

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kvarnen i Järfälla

Org.nr: 713200-1079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2557, 2:2562, 2:2563, 2:2564, 2:2565 och 28:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1972. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 539 m². Taxeringsvärdet är 211 632 tkr, varav byggnadsvärdet är 151 432 tkr och markvärdet 60 200 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Bytt till Trygg-Hansa 2018.

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

Föreningen är momspliktig för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	287	19 994
Lokaler	20	335
Förskolan	1	1 129
Garage	94	789

Organisation

Styrelse

<u>Roller</u>	<u>Namn</u>
Ordförande	Anneli Roswald
Vice ordförande	Ann-Britt Angermund
Sekreterare	Kerstin Lundvik
Ekonomiansvarig	Håkan Glingestam
Fastighetsansvarig	Hamid Miveh, Nils Erik Wester
Miljöansvarig	Hamid Miveh, Nils Erik Wester
Energiansvarig	Kerstin Lundvik
Informationsansvarig	Ann-Britt Angermund
Huvudkontaktombud	Åsa Palmgren sammankallande, Gloria Dixon-Svärd
Webbansvarig/redaktör hemsida	Håkan Glingestam, Tobias Arab
Nyckel/Bricksystemet	Håkan Glingestam, Kerstin Lundvik
Brandskyddsansvarig	Hamid Miveh
Studieorganisatör	Ann Bergström
HSB Ledamot (utses av HSB)	Marie Jakobsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2018 är:
Anneli Roswald, Ann Bergström, Hamid Miveh, Kerstin Lundvik och Tobias Arab

Förvaltare

Pontus Persson t o m 2017-10-14
Nina Gustafsson f o m 2017-10-15

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två personer i förening.
Följande har varit firmatecknare:
Anneli Roswald
Ann-Britt Angermund
Håkan Glingestam
Vid var tid aktuell förvaltare

HSB Norra Stor Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor Stockholm

Anneli Roswald och Ann-Britt Angermund

Revisorer

Revisor har varit Markus Landgren och revisorssuppleant Emma Wedegård, samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman 2017 valde Stefan Hedman (sammankallande), Stefan Pettersson och Tommy Nyström.

Kontaktombud

Inga Jansson	för Kvarnvägen 4-8
Ulrika Hedman	för Kvarnvägen 12-18
Agneta Argelid	för Kvarnvägen 22-26
Peter Krause	för Kvarnvägen 32-36
Margareta Persson	för Kvarnvägen 40-50
Lennart Engren	för Vibblabyvägen 7-17

Åsa Palmgren och Gloria Dixon-Svärd har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2017

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 2 maj, med 72 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Årlig besiktning enligt underhållsplan

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 7 juni.
Lekplatserna besiktigades under våren, anmärkningarna har åtgärdats.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Förvaltare har varit Pontus Persson till och med 14 oktober och efterträddes av Nina Gustafsson. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av Leric. Markskötsel har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. Ett antal boende har ideellt skött en del rabatter och blomsterlådor och har på så sätt bidragit till ökad trivsel i föreningen. Fixargruppen fixar småsaker som inte är kostnadseffektivt att leja ut. Hissgruppen AB sköter enligt avtal våra hissar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits vid försäljning varav 1 via gåva.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 38 421 kronor. I jämförelse med 2016 har priset ökat med cirka 13 %.

Utbildning

2 personer, revisorutbildning
2 personer, styrelsekonferens
2 personer, grundkurs i styrelsearbete
1 person, underhållsplanering
1 person, HSB portalen
Samtliga kurser anordnades av HSB Norra Storstockholm.

Kontaktombudsverksamhet

Kontaktombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen. De ger information till nyinflyttade boende i föreningen samt är en informationslänk mellan de boende och styrelsen. Huvudkontaktombuden har haft 4 möten tillsammans med kontaktombuden.

Fixardagar

Fixardagar genomfördes den 10 juni och 3 september. Det arbete som uträttas vid dessa fixardagar bidrar till att hålla nere våra kostnader. Mycket värdefulla dagar där vi tillsammans stärker gemenskapen i föreningen genom att gamla och nya boende ges möjlighet att lära känna varandra. Styrelsen tackar alla boende som ställt upp på våra fixardagar.

Hemsida

Adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen

På hemsidan publicerar styrelsen bland annat om styrelsekontakter, informationshäfte, ordningsregler, nyheter, KvarnNytt, årsredovisning och stämmoprotokoll.

HSB-portal

Alla medlemmar i Kvarnen ska ha inloggningsuppgifter till HSB:s webbportal. Där kan de boende se alla uppgifter rörande sin egen lägenhet. Kontakta HSB-kontoret om du saknar inloggningsuppgifter.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har information skett genom Portmeddelande och medlemsbladet KvarnNytt. I portarna har anslagits 10 portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit med 3 nummer under 2017. Därutöver har det även satts upp information om olika aktiviteter såsom fixardag och pensionärsfika. Även information om Grannsamverkan sker genom anslag i portarna.

Informationsmöte den 30 november om budget 2018, målstyrd energiförvaltning, utebelysning och parkeringshus.

I samband med att två tvättstugor har utrustats med självdoserande tvättmaskiner har demonstrationstillfällen anordnats vid respektive tvättstuga.

Granssamverkan

Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisens.

Vädringsfilter

Vädringsfilter finns till försäljning i föreningen.

Föreningslokal

Föreningslokalen används för olika ändamål; pensionärsträffar under vår och höst samt av kontaktombuden ordnade aktiviteter. Föreningslokalen kan lånas mot en låg avgift av boende för privata aktiviteter etc. vilket skett under 25 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här. Från och med 1 december har styrelsen infört nya tider för uthyrning. Den nya uthyrningstiden är 10.00-18.00.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i 164 nätter.

Klotter i området

Kvarnen har under flera år arbetat aktivt mot klotter. Det arbetet har gett till resultat att vi inte har några större problem med klotter i området. All klotter tas bort snarast.

Inbrott

Inbrotten i området har ökat och även vår förening är drabbad. Styrelsen uppmanar till extra försiktighet, släpp inte in obehöriga och kontrollera att ytterdörren går i lås efter er. Vid fel på ytterdörren kontaktas HSB felanmälan tel. 010-442 50 00.

Viktiga händelser 2017

- § Styrelsen har beslutat att byta alla tvättmaskiner till självdoserande och energieffektiva tvättmaskiner. De två första maskinerna levererades i början av 2017 och ytterligare en tvättstuga fick två nya maskiner i november. Övriga maskiner byts ut enligt underhållsplan.
- § Grovtvättstugan har fått en ny tvättmaskin.
- § Samtliga tvättstugor har fått nya energieffektiva torkskåp. De nya skåpen är utrustade med värmepumpsteknik.
- § Utebelysningen har bytts ut och kompletterats. Samtliga armaturer har försetts med LED-belysning.
- § Alla parkeringsplatser i G2 är uppsagda och HSB konsult är kontrakterade för projektledning. Styrelsen har beslutat att renovera garagen G1 och G2. Planen är att garagen renoveras ett åt gången där G2 renoveras först med start våren 2018.

- § Låssystemen på miljöhusen har ersätts med digitala system som är tidsbegränsade. De nya öppettiderna är 05.00-22.00.
- § Styrelsen har beslutat att delta i projektet målstyrd energiförvaltning.
- § Del av lekutrustning på lekplatsen Kvarnvägen 22 har bytts ut.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och dagis ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter.

Kommunen äger en bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 4-8	Kvarnvägen 32-36	Vibblabyvägen 7-11
Kvarnvägen 12-18	Kvarnvägen 40-44	Vibblabyvägen 13-17
Kvarnvägen 22-26	Kvarnvägen 46-50	Vibblabyvägen 19

Garage- och bilplatser

- 94 garageplatser, varav 94 med motorvärmare.
- 97 bilplatser på tomt, varav 18 med motorvärmare.
- 26 carport
- 4 motorcykelplatser i garage

Antal lägenheter av respektive typ

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
52	60	145	30

Lokaler – antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m².

Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum, samlingslokal 4:an och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas. Den aktiva pensionärsföreningen, som 2017 fick 5 500 kr i bidrag till sin verksamhet använder lokalen liksom Trivselgruppen till vilken föreningen bidrar med te och kaffe.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare.

Fritidsverksamhet

Under ett år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter. Vår grillplats används flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans. Boulebana och tennisplan finns i området. Samtliga lekplatser inspekteras utifrån dagens säkerhetskrav.

Sopsortering

Styrelsen vill att alla sorterar sitt matavfall och därigenom bidrar till en bättre miljö samtidigt som man stärker föreningens ekonomi. Alla nyinflyttade i Kvarnen får av sitt kontaktombud ett paket för sortering av matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i ett allmänt utrymme vid Kvarnvägen 8.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvälns återvinningscentral. De som inte har möjlighet att själva lämna avfallet vid Görvälns återvinningscentral kan istället lämna det i föreningslokalen vid specifika tillfällen. Alla boende har tilldelats en kasse för miljöfarligt avfall.

Handikappanpassning

Kvarnen medverkar alltid vid förfrågningar från kommunen om tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. Därutöver är tillgängligheten för dessa personer en tanke som alltid genomsyrar styrelsens arbete vid ombyggnation och renoveringar.

Resultat och årsavgifter

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Omsättning, resultat och avgifter

Avgiften höjdes med 4 % för 2017.

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	15 449	38 504	11 801	14 765	12 419
Årets resultat, tkr	-17	17 764	-1 018	516	1 544
Fond för yttre underhåll, tkr	7 893	9 749	8 568	9 997	8 673
Belåning, kr/kvm bostadsyta	1 846	1 797	1 686	1 414	1 303
Soliditet	47%	46%	33%	38%	39%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	628	601	578	556	535
Utrymme för underhåll och återinvesteringar	143	1 115 *	41	239	126

*Stor avvikelse p g a markförsäljning 2016.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 669 600	12 243 700	9 748 857	-3 666 315	17 764 306
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 855 552	19 619 858	-17 764 306
Årets resultat					-17 202
Belopp vid årets slut	2 669 600	12 243 700	7 893 305	15 953 543	-17 202

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på - 17 tkr. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten och el, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt, så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt.

Investeringar

Utomhusbelysning.

Underhållsåtgärder

Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll utförs varje år. Styrelsen har fastställt principen att periodiskt underhåll skall omfatta en 20-årig underhållsplan som skall finansieras ur underhållsfonden.

Underhållsfonden

Till och med 2012 har 0,75 % av din årsavgift satts på den boendes underhållsfond varje månad. Medlen disponeras av den boende för avsett ändamål. Beslut har fattats på stämmorna 2011 och 2012 att avsättningen till fonden skall upphöra. Avsättningen upphörde 2013. Den som har kvar behållning i fonden kan begära ut den.

Framtiden

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Målstyrd energiförvaltning
2018	4 Tvättmaskiner
2018	Renovering av garagen samt ny belysning
2018	Kontroll av kulvertar
2018	Komplettering utebelysning

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter höjs 2018 med 5 %.

Avgiftshöjning under flerårsprognosen är ovisst på grund av:

- * vad som händer med fastighetsskatten och eventuellt inkomstskatt.
- * det kan komma motioner på stämman som skall genomföras och som måste budgeteras 2018.
- * Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver. Reparation av balkonger mm måste ses över och kommer att behöva planeras och åtgärdas.

Styrelsen har därför valt att räkna på avgiftshöjning med 4-5 % i prognosen.

För följande kostnadsposter antas att kostnaderna kommer att öka med 3 procent årligen: Fastighetsförvaltning, försäkringar och skador, löpande underhåll och reparationer, information, möten, arvoden mm samt reserveringar till yttre underhållsfond.

Planerat underhåll är beräknat efter den 20-åriga underhållsplanen.

För räntekostnader har beräkningar gjorts för lån, så långt som möjligt med kända räntesatser.

Föreningen arbetar aktivt för att sänka räntekostnaderna för föreningens lån.

Det måste understrykas att nedanstående flerårsprognos bygger på antaganden och uppskattningar. Särskilt svårt är det att prognostisera ränteutveckling, vatten- el- och värmekostnader samt kostnaderna för sophantering. Osäkerheten ökar kraftigt från mitten av perioden.

Planerade åtgärder 2018

Renovering av garagen

Komplettering av utomhusbelysning

Fortsatt utbyte till självdoserande tvättmaskiner

Projektgrupp tillsätts för att utreda möjligheten till digital bokning av tvättstugorna

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	15 953 542
Årets resultat	<u>-17 202</u>
	15 936 340

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	15 936 340
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	786 746
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 1 048 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	15 675 086

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	7 893 305
Årets förändring	<u>261 254</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	8 154 559

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	15 449 414	38 503 595
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-11 702 579	-11 071 652
Planerat underhåll	Not 4	-786 746	-2 525 552
Fastighetsskatt		-470 898	-443 061
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 103 223</u>	<u>-2 004 511</u>
Summa fastighetskostnader		-15 063 446	-16 044 776
Rörelseresultat		385 968	22 458 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	35 690	9 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-438 861</u>	<u>-604 502</u>
Summa finansiella poster		-403 171	-594 640
Resultat efter finansiella poster		-17 202	21 864 179
Inkomstskatt		0	-4 099 873
Årets resultat		-17 202	17 764 306

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	66 525 306	67 147 815
Mark		3 926 454	3 926 454
Pågående byggnation	Not 9	<u>257 244</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		70 709 004	71 074 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 758	11 636
Avräkningskonto HSB		1 848 744	3 235 303
Övriga fordringar	Not 10	4 171 888	170 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>417 613</u>	<u>49 916</u>
		6 444 003	3 467 695

Kortfristiga placeringar	Not 12	4 576 577	9 043 488
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 13	52 070	32 799
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>11 072 650</u>	<u>12 543 981</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>81 781 654</u>	<u>83 618 250</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 669 600

2 669 600

Upplåtelseavgifter

12 243 700

12 243 700

Fond för yttre underhåll

7 893 305

9 748 857

22 806 605

24 662 157

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

15 953 542

-3 666 315

Årets resultat

-17 202

17 764 306

15 936 340

14 097 990

Summa eget kapital

38 742 945

38 760 147

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

34 246 408

35 282 978

34 246 408

35 282 978

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 063 320

2 236 952

Leverantörsskulder

1 705 985

1 163 962

Skatteskulder

4 063 403

4 088 381

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

354 612

339 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 604 981

1 746 708

8 792 301

9 575 125

Summa skulder

43 038 709

44 858 103

Summa eget kapital och skulder

81 781 654

83 618 250

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-17 202	21 864 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 103 223	2 004 511
Utrangering fönster	0	345 858
Utrangering hissar	0	586 712
Årets skatt	0	-4 099 873
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>2 086 021</u>	<u>20 701 387</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 362 867	268 134
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-782 824</u>	<u>73 247</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 059 670</u>	<u>21 042 768</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 737 958</u>	<u>-16 901 353</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 737 958</u>	<u>-16 901 353</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 036 570</u>	<u>2 136 010</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 036 570</u>	<u>2 136 010</u>
Årets kassaflöde	-5 834 198	6 277 425
Likvida medel vid årets början	<u>12 311 589</u>	<u>6 034 164</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>6 477 391</u>	<u>12 311 589</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 848 744	3 235 303
Kortfristiga placeringar	4 576 577	9 043 488
Kassa och bank	<u>52 070</u>	<u>32 799</u>
Summa likvida medel	<u>6 477 391</u>	<u>12 311 589</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	2,0	2092
Ombyggnader undercentral	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggnader fiber, lås	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggnader tak	Komponentavskrivning	3,5	2054
Ombyggnader hissar	Komponentavskrivning	4,0	2060
Ombyggnader fönster	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggnader värmexlare	Komponentavskrivning	5,0	2035
Ombyggnader garage	Komponentavskrivning	5,0	2035
Ombyggnader belysning	Komponentavskrivning	6,7	2031

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 813 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 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	177 200	177 200
Mötesarvoden	99 822	93 849
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	1 774
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden och ersättningar	18 000	12 000
Utbildning	9 875	3 375
Kostnad för konferenser	7 500	15 000
Sociala kostnader	77 880	75 315
Summa	391 277	379 513

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 548 248	12 025 152
	Årsavgifter lokaler	907 868	919 775
	Hysesintäkter lokaler	94 772	95 510
	Hysesintäkter garage och p-platser	617 427	551 053
	Konsumtionsavgifter	622 808	566 744
	Markförsäljning	0	23 958 788
	Försäkringsersättning	647 950	379 110
	Övriga intäkter	10 341	7 463
		<u>15 449 414</u>	<u>38 503 595</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 020 346	1 049 590
	Löpande underhåll	2 562 977	1 709 630
	El	1 163 718	1 140 373
	Uppvärmning	2 642 793	2 737 126
	Vatten	761 401	723 559
	Sophämtning	401 775	343 629
	Fastighetsförsäkring	281 507	273 308
	Städning	350 518	427 649
	Förvaltningskostnader	1 007 357	819 578
	Extern revision	40 750	19 838
	Personalkostnader	391 277	379 513
	Utrangering	0	345 858
	Övrig drift	1 078 160	1 102 001
		<u>11 702 579</u>	<u>11 071 652</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Tvättutrusning	786 746	0
	Ventilation	0	4 125
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	288 000
	Fasader	0	455 566
	Balkonger	0	592 575
	Stamspolning	0	1 185 286
		<u>786 746</u>	<u>2 525 552</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	827 283	827 285
	Om- och tillbyggnad	1 275 940	1 177 226
		<u>2 103 223</u>	<u>2 004 511</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 590	3 973
	Övriga ränteintäkter	34 100	5 889
		<u>35 690</u>	<u>9 862</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	437 512	598 791
	Övriga räntekostnader	1 349	5 711
		<u>438 861</u>	<u>604 502</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	45 022 949	46 038 315
Utrangering fönster	0	-1 015 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>45 022 949</u>	<u>45 022 949</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 301 095	-14 143 318
Återförd avskrivning utrangerad komponent	0	669 508
Årets avskrivningar	<u>-827 283</u>	<u>-827 285</u>
Utgående avskrivningar	<u>-15 128 378</u>	<u>-14 301 095</u>
Bokfört värde byggnader	29 894 571	30 721 854
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 639 108	14 569 687
Årets investeringar	<u>1 480 714</u>	<u>24 069 421</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>40 119 822</u>	<u>38 639 108</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 213 147	-1 035 921
Årets avskrivningar	<u>-1 275 940</u>	<u>-1 177 226</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 489 087</u>	<u>-2 213 147</u>
Bokfört värde ombyggnader	36 630 735	36 425 961
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>66 525 306</u>	<u>67 147 815</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 432 000</u>	<u>2 432 000</u>
	151 432 000	151 432 000
Mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	<u>6 200 000</u>	<u>6 200 000</u>
	60 200 000	60 200 000
Taxvärde totalt	211 632 000	211 632 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	7 168 068
Årets anskaffningar	257 244	15 981 103
Överfört till ombyggnad	<u></u>	<u>-23 149 171</u>
Bokfört värde pågående byggnation	<u>257 244</u>	<u>0</u>

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		4 154 286	153 291		
Övriga fordringar		17 602	17 549		
		<u>4 171 888</u>	<u>170 840</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		278 658	0		
Kabel-TV		50 720	49 916		
Övrigt		88 235	0		
		<u>417 613</u>	<u>49 916</u>		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats				
SBAB	Rörlig	4 576 577	9 043 488		
		<u>4 576 577</u>	<u>9 043 488</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		48 373	28 373		
Handelsbanken		3 324	4 053		
Nordea		373	373		
		<u>52 070</u>	<u>32 799</u>		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 669 600	12 243 700	9 748 857	-3 666 315	17 764 306
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 855 552	19 619 858	-17 764 306
Årets resultat					-17 202
Belopp vid årets slut	<u>2 669 600</u>	<u>12 243 700</u>	<u>7 893 305</u>	<u>15 953 543</u>	<u>-17 202</u>
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788767524	0,85%	2019-02-13	4 591 873	100 000
Stadshypotek	15-251365-256027	1,18%	2020-10-30	8 093 157	407 000
Stadshypotek	15-251365-261778	1,27%	2020-10-30	8 222 788	411 140
Stadshypotek	251365-152416	1,15%	2018-03-27	8 812 500	0
Stadshypotek	709828--->171702	1,05%	2019-06-30	5 589 410	145 180
				<u>35 309 728</u>	<u>1 063 320</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					34 246 408
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 993 128
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				52 038 000	52 038 000
Varav obelånade				<u>-1 775 000</u>	<u>-1 775 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>50 263 000</u>	<u>50 263 000</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 063 320	636 952
Lösen lån nr 155890	0	1 600 000
	<u>1 063 320</u>	<u>2 236 952</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	24 024	5 913
Inre fond	293 121	296 342
Övriga kortfristiga skulder	37 467	36 867
	<u>354 612</u>	<u>339 122</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 393 240	1 437 864
Upplupna räntekostnader	29 333	26 836
Upplupen el	108 239	120 084
Upplupen sophämtning	7 113	6 928
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 056	154 996
	<u>1 604 981</u>	<u>1 746 708</u>

Järfälla 2018-03-12

Anneli Roswald

Ann-Britt G Angermund

Ann Bergström

Marie Jakobsson

Nils Erik Wester

Håkan Glingestam

Tobias Arab

Gloria Dixon Svärd

Kerstin Lundvik

Åsa Palmgren

Hamid Miveh

Vår revisionsberättelse har 2018-03-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Markus Landgren
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen, org.nr. 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen 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 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. 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.

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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Kvarnen för 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 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. 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 trygghande 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 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 den 23 / 3 2018

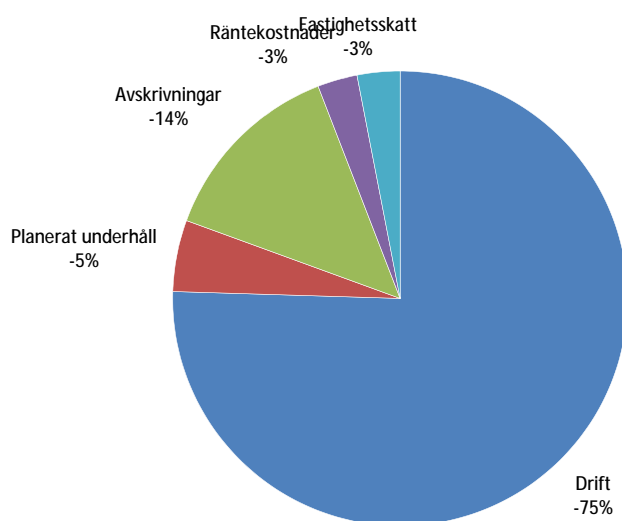
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Markus Landgren

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

