

Årsredovisning för

HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll

713200-0188

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll, 713200-0188, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 235 675 tkr, varav byggnadsvärdet är 168 623 tkr och markvärdet 67 052 tkr.

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade i Gjensidige tom 2019-12-31, och sedan 2020-01-01 i TryggHansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:
:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	276	19112
Lokaler (ink förråd)	115	732
Garage		
Bilplatser	223	
		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 Daniel Ericson. Trappstädningen har skötts av HSB Städ AB, from Q1 2020 kommer Ready Steady Clean AB ta över avtalet. Husets tomt med planteringar har skötts av Malms Trädgårdsanläggningar AB sedan våren 2019.

90.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Anneli Lindgren Hallberg

Marita Axelsson

Marie Bäckström

Johan Bergsten

Monica Kristiansen

Mårten Oswald

Anders Carlstedt

Mikael Östling

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anneli Lindgren Hallberg, Marita Axelsson, Anders Carlstedt och Marie Bäckström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Katalin Prelogg med Fredrik Wikfeldt som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Inger Lönnqvist (tom nov 2019), Maria Wolff Gripfelt och Ros-Marie Sundllöf med Inger Lönnqvist som sammankallande.

Portombud

Följande personer har varit portombud;

Emaljvägen 2 Yvonne Nömm, 4a Peter Mårtensson, 4b Agneta Karlstedt, 6a Inger Berglund, 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-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Mårten Oswald

Monica Kristiansen

Ersättare

Marita Axelsson

Marie Bäckström

Representation Görvälns Sopsugsamfällighets fullmäktige

Ordinarie

Mårten Oswald

Ersättare

Monica Kristiansen

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	15 887	15 934	15 628	15 622	14 896
Årets resultat, tkr	1 466	-3 342	4 746	4 529	3 391
Fond för yttre underhåll, tkr	11 338	10 847	9 794	9 484	8 812
Belåning, kr/kvm totalyta	6 152	5 961	5 726	3 392	2 182
Räntekänslighet*	8,1	8	7,5	4,7	3,1
Soliditet, %	22	21	24	29	37
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	785	785	769	753	725
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	365	374	322	345	266

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

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

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 190 970	10 847 131	22 953 624	-3 341 781
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		490 692	-3 832 473	3 341 781
Årets resultat				1 466 073
	2 190 970	11 337 823	19 121 151	1 466 073

Mervärdesskatt

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

Föreningens lån

Föreningens lån har omförhandlats till en fortsatt låg räntenivå. Amorteringen har höjts för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi. 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

Utöver arbetet med att omförhandla banklån, arbetar styrelsen arbetar kontinuerligt med våra leverantörer för att se över avtal och därmed försöka hålla nere kostnaderna, samt överväger investeringar som kan ge kostnadsbesparingar över tid.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. På stämman deltog 45 st. röstberättigade medlemmar, varav 1 st. med fullmakt.

Medlemmar

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

90.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 11 st. ordinarie protokollförda styrelsemöten. Därtill har tillkommit byggmöten i samband med hissbytet, budgetmöten, extra arbetsmöten samt möten med leverantörer.

Trädgård

From våren 2019 har Malms tagit över skötseln av vår utemiljö från Tylömarks. Trädgårdsgruppen har fortsatt att plantera blommor samt att ansa och sköta om vissa rabatter på trädgårdssidan. En städdag anordnades i maj. Ett tjugotal boende anslöt för att kratta och rensa i området. Vi städade och putsade fönster i föreningslokalen. Aktiviteten avslutades med korvgrillning.

Överlåtelse

Under 2019 har av föreningens 276 bostadslägenheter 22 st. överlåtits varav 2 är gåva, 1 är arv och 1 bodelning.

Genomsnittlig köpeskilling vid försäljningar har varit 31 145 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 26 st. och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 33 161 kr/m².

Hissar

Hissbytet avslutades sommaren 2019.

Ommålning

Ommålning av våningsplan gjordes i samtliga portar under 2019.

Föreningslokalen

En upprustning av föreningslokalen har påbörjats där ommålning skett under senare delen av 2019.

Miljö/Energi

Föreningen har ny serviceleverantör för vår värmeanläggning, HSB Värmland. En energikartläggning har gjorts av fastigheten med förslag på åtgärder för energieffektivisering. Styrelsen har fattat beslut om att byta styrsystem för värmesystemet inför att inregulering installeras för att säkerställa framtida drift. Styrelsen avser utreda vidare möjlighet att skapa ytterligare energieffektivisering genom att investera i bergvärme och eller solceller.

Styrelsen har tagit in offerter och kommer att förbereda för installation av behållare för sortering av matavfall i avvaktan på slutligt besked från kommunen om när sorteringsmöjlighet måste finnas på plats.

Rökförbud

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

Adventsfika.

I början på 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
2019	Hissbyte, som påbörjades september 2018, har avslutats
2019	Ommålning av våningsplan

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2 296 tkr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 598 tkr.

Det blir ingen höjning av månadsavgiften för år 2020.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2020	Byte av dörrar till trapphus
2020	Byte av styrsystem för värme samt installation av innegivare för att effektivisera och förbättra drift av fastighetens värmesystem

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	19 121 151
Årets resultat	1 466 073
	20 587 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	20 587 224
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	883 295
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-673 789
Balanserat resultat efter disposition	20 796 730

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	11 337 823
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-209 506
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	11 128 317

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 887 285	15 933 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 260 972	-14 483 849
Planerat underhåll	4	-883 295	-78 065
Fastighetsskatt		-416 802	-396 153
Avskrivningar	5	-3 574 636	-3 142 629
		<u>-13 135 705</u>	<u>-18 100 696</u>
Rörelseresultat		2 751 580	-2 166 855
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 723	4 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 295 230	-1 178 969
		<u>-1 285 507</u>	<u>-1 174 926</u>
Årets resultat		1 466 073	-3 341 781

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	145 882 473	138 158 081
Mark		1 507 636	1 507 636
Markanläggningar	9	1 212 722	1 292 646
Inventarier	10	-	-
Pågående nyanläggningar	11	127 853	4 541 628
		<u>148 730 684</u>	<u>145 499 991</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>148 730 684</u>	<u>145 499 991</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		28 791	7 990
Avräkningskonto HSB		9 448 858	7 736 085
Övriga fordringar	12	96 906	75 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	367 153	251 426
		<u>9 941 708</u>	<u>8 071 095</u>
Kassa och bank	14	336 880	261 328
Summa omsättningstillgångar		<u>10 278 588</u>	<u>8 332 423</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>159 009 272</u>	<u>153 832 414</u>

90.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 190 970	2 190 970
Fond för yttre underhåll		11 337 823	10 847 131
		<u>13 528 793</u>	<u>13 038 101</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		19 121 151	22 953 624
Årets resultat		1 466 073	-3 341 781
		<u>20 587 224</u>	<u>19 611 843</u>
Summa eget kapital		<u>34 116 017</u>	<u>32 649 944</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	120 083 825	104 510 296
Övriga långfristiga skulder	16	-	12 788 859
		<u>120 083 825</u>	<u>117 299 155</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 000 000	999 900
Leverantörsskulder		872 785	602 007
Övriga kortfristiga skulder	18	372 146	395 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 564 499	1 885 958
		<u>4 809 430</u>	<u>3 883 315</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 009 272</u>	<u>153 832 414</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 466 073	-3 341 781
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 574 636	3 142 629
Utrangeringar	1 326 626	7 540 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 367 335	7 341 671
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-157 840	69 094
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 073 885	-2 225 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 135 610	5 185 013
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-8 131 955	-9 045 472
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 131 955	-9 045 472
Finansieringsverksamheten		
Amortering och upptagna nya lån av långfristiga skulder	4 784 670	8 388 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 784 670	8 388 758
Årets kassaflöde	1 788 325	4 528 299
Likvida medel vid årets början	7 997 413	3 469 114
Likvida medel vid årets slut	9 785 738	7 997 413
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	9 448 858	7 736 085
Kassa och bank	336 880	261 328
	9 785 738	7 997 413

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5-5,0	2034-2082
Markanläggningar	Komponentavskrivning	5,0	2035

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 42 390 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018	***
Föreningen har inte haft några anställda under året			
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	136 500	134 899	134 899
Mötesarvode	69 600	4 800	57 600
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	-300	6 000
Utbildning och konferenser	6 250	10 000	10 000
Sociala kostnader	62 313	28 760	54 962
	285 663	183 159	268 461

*** Faktiska personalkostnader år 2018 var 268 tkr, men pga. tidigare överreserveringar redovisades bara 183 tkr.

90.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	14 997 948	14 997 948
Hysesintäkter lokaler	344 797	338 097
Hysesintäkter garage och p-platser	474 092	476 569
Försäkringsersättning	-	39 024
Intäkter el	4	6 762
Övriga intäkter	70 444	75 441
	15 887 285	15 933 841
Avgår		
	15 887 285	15 933 841

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	790 715	921 039
Löpande underhåll	437 490	507 802
El	858 053	769 868
Uppvärmning	1 047 988	1 179 081
Vatten	515 086	413 565
Sophämtning	710 803	726 825
Fastighetsförsäkring	207 627	194 046
Städning	281 058	265 234
Förvaltningskostnader	959 542	899 029
Extern revision	23 700	20 500
Personalkostnader	285 663	183 159
Utrangering	1 326 626	7 540 822
Kabel-TV	99 332	190 345
Bredband	11 796	11 776
Vinterskötsel	334 259	278 359
Övrig drift	371 234	382 399
	8 260 972	14 483 849

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	718 319	-
Utfört underhåll installationer	100 820	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	54 500	55 496
Utfört underhåll mark	9 656	-
Utfört underhåll övrigt	-	22 569
	883 295	78 065

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 494 712	3 062 705
Markanläggningar	79 924	79 924
	3 574 636	3 142 629

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 266	3 384
Övriga ränteintäkter	457	659
	9 723	4 043

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 293 466	1 175 043
Övriga räntekostnader	1 764	3 926
	1 295 230	1 178 969

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	171 530 707	92 686 314
-Årets anskaffningar	12 545 730	89 328 881
-Årets utrangeringar	-1 745 931	-10 484 488
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	182 330 506	171 530 707
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-33 372 626	-33 253 586
-Årets utrangering	419 305	2 943 665
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 494 712	-3 062 705
	-36 448 033	-33 372 626
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	145 882 473	138 158 081
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	166 000 000	133 000 000
Byggnader - lokaler	2 623 000	1 885 000
	168 623 000	134 885 000
Mark - bostäder	66 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	1 052 000	829 000
	67 052 000	52 829 000
Summa taxeringsvärde	235 675 000	187 714 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 598 478	1 598 478
	1 598 478	1 598 478
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-305 832	-225 908
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-79 924	-79 924
Redovisat värde vid årets slut	1 212 722	1 292 646

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Anskaffningsvärde, vid årets början	182 835	182 835
	182 835	182 835
-Ackumulerad avskrivning, vid årets början	-182 835	-182 835
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början, pågående byggnationer	4 541 628	84 821 062
Ing anskf värde pågående byggnation, Bostäder	-	3 975
Årets anskaffning, Stammar	-	4 507 819
Årets anskaffning, Lokaler till bostäder	25 725	98 153
Årets anskaffning, Hissar	8 106 230	4 439 500
Överfört till byggnad	-12 545 730	-89 328 881
Redovisat värde vid årets slut	127 853	4 541 628

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	42 809	805
Skattefordringar	54 097	74 747
Övriga kortfristiga fordringar	-	42
	96 906	75 594

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	24 842	24 824
Fastighetsförsäkring	250 977	207 627
Övrigt	91 334	18 975
	367 153	251 426

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	29	29
Swedbank	336 851	261 299
	336 880	261 328

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31
Nordea	32320	0,69	2023-09-01	9 019 346
Stadshypotek	192611	1,29	2021-10-30	10 000 000
Stadshypotek	241990	1,15	2020-09-01	19 800 000
Stadshypotek	259049	0,98	2021-10-30	1 696 399
Stadshypotek	269489	1,15	2020-12-30	19 900 000
Stadshypotek	282242	1,35	2020-03-05	2 690 000
Stadshypotek	291205	1,23	2022-04-30	21 520 276
Stadshypotek	353665	1,01	2023-03-11	14 000 000
Stadshypotek	365676	0,91	2022-04-30	23 457 804
				122 083 825

Nästa års beräknade amortering	-2 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	120 083 825

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

110 083 825

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	126 016 000	126 016 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	126 016 000	126 016 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Checkkredit, konverterats till hypotekslån 2019-03-11	-	12 788 859
	-	12 788 859

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 000 000	999 900
	2 000 000	999 900

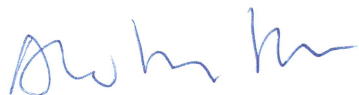
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	333 146	354 507
Övriga kortfristiga skulder	39 000	40 943
	372 146	395 450

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 378 866	1 330 178
Upplupna räntekostnader	140 472	131 613
Upplupen el	13 013	100 616
Upplupen värme	-	165 424
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 148	158 127
	1 564 499	1 885 958

Järfälla 2020-02-24



Anneli Lindgren Hallberg



Marita Axelsson



Marie Bäckström



Johan Bergsten



Monica Kristiansen



Mårten Oswald

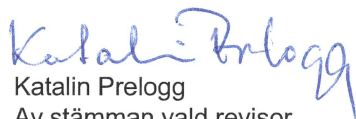


Anders Carlstedt

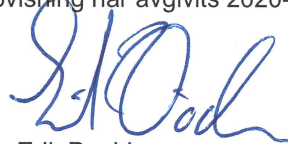


Mikael Östling

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-26.



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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

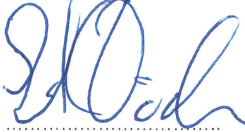
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

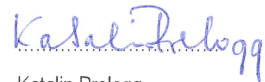
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Kallhäll, den 28 / 02 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Katalin Prelogg

Av föreningen vald revisor