

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Allmogen i Järfälla

Org.nr: 713200-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1929, 2:1939 och 2:1940 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1963 - 1964 uppförts sju byggnader, i vilka man upplåtit bostadslägenheter och lokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17.861 m². Taxeringsvärdet är 193 885 tkr, varav byggnadsvärdet är 131 368 tkr och markvärdet 62 517 tkr.

Fastigheterna har under 2017 varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg för våra medlemmar.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. På stämman deltog 62 st. röstberättigade medlemmar varav 10 genom ombud.

Information om höjd avgift från 2018-01-01 meddelades i Allmogennytt i oktober/november. Avgiftshöjningen är 1 %.

Målsättning

En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet (lagen om ekonomiska föreningar) och får följaktligen inte ha något eget vinstsyfte. Styrelsearbetet regleras bl. a. av bestämmelser i bostadsrättsföreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningen har också till uppgift att främja serviceverksamheten med anknytning till boendet. Styrelsens allmänna arbetsuppgifter är att sörja för en tillfredsställande organisation, att förvalta föreningens fastigheter och övriga tillgångar samt se till att dessa hålls i gott skick.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 305 medlemmar, varav 240 är röstberättigade på föreningsstämman. Antalet medlemmar som är äldre än 65 år är 116 st. Det innebär att antalet medlemmar yngre än 65 år är 189 st.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 24 överlåtits under året, varav 3 genom gåva och 1 genom arv samt 1 genom bodelning. Genomsnittlig köpeskilling under året har varit 38 897 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 20 st. varav 3 genom gåva och 1 genom arv. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick då till 35 466 kr/m².

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En bostadslägenhet ägs av Järfälla kommun (juridisk person). 1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Föreningen har 30 st. kommersiella lokaler, samtliga med hyresrätt. Föreningen disponerar en lokal (96 m²) som används som expedition och styrelserum. Övriga lokaler avser förråd, föreningslokal, gym och bastu.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	240	17 180
Lokaler	30	1 643
Förråd	24	1 296
Garage	11	237
Bilplatser	106	
Summa:	411	20 356

Fastighetsadresser

Allmogevägen 11 – 31	(ojämna nummer)
Allmogeplatsen 2 – 22	(jämna nummer)
Engelbrektsvägen 16 – 20	(jämna nummer)
Tornervägen 7 – 17	(ojämna nummer)

Förvaltning

Teknisk och Administrativ förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Avtal om snöröjning och halkbekämpning	HSB Norra Stor-Stockholm
Tillsyn och skötsel av tak (tilläggsavtal)	HSB Norra Stor-Stockholm
Lokalvård gemensamma utrymmen	Samhall
Tillsyn av parkeringsplatser	Q-Park AB
Avläsning individuell mätning, el och varmvatten	Infometric
Värmesystem inklusive undercentral	Schneider
Hissar	Stockholm Hiss- & elteknik
Tillsyn och reparation av tvättmaskiner m. m.	Söderkyl AB

Våra tre husombud Kari Hakkarainen, Lennart Hankvist och Rolf Karlsson har ansvarat för den vardagliga skötseln av föreningens fastigheter och dessutom ansvarat för skottning av snö utanför portar och på promenadvägar. Britt-Marie Gustavsson har varit föreningens trädgårdsombud (t. o. m. oktober 2017).

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2017 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Fredrik Blom	Ordförande / ekonomiansvarig
Edward Ersoy	Vice ordförande Bygg- och fastighetstekniskt ansvarig
Åsa Florholm	Sekreterare, informationsansvarig
Anita Josbrink	Medlems- och miljöansvarig
Catrin Scherman Würtz	Miljöansvarig
Quintus Kahapolarachchi	Webbansvarig, it-drift
Ann-Charlotte Söderlind	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Blom, Åsa Florholm och Quintus Kahapolarachchi.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten samt 1 styrelsekonferens. Fredrik Blom har medverkat på sammanträden angående nybyggnationen som Riksbyggen planerar i vår närmiljö.

Närvaro på arvoderade möten under 2017 har varit enl. följande:

	Styrelsemöten	Styrelsekonferens	Övriga möten
Fredrik Blom	10	1	2
Edward Ersoy	3		
Åsa Florholm	10	1	
Anita Josbrink	6	1	
Catrin Scherman Würtz	5	1	
Quintus Kahapolarachchi	7		
Lars-Åke Kronqvist	3		
Per Sundström	4		

Revisorer

Revisorer har varit Emir Leis vald vid föreningsstämman samt en revisor anställd hos Borevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Göran Hedström (sammanställande), Björn Persson och Bo Pettersson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen; Fredrik Blom, Åsa Florholm, Anita Josbrink och Catrin Scherman Würtz, två i förening.

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och vi har utsett Edward Ersoy och Anita Josbrink till våra representanter i fullmäktige.

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	15 933	14 841	15 121	13 854	13 019
Årets resultat, tkr	2 108	1 295	2 734	2 833	667
Fond för yttre underhåll, tkr	8 128	8 210	7 650	7 097	7 885
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 410	4 887	4 915	4 179	4 207
Soliditet	28%	27%	26%	27%	24%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	626	620	611	599	588
Utrymme för underhåll och återinvesteringar *)	219	266	293	307	232

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

Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 968 955	8 210 005	17 570 615	1 294 933
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-81 697	1 376 630	-1 294 933
Årets resultat				2 108 483
Belopp vid årets slut	1 968 955	8 128 308	18 947 245	2 108 483

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 108 483 kr.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vår värme, hur vi vädrar och sorterar våra sopor är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Föreningens kostnader finansieras av medlemmarna via månadsavgiften samt genom hyresintäkter från lokaler. Lägre kostnader möjliggör en lägre avgift. En typiskt onödigt föreningsutgift är att vi tvingas lägga ner tusentals kronor varje vecka på att plocka upp fimpar samt skräp utanför, men också i våra fastigheter samt att hålla våra källargångar rena från skräp.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 1 763 m², vilket ger en avdragsrätt på 9 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgick per 2017-12-31 till 76 285 tkr. Föreningen har under 2017 omsatt 2 lån. Båda har förlängts med fast ränta i 5 år på historiskt låga nivåer. Under 2018 kommer närmare hälften av föreningens utestående lån att förlängas vilket vi förväntar oss kommer att sänka räntekostnaderna ytterligare. En specifikation av lånen finns under not 14, längre bak i årsredovisningen.

Händelser under året

Besiktningar

Vi genomförde en underhållsbesiktning av föreningens fastigheter under maj månad. Inga större anmärkningar framkom och de mindre felaktigheter och problem som uppdagades har därefter åtgärdats. Containern för grovsopor på Engelbrektsvägen togs bort 2017-11-30, dels då den primärt använts av avflyttande medlemmar och till att slänga t. ex. gamla kök. Containern har kostat föreningens medlemmar ca 80 000 kr/år. Vi har planerat att öppna sophuset igen med avfalls-sortering av bl. a. glas, plast, metall och pappersförpackningar. Vi avser även att gräva ner avfallskärl på Allmogevägen, för vilket vi avvaktar kommunens godkännande. Dessa kärl planeras vara uppdelade för matavfall samt övrigt hushållsavfall vilket ger föreningen en lägre avgift för sophämtning samt att vi ytterligare bidrar till en bättre miljö.

Information

Föreningens nyhetsbrev Allmogennytt har utkommit 7 gånger under 2017. Ett par extra informationsblad har satts upp på anslagstavlor och delats ut i brevinkasten. De har bl.a. berört vår sophantering och våra cykelrum. Avgiftsinformationen lämnades i Allmogennytt under hösten 2017.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 1 % per 2017-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften för våra lägenheter är 626 kr/m².

Aktiviteter

Vi har åter en medlem som administrerar uthyrningen av vår gemensamma festlokal Allmogesalen. Uthyrningen har inbringat 6 100 kr under året.

Kurser och konferenser

Styrelsen höll budgetmöte onsdagen den 11 oktober. Då beslutades 2018 års budget i samråd med vår HSB-ekonom.

Under styrelsekonferensen gavs det tid att diskutera aktuella frågor mer ingående. Bland annat diskuterade vi Riksbyggens bygglov att uppföra nya hus på parkeringen mellan våra hus på Engelbrektsvägen och Tornérvägen. Om/När detta blir av kommer det att påverka föreningens medlemmar genom en påtaglig förändring av vår närmiljö. Det kommer vidare påverka vår befintliga fjärrvärmeförsel som därför måste byggas om. Kostnaderna för detta kommer vi att kräva att exploatören betalar. Styrelsen är enig och engagerad i den viktiga uppgiften vi har att aktivt värna och arbeta för föreningens bästa i den stadsomvandling som planeras. Det må röra sig om ersättning till föreningen för upphävande av servitut samt hur man drar nya gator längs våra fastigheter och vilken påverkan det har för föreningen.

Granssamverkan

Vi är fortfarande medlemmar i granssamverkan och får därigenom fortlöpande information från polisen angående inbrottssituationen i kommunen. Tyvärr noteras att vi har haft ett inbrott och ett inbrottsförsök i vår förening. Viktigt är också att alla vi medlemmar visar respekt och omsorg om varandra och våra fastigheter. Genom att säga hej till sina grannar och vara medveten om vilka som normalt rör sig i våra fastigheter minskar vi tillsammans risken för ytterligare inbrott och får dessutom en trevligare tillvaro.

Förväntad framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

Budget för 2018

Budgeten visar på ett förväntat resultatutfall efter finansiella poster på 1 409 tkr. Enligt styrelsens beslut sker höjning av årsavgiften med 1 % för 2018.

Underhåll

Under 2018 till 2022 har bl. a. följande åtgärder planerats:

- * Utvärdering av hissarnas status ska genomföras. Åtgärdsplanering påbörjas under 2018.
- * Målning av trapphus kommer att ske efter fönsterbyte i trapphus och hissgenomgång.
- * Föreningen har utfört kompletterande radonmätning under 2017 och ett mindre mätarbete återstår.
- * Arbete med att gräva ner sopkärl med möjlighet till separering av matavfall samt källsortering för alla boende beräknas ske under 2018-2020.
- * Beroende på kommande byggnationer i vår närmiljö kommer vi att behöva anpassa vår utemiljö därefter. Det kommer också att påverka vårt nuvarande fjärrvärmesystem som kommer att behöva byggas om. Kostnaden för detta kommer att åligga byggaren och kommer inte att belasta föreningens ekonomi. I samband med ombyggnationen av fjärrvärmeförseln planeras också en utvärdering av befintlig struktur och funktion för att säkerställa ett gott inomhusklimat för alla.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	18 947 244
Årets resultat	<u>2 108 483</u>
Att disponera	21 055 728

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	21 055 728
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	18 087
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-1 013 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	20 060 815

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	8 128 308
Årets förändring	<u>994 913</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	9 123 221

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	15 333 360	14 840 793
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 929 350	-8 739 341
Planerat underhåll	Not 4	-18 087	-519 697
Fastighetsskatt		-536 450	-525 170
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 341 896</u>	<u>-2 341 896</u>
Summa fastighetskostnader		-11 825 783	-12 126 104
Rörelseresultat		3 507 577	2 714 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 571	25 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 422 665</u>	<u>-1 445 495</u>
Summa finansiella poster		-1 399 094	-1 419 756
Årets resultat		2 108 483	1 294 933

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	95 400 309	97 566 125
Mark		1 652 831	1 652 831
Markanläggningar	Not 9	<u>2 289 052</u>	<u>2 465 132</u>
Summa anläggningstillgångar		99 342 192	101 684 088

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 209	10 146
Avräkningskonto HSB		2 563 410	2 565 718
Övriga fordringar	Not 10	48 303	61 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>176 216</u>	<u>167 588</u>
		2 796 138	2 804 798

Kassa och bank	Not 12	8 405 929	3 999 773
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>11 202 068</u>	<u>6 804 571</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>110 544 260</u>	<u>108 488 658</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 968 955

1 968 955

Fond för yttre underhåll

8 128 308

8 210 005

10 097 263

10 178 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 947 244

17 570 615

Årets resultat

2 108 483

1 294 933

21 055 728

18 865 547

Summa eget kapital

31 152 991

29 044 507

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

75 363 864

75 783 568

75 363 864

75 783 568

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

394 704

501 272

Leverantörsskulder

784 996

854 160

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

963 360

568 474

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 884 344

1 736 676

4 027 404

3 660 582

Summa skulder

79 391 268

79 444 150

Summa eget kapital och skulder

110 544 260

108 488 658

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 108 483	1 294 933
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>2 341 896</u>	<u>2 341 896</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	4 450 379	3 636 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 352	24 573
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>366 822</u>	<u>-529 266</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 823 553	3 132 136
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-823 686
Investeringar i markanläggningar	<u>0</u>	<u>-2 641 212</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 464 898
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-419 704</u>	<u>-601 272</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-419 704	-601 272
Årets kassaflöde	4 403 849	-934 034
Likvida medel vid årets början	<u>6 565 491</u>	<u>7 499 526</u>
Likvida medel vid årets slut	10 969 340	6 565 491
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 563 410	2 565 718
Kassa och bank	<u>8 405 929</u>	<u>3 999 773</u>
Summa likvida medel	10 969 340	6 565 491

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	%	År	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6		2082
Ombyggnader Balkonger	Komponentavskrivning	2,0		2065
Markanläggning	Komponentavskrivning	6,7		2030

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 37 233 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 fast anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	290 083	287 950
Mötesarvoden	29 500	59 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 321	7 446
Utbildning	1 250	0
Kostnad för konferenser	0	11 093
Löner till anställda	317 800	391 860
Sociala kostnader	155 778	162 128
Uttagsskatt	89 487	124 134
Summa	895 219	1 048 611

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 761 576	10 659 188
	Hysesintäkter lokaler	2 490 144	1 983 680
	Bredband	178 362	189 269
	Hysesintäkter garage och p-platser	389 026	382 537
	Konsumtionsavgifter	1 357 972	1 394 996
	Övriga intäkter	156 280	231 123
	Brutto	15 333 360	14 840 793
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	188 332	136 982
	Löpande underhåll *	1 259 064 *	1 014 548
	El	1 338 961	1 290 044
	Uppvärmning	2 152 324	2 238 149
	Vatten	572 638	526 988
	Sophämtning	396 118	420 230
	Fastighetsförsäkring	145 130	138 533
	Städning	320 913	276 570
	Förvaltningskostnader	1 096 617	899 805
	Extern revision	17 234	16 713
	Personalkostnader	895 219	1 048 611
	Övrig drift	546 799	732 167
		8 929 350	8 739 341
	* Av löpande underhåll avser 200 tkr förlikning med en entreprenör.		
Not 4	Planerat underhåll		
	Tvättutrustning	18 087	0
	Fönster	0	476 315
	Underhåll, övrigt	0	43 382
		18 087	519 697
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 714 846	1 714 846
	Om- och tillbyggnad	450 970	450 970
	Markanläggningar	176 080	176 080
		2 341 896	2 341 896
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 921	2 059
	Ränteintäkter skattekonto	39	427
	Övriga ränteintäkter	20 611	23 253
		23 571	25 739
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 419 928	1 445 138
	Övriga räntekostnader	2 737	357
		1 422 665	1 445 495

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	104 925 486	104 925 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>104 925 486</u>	<u>104 925 486</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 419 851	-26 705 005
Årets avskrivningar	<u>-1 714 846</u>	<u>-1 714 846</u>
Utgående avskrivningar	<u>-30 134 697</u>	<u>-28 419 851</u>
Bokfört värde byggnader	74 790 789	76 505 635
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 511 459	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>21 511 459</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 511 459</u>	<u>21 511 459</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-450 970	0
Årets avskrivningar	<u>-450 970</u>	<u>-450 970</u>
Utgående avskrivningar	<u>-901 940</u>	<u>-450 970</u>
Bokfört värde ombyggnader	20 609 519	21 060 489
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	95 400 309	97 566 125
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	<u>9 368 000</u>	<u>9 368 000</u>
	131 368 000	131 368 000
Mark - bostäder	49 800 000	49 800 000
Mark - lokaler	<u>12 717 000</u>	<u>12 717 000</u>
	62 517 000	62 517 000
Taxvärde totalt	193 885 000	193 885 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 805 462	164 250
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>2 641 212</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 805 462</u>	<u>2 805 462</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 330	-164 250
Årets avskrivningar	<u>-176 080</u>	<u>-176 080</u>
Utgående avskrivningar	<u>-516 410</u>	<u>-340 330</u>
Bokfört värde	2 289 052	2 465 132

Noter 2017-12-31 2016-12-31

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		21 383
Skattefordringar		24 550
HSB		2 370
		48 303
		20 164
		35 830
		5 352
		61 346

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring		153 831
Kabel-TV		22 385
		176 216
		145 130
		22 458
		167 588

Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken		66 239
Swedbank		214 124
SBAB		8 124 710
Nordea		857
		8 405 929
		66 239
		127 294
		3 805 383
		857
		3 999 773

Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 968 955	8 210 005	17 570 615	1 294 933
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-81 697	1 376 630	-1 294 933
Årets resultat				2 108 483
Belopp vid årets slut	1 968 955	8 128 308	18 947 245	2 108 483

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23374994	3,27%	2018-11-30	11 869 368	94 704
SBAB	23375079	1,55%	2022-12-09	9 325 000	0
SBAB	23375087	3,27%	2018-12-05	9 500 000	100 000
Stadshypotek	139593	0,99%	2019-01-30	12 000 000	0
Stadshypotek	15-264900-264191	1,50%	2022-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek	158326	1,21%	2019-04-30	9 700 000	200 000
Stadshypotek	78471	0,67%	2018-04-30	16 364 200	0
				75 758 568	394 704
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					75 363 864
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 785 048
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				78 189 500	78 189 500
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				78 189 500	78 189 500

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	394 704	501 272
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	77 759	79 989
Arbetsgivaravgifter	61 984	61 696
Mervärdesskatt	162 003	131 235
Depositioner	661 614	295 554
	<u>963 360</u>	<u>568 474</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 220 814	1 260 450
Upplupna räntekostnader	64 072	47 973
Upplupen el	78 363	125 027
Upplupen värme	331 777	264 345
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 318	38 881
	<u>1 884 344</u>	<u>1 736 676</u>

Järfälla 2018-03-

Fredrik Blom

Anita Josbrink

Åsa Florholm

Edward Ersoy

Quintus Nadil Kahapolarachchi

Catrin Scherman Würtz

Ann-Charlotte Söderlind

Vår revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Emir Leis
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01 2016-01-01
2017-12-31 2016-12-31

Not 3

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	24 205	22 982
4013	Drivmedel, fordon och maskiner	2 612	1 389
4016	Lås/nycklar	36 198	4 801
4481	Fastighetsskötsel, avtal	123 763	99 496
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	1 554	5 874
4488	Städ, tilläggstjänster	0	2 440
S:a Fastighetsskötsel		188 332	136 982

Löpande underhåll

4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	0	1 000
4120	Reparation av lokaler, Ytskikt	6 998	0
4123	Reparation av lokaler, Ventilation	1 357	986
4124	Reparation av lokaler, El	92 250	0
4134	Reparation av gem utrymmen, Tvättutrustning	116 196	144 112
4135	Reparation av gem utrymmen, Miljöanläggning	0	19 663
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	407 641	45 947
4142	Reparation av installationer, Värme	7 974	5 368
4143	Reparation av installationer, Ventilation	75 475	436 069
4144	Reparation av installationer, El	103 063	54 172
4145	Reparation av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	0	3 081
4146	Reparation av installationer, Hissar	66 221	167 975
4147	Reparation av installationer, Belysning	3 216	14 171
4148	Reparation av installationer, Lås	18 628	18 176
4151	Reparation av huskropp utvändigt, Tak	57 770	3 574
4153	Reparation av huskropp utvändigt, Fönster	6 533	1 500
4155	Reparation av huskropp utvändigt, Klottersanering	118	35 087
4156	Reparation av huskropp utvändigt, Entrédörrar	5 094	0
4163	Reparation av markytor, Planteringar	1 147	0
4164	Reparation av markytor, Lekutrustning	0	6 773
4165	Reparation av markytor, Belysning	0	7 277
4169	Reparation av markytor, Övrigt	41 517	1 248
4170	Reparation garage och p-platser	8 180	8 731
4186	Reparation, Vattenskador	14 631	34 280
4190	Reparation övrigt	225 056	5 357
S:a Reparationer		1 259 064	1 014 548

El

4310	Elavgifter	1 338 961	1 290 044
S:a El		1 338 961	1 290 044

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	2 084 892	2 238 149
S:a Uppvärmning		2 084 892	2 238 149

Vatten

4330	Vatten och avlopp	572 638	526 988
S:a Vatten		572 638	526 988

Sophämtning

4346	Återvinning	78 608	94 141
4347	Sophämtning	10 590	265 598
4348	Container	42 574	60 492
S:a Sophämtning		131 773	420 230

Fastighetsförsäkring

4410	Fastighetsförsäkringar	145 130	138 533
------	------------------------	---------	---------

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01 2016-01-01
2017-12-31 2016-12-31

Not 3

S:a Fastighetsförsäkring 145 130 138 533

Städning

4483 Städ, avtal 320 913 276 570

S:a Städning 320 913 276 570

Förvaltningskostnader

5921 Kostnad för årsredovisning 7 822 10 838

6060 Kreditupplysning 4 375 4 180

6111 Kontorsmateriel 0 612

6211 Telefon 10 965 14 473

6212 Mobiltelefon 4 663 7 198

6230 Datakommunikation 1 329 3 193

6251 Porto 6 792 6 490

6321 Inkasso 6 401 3 359

6350 Konstaterade förluster avgift-/hyresfordran 136 452

6481 Administrativ förvaltning, avtal 654 802 636 838

6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster 157 860 122 445

6490 Övriga förvaltningskostnader 1 500 1 373

6550 Konsultarvoden 15 728 0

6580 Advokat- och rättegångskostnader 154 379 18 488

6985 Medlemsavgift HSB 69 865 69 865

S:a Förvaltningskostnader 1 096 617 899 805

Extern revision

6421 Extern revision 17 234 16 713

S:a Extern revision 17 234 16 713

Personalkostnader

7013 Löner till anställda 317 800 391 860

7211 Styrelsearvode 290 083 287 950

7212 Revisionsarvode 5 000 5 000

7218 Mötesarvoden 29 500 59 000

7219 Övriga arvoden 5 100 6 225

7331 Bilersättningar, skattefria 1 221 1 221

7511 Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar 155 778 162 128

7560 Uttagskatt 89 487 124 134

7610 Utbildning 1 250 0

7614 Kostnad för konferenser 0 11 093

S:a Personalkostnader 895 219 1 048 611

Övrig drift

4012 Reparation och underhåll av maskiner 0 4 778

4022 Entrémattor 47 018 46 518

4041 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) 0 170 085

4043 Hissar och portar 66 255 77 794

4070 Vinterskötsel 63 945 40 467

4080 Sandupptagning 14 180 9 667

4442 Värme-/kylanläggning 79 011 75 545

4460 Kabel-TV 90 130 138 007

4465 Bredband 19 928 26 886

4487 Mark, tilläggstjänster 26 954 0

4490 Övrigt, fastighetsförvaltning 400 8 989

4491 Fastighetsjour 27 397 2 775

4499 Övriga avtal 72 747 76 399

5460 Förbrukningsmateriel 13 105 0

5490 Övriga förbrukningsinventarier 0 1 490

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!		
Not 3		
5800 Resor	80	0
7651 Stämman	10 350	10 750
7652 Styrelse	0	6 500
7667 Föreningsverksamhet	15 300	35 517
S:a Övrig drift	546 799	732 167
Summa Drift	8 597 573	8 739 341
Planerat underhåll		
4234 Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	18 087	0
4253 Underhåll av huskropp utvändigt, Fönster	0	476 313
4269 Underhåll av markytor, Övrigt	0	43 384
S:a Planerat underhåll	18 087	519 697