

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Emaljeren i Kallhäll

Org.nr: 713200-0188

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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 Gjensidige.

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	
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, fr.o.m. aug 2018 Daniel Ericson. Trappstädningen har skötts av HSB Städ AB. Husets tomt med planteringar har skötts av Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB.

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Medina	Ordförande
Johan Bergsten	Vice ordförande
Marita Axelsson	Sekreterare
Anneli Lindgren Hallberg	Ledamot
Monica Kristiansen	Ledamot
Mårten Oswald	Ledamot
Claes Grönberg	Ledamot
Mikael Östling	HSB-ledamot

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars Medina, Marita Axelsson och Johan Bergsten 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
K G Essvik

Portombud

Följande personer har varit portombud;

Emaljvägen 2 Yvonne Nömm, 4a Peter Mårtensson, 4b Anders Karlstedt, 6a Martin Siri,
6 b Inger Berglund, 8 Berit Forsell, 10 Mona-Lisa Törnblom, 12 Siv Mansén, 14 Daniel Mowbray, 16
Bror Axelsson, 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	Ersättare
Anneli Lindgren Hallberg	Claes Grönberg
Monica Kristiansen	
Marita Axelsson	

Representation Görvälns Sopsugsamfällighets fullmäktige

Ordinarie	Ersättare
Mårten Oswald	Monica Kristiansen

Ekonomi

Flerårsöversikt, tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	15 934	15 628	15 622	14 896	14 399
Årets resultat, tkr	-3 342	4 746	4 529	3 391	1 867
Fond för yttre underhåll, tkr	10 847	9 794	9 484	8 812	9 268
Belåning, kr/kvm totalyta	5 961	5 726	3 392	2 182	2 472
Räntekänslighet, % ¹⁾	7,9	7,5	4,7	3,1	3,7
Soliditet, %	21,2	23,8	28,7	36,8	30,9
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	785	769	753	725	698
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/m ^{2 2)}	374	322	345	266	266
Energikostnad (el, vatten & värme), kr/m ² tot. yta	119,1	125,7	117,8	117,0	130,0

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

2. 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/m²/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	9 794	19 261	4 746
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 053	3 693	-4 746
Årets resultat					-3 342
Belopp vid årets slut	2 191	0	10 847	22 954	-3 342

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

Checkkredit har utökats hos Handelsbanken avseende hissbytet som sedan kommer läggas över på ett nytt lån när projektet är klart. Arbetet pågår med att slå samman lån och fördela dessa över olika löptider för att minska risken för ökade kostnader vid eventuella räntehöjningar.

Ekonomi, allmänt

Styrelsen jobbar aktivt för att säkerställa att befintliga/nya lån hanteras för att minska föreningens ränteutgifter. Styrelsen arbetar även kontinuerligt med våra leverantörer för att se över avtal och därmed försöka hålla nere kostnaderna.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-14 i Folkets Hus i Kallhäll. På den stämman deltog 53 st. röstberättigade medlemmar, varav 2 st. med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 350 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 st. ordinarie protokollförda styrelsemöten. Därtill har tillkommit byggmöten i samband med hissbytet där minst 2 st från styrelsen har deltagit. Budgetmöten, extra arbetsmöten samt möten med leverantörer.

Trädgård

Tylömarks har fortsatt sköta vår utemiljö.

Trädgårdsgruppen har fortsatt att plantera blommor samt att ansa och sköta om vissa rabatter på trädgårdssidan. En städ dag anordnades, den 19 maj. Ett tjugotal boende anslöt för att kratta och rensa i området. Aktiviteten avslutades med korvgrillning.

Överlåtelser

Under 2018 har av föreningens 276 bostadslägenheter har 26 st överlåtits varav 2 är gåva och 1 är arv.

Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar har varit 33 161 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 27 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 36 135 kr/m².

Hissar

Hissbyte påbörjades september 2018 och kommer att pågå under första halvåret 2019.

Hjärtstartare

En hjärtstartare har installerats i port nr 10 under 2016. Utbildning i hur man utför hjärt-/lungräddning samt hanterar en hjärtstartare planeras att utföras under 2019.

Miljö/Energi

Föreningen har ny serviceleverantör för vår värmeanläggning, HSB Värmland. I samband med detta har styrelsen beslutat att installera inbegivare i alla lägenheter för att få bättre och mer korrekt styrning av värmen i lägenheterna

Rökförbud

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

Adventsfika.

Den 6 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.

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
2018	Hissbyte påbörjades september 2018

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2 560 tkr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 674 tkr.

Det blir ingen höjning av månadsavgiften för år 2019.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Nya Hissar
2020	Ommålning entréer och våningsplan (2019-2020)
2020	Lackering av ytterdörrar samt byte av dörrar till trapphus

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	22 953 624
Årets resultat	-3 341 781
	<hr/>
	19 611 843

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	19 611 843
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	78 065
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-568 757
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	19 121 151

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	10 847 131
Årets förändring enligt ovanstående disposition	490 692
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	<hr/>
	11 337 823

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	15 933 842	15 628 256
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-14 483 850	-7 598 277
Planerat underhåll	Not 4	-78 065	-84 037
Fastighetsskatt		-396 152	-390 080
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 142 629</u>	<u>-1 565 519</u>
Summa fastighetskostnader		-18 100 696	-9 637 912
Rörelseresultat		-2 166 855	5 990 344
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 043	4 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 178 969</u>	<u>-1 248 236</u>
Summa finansiella poster		-1 174 926	-1 244 035
Årets resultat		-3 341 781	4 746 308

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	138 158 081	59 432 728
Mark		1 507 636	1 507 636
Markanläggningar	Not 9	1 292 646	1 372 570
Inventarier	Not 10	0	0
Pågående byggnation	Not 11	4 541 628	84 825 037
Summa anläggningstillgångar		<u>145 499 992</u>	<u>147 137 971</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 990	5 138
Avräkningskonto HSB		7 736 085	3 331 415
Övriga fordringar	Not 12	75 594	87 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	251 426	311 266
		<u>8 071 095</u>	<u>3 735 518</u>

Kassa och bank	Not 14	261 328	137 700
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>8 332 423</u>	<u>3 873 218</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>153 832 414</u>	<u>151 011 189</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 190 970	2 190 970
Fond för yttre underhåll		10 847 131	9 793 859
		<u>13 038 101</u>	<u>11 984 829</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 953 624	19 260 588
Årets resultat		-3 341 781	4 746 308
		<u>19 611 843</u>	<u>24 006 896</u>
Summa eget kapital		<u>32 649 944</u>	<u>35 991 725</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	104 510 296	101 042 242
Övriga långfristiga skulder	Not 17	12 788 859	7 868 155
		<u>117 299 155</u>	<u>108 910 397</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	999 900	748 760
Leverantörsskulder		602 007	3 034 593
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	395 450	408 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 885 958	1 917 584
		<u>3 883 315</u>	<u>6 109 067</u>
Summa skulder		<u>121 182 470</u>	<u>115 019 464</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>153 832 414</u>	<u>151 011 189</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 341 781	4 746 308
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 142 629	1 565 519
Utrangering	<u>7 540 822</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>7 341 671</u>	<u>6 311 827</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 094	46 960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 225 752</u>	<u>-1 189 119</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 185 013</u>	<u>5 169 668</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-9 045 472</u>	<u>-51 121 637</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-9 045 472</u>	<u>-51 121 637</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>8 388 758</u>	<u>42 162 472</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 388 758</u>	<u>42 162 472</u>
Årets kassaflöde	4 528 299	-3 789 497
Likvida medel vid årets början	<u>3 469 114</u>	<u>7 258 612</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>7 997 413</u>	<u>3 469 114</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	7 736 085	3 331 415
Kassa och bank	<u>261 328</u>	<u>137 700</u>
Summa likvida medel	<u>7 997 413</u>	<u>3 469 114</u>

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
Ombyggnader, 2018	Rak	2,0	2067
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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 32 593 tkr till omförhandling under 2019. 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 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	*** 2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	134 899	127 900
Mötesarvoden	57 600	105 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	12 300
Utbildning	2 500	19 375
Kostnad för konferenser	7 500	0
Sociala kostnader	54 962	83 000
Summa	268 461	352 575

*** Faktiska personalkostnader är 268 tkr, men pga. tidigare överreserveringar redovisas bara 183 tkr.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	14 997 948	14 703 576
	Hysesintäkter lokaler	338 097	357 481
	Hysesintäkter garage och p-platser	476 569	466 507
	EI	6 762	6 103
	Försäkringsersättningar	39 024	0
	Övriga intäkter, Q-Park	75 441	94 589
		<u>15 933 841</u>	<u>15 628 256</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	943 445	741 786
	Löpande underhåll	485 396	1 049 026
	EI	769 869	833 474
	Uppvärmning	1 179 081	1 099 090
	Vatten	413 565	562 147
	Sophämtning	726 825	646 284
	Fastighetsförsäkring	194 046	206 800
	Städning	265 234	264 675
	Förvaltningskostnader	899 029	952 178
	Extern revision	20 500	19 417
	Personalkostnader	183 159	352 575
	Utrangering	7 540 822	0
	Kabel-TV	190 345	281 395
	Bredband	11 776	11 556
	Vinterskötsel	278 359	203 514
	Övrig drift	382 399	374 359
		<u>14 483 850</u>	<u>7 598 277</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av installationer, belysning	0	23 058
	Underhåll av huskropp utvändigt, klottersanering	0	8 963
	Underhåll av huskropp utvändigt, entrédörrar	55 496	0
	Underhåll av markytor, planteringar	0	52 016
	Underhåll övrigt	22 569	0
		<u>78 065</u>	<u>84 037</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 089 521	1 298 988
	Om- och tillbyggnad	1 973 185	186 607
	Markanläggningar	79 924	79 924
		<u>3 142 629</u>	<u>1 565 519</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 384	3 416
	Ränteintäkter skattekonto	0	15
	Övriga ränteintäkter	659	769
		<u>4 043</u>	<u>4 200</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 175 043	1 244 278
	Övriga räntekostnader	3 926	3 958
		<u>1 178 969</u>	<u>1 248 236</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	87 422 478	87 422 478
Utrangering, nya stammar 2018	-10 484 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>76 937 990</u>	<u>87 422 478</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 540 594	-31 241 606
Utrangering, nya stammar 2018	2 943 665	0
Årets avskrivningar	-1 089 521	-1 298 988
Utgående avskrivningar	<u>-30 686 450</u>	<u>-32 540 594</u>
Bokfört värde byggnader	46 251 541	54 881 884
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 263 836	5 263 836
Årets investeringar	89 328 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>94 592 717</u>	<u>5 263 836</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-712 992	-526 385
Årets avskrivningar	-1 973 185	-186 607
Utgående avskrivningar	<u>-2 686 176</u>	<u>-712 992</u>
Bokfört värde ombyggnader	91 906 541	4 550 844
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	138 158 081	59 432 728
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
Byggnad - lokaler	1 885 000	1 885 000
	<u>134 885 000</u>	<u>134 885 000</u>
Mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	829 000	829 000
	<u>52 829 000</u>	<u>52 829 000</u>
Taxvärde totalt	187 714 000	187 714 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 598 478	1 598 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 598 478</u>	<u>1 598 478</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-225 908	-145 984
Årets avskrivningar	-79 924	-79 924
Utgående avskrivningar	<u>-305 832</u>	<u>-225 908</u>
Bokfört värde	1 292 646	1 372 570
Not 10 Inventarier		
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>
Bokfört värde	0	0
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, Stammar	84 821 062	33 703 400
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, Bostäder	3 975	0
Årets anskaffningar, Stammar	4 507 819	51 117 662
Årets anskaffningar, Lokaler till bostäder	98 153	3 975
Årets anskaffningar, Pågående, Hissar	4 439 500	0
Överfört till ombyggnad	-89 328 881	0
Bokfört värde pågående byggnation	4 541 628	84 825 037

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	805	15			
Skattefordringar	74 747	80 819			
Övriga fordringar	42	6 865			
	<u>75 594</u>	<u>87 699</u>			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	207 627	194 046			
Kabel-TV	24 824	70 357			
Övrigt, Q-Park, kv 4-18	18 975	46 863			
	<u>251 426</u>	<u>311 266</u>			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	29	29			
Swedbank	261 299	137 671			
	<u>261 328</u>	<u>137 700</u>			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 190 970	0	9 793 859	19 260 588	4 746 308
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 053 272	3 693 036	-4 746 308
Årets resultat					-3 341 781
Belopp vid årets slut	<u>2 190 970</u>	<u>0</u>	<u>10 847 131</u>	<u>22 953 624</u>	<u>-3 341 781</u>
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	37633	0,90%	2019-09-16	9 163 271	191 900
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%	2019-01-03	9 336 250	0
Stadshypotek	258082	1,10%	2019-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	259049	0,98%	2021-10-30	1 696 399	0
Stadshypotek	269489	1,15%	2020-12-30	19 900 000	0
Stadshypotek	282242	1,10%	2019-03-05	4 094 000	808 000
Stadshypotek	291205	1,23%	2022-04-30	21 520 276	0
				<u>105 510 196</u>	<u>999 900</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					104 510 296
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					100 510 696
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				126 016 000	112 114 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>126 016 000</u>	<u>112 114 000</u>
Not 17 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit				12 788 859	7 868 155
				<u>12 788 859</u>	<u>7 868 155</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	999 900	748 760
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	354 507	369 130
Övriga kortfristiga skulder, Depositioner, mm	40 943	39 000
	<u>395 450</u>	<u>408 130</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 330 178	1 438 648
Upplupna räntekostnader	131 613	148 156
Upplupna arvoden	0	59 100
Fortnox Finans	19 800	0
Upplupna sociala avgifter	0	26 202
Upplupen el	100 616	26 092
Upplupen värme	165 424	0
Upplupen revision	18 474	18 474
JOCABJörevall Olsson Com AB	0	13 122
HSB Städ AB	0	23 731
S:t Eriks Hiss AB	0	18 288
HSB NSS	37 503	41 450
JP	0	5 250
Enex AB	0	5 125
Vatten nov och dec 2017	0	93 946
GL Tvättstugeservice AB	28 695	0
HSB Värmland	37 780	0
Järfälla Kommun	15 875	0
	<u>1 885 958</u>	<u>1 917 584</u>

Järfälla, den 25 / 3 - 2019

Marita Axelsson

Monica Kristiansen

Johan Bergsten

Anneli Lindgren Hallberg

Lars Medina

Claes Grönberg

Mikael Östling

Mårten Oswald

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 09 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 tvekel 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 revisionssed 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 för år 2018 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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, 9 / 4 - 2019

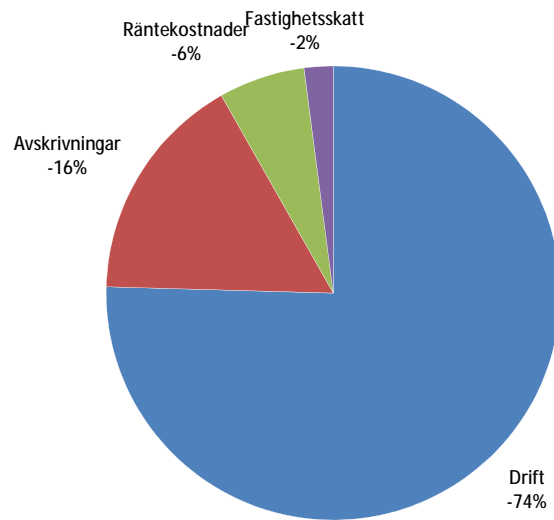
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Katalin Prelogg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

