829

11 675 044

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

19 260 588

15 041 663

Årets resultat

4 746 308

4 528 710

24 006 896

19 570 373

Summa eget kapital

35 991 725

31 245 417

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

101 042 242

58 004 627

Övriga långfristiga skulder

Not 17

7 868 155

8 743 298

108 910 397

66 747 925

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

748 760

553 711

Leverantörsskulder

3 034 593

4 393 211

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

408 130

439 756

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 917 584

1 911 508

6 109 067

7 298 186

Summa skulder

115 019 464

74 046 111

**Summa eget kapital och skulder**

**151 011 189**

**105 291 528**

## 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	Linjär	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.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 40 977 tkr till omförhandling under 2018. 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 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	127 900	150 048
Mötesarvoden	105 000	105 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 300	13 000
Utbildning	19 375	6 250
Sociala kostnader	83 000	80 468
<b>Summa</b>	<b>352 575</b>	<b>359 766</b>

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	14 703 576	14 398 125
Hysesintäkter lokaler	357 481	451 990
Hysesintäkter garage och p-platser	466 507	458 793
Konsumtionsavgifter, El	6 103	6 443
Övriga intäkter	94 589	306 754
	<b>15 628 256</b>	<b>15 622 105</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel	741 786	792 132
Löpande underhåll	1 049 026	1 074 440
El	833 474	732 604
Uppvärmning	1 099 090	1 043 326
Vatten	562 147	561 943
Sophämtning	646 284	625 910
Fastighetsförsäkring	206 800	188 000
Städning	264 675	269 200
Förvaltningskostnader	952 178	938 679
Extern revision	19 417	19 559
Personalkostnader	352 575	359 766
Övrig drift	870 824	933 390
	<b>7 598 277</b>	<b>7 538 949</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll av gem utrymmen, Övrigt	0	178 750
Underhåll av installationer, Belysning	23 058	98 430
Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	0	231 875
Underhåll av huskropp utvändigt, Klottersanering	8 963	0
Underhåll av markytor, Hårdgjorda	0	68 778
Underhåll av markytor, Planteringar	52 016	0
Underhåll av markytor, Lekutrustning	0	168 382
	<b>84 037</b>	<b>746 215</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 298 988	1 298 988
Om- och tillbyggnad	186 607	186 608
Markanläggningar	79 924	79 924
	<b>1 565 519</b>	<b>1 565 520</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 416	2 497
Ränteintäkter skattekonto	15	987
Övriga ränteintäkter	769	779
	<b>4 200</b>	<b>4 263</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 244 278	868 878
Räntekostnader skattekonto	0	12
Övriga räntekostnader	3 958	976
	<b>1 248 236</b>	<b>869 866</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	87 422 478	87 422 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>87 422 478</u>	<u>87 422 478</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 241 606	-29 942 618
Årets avskrivningar	<u>-1 298 988</u>	<u>-1 298 988</u>
Utgående avskrivningar	<b>-32 540 594</b>	<b>-31 241 606</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>54 881 884</b>	<b>56 180 872</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 263 836	5 263 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 263 836</u>	<u>5 263 836</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-526 385	-339 778
Årets avskrivningar	<u>-186 607</u>	<u>-186 608</u>
Utgående avskrivningar	<b>-712 992</b>	<b>-526 385</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>4 550 844</b>	<b>4 737 451</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>59 432 728</b>	<b>60 918 323</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 885 000</u>	<u>1 885 000</u>
	134 885 000	134 885 000
Mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	<u>829 000</u>	<u>829 000</u>
	52 829 000	52 829 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>187 714 000</b>	<b>187 714 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 598 478	1 321 200
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>277 278</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 598 478</b>	<b>1 598 478</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 984	-66 060
Årets avskrivningar	<u>-79 924</u>	<u>-79 924</u>
Utgående avskrivningar	<b>-225 908</b>	<b>-145 984</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 372 570</b>	<b>1 452 494</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	182 835	182 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>182 835</u>	<u>182 835</u>
Ingående avskrivningar	-182 835	-182 835
Utgående avskrivningar	<u>-182 835</u>	<u>-182 835</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	33 703 400	925 475
Årets anskaffningar, Stammar	51 117 662	33 055 203
Årets anskaffningar, Ombygg lokaler til bostäder	3 975	0
Överfört till ombyggnad, Lusthus	<u>0</u>	<u>-277 278</u>
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>84 825 037</b>	<b>33 703 400</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	15	33 525			
Skattefordringar	80 819	93 791			
Övriga fordringar	6 865	3 136			
	<b>87 699</b>	<b>130 452</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	194 046	206 800			
Kabel-TV	70 357	70 340			
Övrigt	46 863	33 752			
	<b>311 266</b>	<b>310 892</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handkassa	29	29			
Swedbank	137 671	167 546			
	<b>137 700</b>	<b>167 575</b>			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 190 970	0	9 484 074	15 041 663	4 528 710
Vinstdisp enl. stämmobeslut			309 785	4 218 925	-4 528 710
Årets resultat					4 746 308
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 190 970</b>	<b>0</b>	<b>9 793 859</b>	<b>19 260 588</b>	<b>4 746 308</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	37633	0,90%	2019-09-16	9 355 171	191 900
Nordea	3978 87 14455*	0,65%	2018-04-18	9 087 322	187 360
Stadshypotek	192611	1,29%	2021-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek	241990	1,15%	2020-09-01	19 800 000	0
Stadshypotek	247725*	0,98%	2018-04-03	9 409 000	145 500
Stadshypotek	258082*	1,10%	2018-01-29	10 000 000	0
Stadshypotek	259049	0,98%	2021-10-30	1 708 399	24 000
Stadshypotek	269489	1,15%	2020-12-30	19 950 000	200 000
Swedbank Hypotek	2853701098*	3,06%	2018-04-27	12 481 110	0
* Omförhandlas under år 2018				<b>101 791 002</b>	<b>748 760</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					101 042 242
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					98 047 202
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				112 114 000	71 104 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				112 114 000	71 104 000
<b>Not 17 Övriga långfristiga skulder</b>					
Checkkredit, Handelsbanken, limit 10 Mkr.				7 868 155	8 743 298
				<b>7 868 155</b>	<b>8 743 298</b>

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>748 760</b>	<b>553 711</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	369 130	400 156
Övriga kortfristiga skulder	39 000	39 600
	<b>408 130</b>	<b>439 756</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 438 648	1 487 585
Upplupna räntekostnader	148 156	92 154
Upplupna löner	59 100	0
Upplupna sociala avgifter	26 202	0
Upplupen el	26 092	80 992
Upplupen värme	0	109 643
Upplupen revision	18 474	18 757
JOCAB Jörevall Olsson Com AB	13 122	12 380
Prorex Konsult Fastighets AB	0	10 500
HSB Städ AB	23 731	20 600
Tylömarks Trädgård	0	18 828
S:t Eriks Hiss AB	18 288	5 300
Tylömarks Trädgård	0	18 919
HSB NSS	41 450	35 850
JP	5 250	0
Enex	5 125	0
Vatten nov och dec 2017	93 946	0
	<b>1 917 584</b>	<b>1 911 508</b>

Järfälla, den 2018-03-26

Rickard Hedström

Marita Axelsson

Yvonne Hjortheden

Silvana Sartori

Lars Medina

Bertil Vatanen

Mikael Östling

Vår revisionsberättelse har 18 - 04 - 10 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, org.nr. 713200-0188

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Emaljeraren för år 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisoremans 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 revisionsred 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. 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 revisionsred 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 revisionsred 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Emaljerarenför år 2017 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisor 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 revisor 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 överträdelse 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 10/4 2018

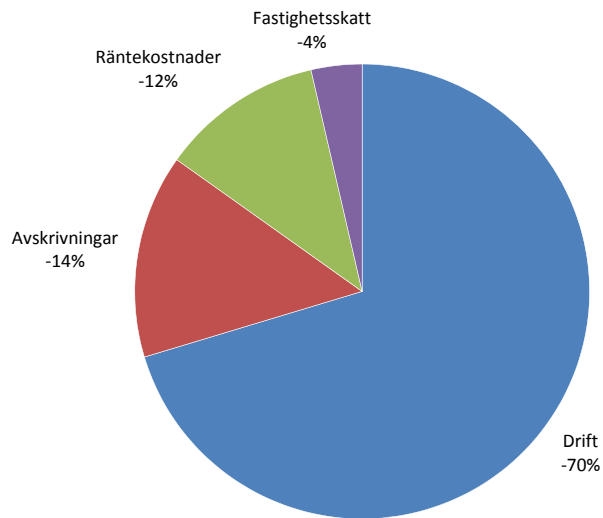
.....  
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Katalin Prelogg

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

