

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Rondellen i Järfälla

Org.nr: 713200-0709

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Kallhäll 4:1 och 4:2 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1956 uppförts tre byggnader, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 969 m². Taxeringsvärdet är 146 497 tkr, varav byggnadsvärdet är 105 302 tkr och markvärdet 41 195 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam sedan 2014. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Protector. Den nya försäkringen gäller 2019-01-01 t o m 2019-12-31.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	276	15 186
Lokaler (inkl. förråd)	25	459
Garage	13	241
Bilplatser	147	
Summa	461	15 886

Föreningen disponerar en lokal på 75,5 m², som tidigare var samlingslokal och styrelserum. Sedan en brandskyddsron dömde ut lokalen som samlingslokal används den för tillfället enbart styrelserum. Ytterligare en lokal på 55,6 m² finns, som vid en extrastämma 2018-12-11 beslutades ska göras om till ny samlingslokal och styrelserum.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun äger 6 st. lägenheter i föreningen. 15 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand, varav 6 st. avser kommunens lägenheter.

Fastighetsadresser

Rondellen 1 – 24

Förvaltning

Under året tecknades ett nytt avtal med HSB Norra Stor-Stockholm gällande administrativ och teknisk förvaltning. Det nya avtalet började gälla 2018-07-01 och sträcker sig fram till och med 2023-06-30. Därutöver har HSB Stockholm utfört mark- och trädgårdsarbete. Det avtalet har styrelsen sagt upp och under våren 2019 kommer en ny upphandling att ske. Jonas Karlsson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

Städning utförs enligt avtal av DKL Service AB har sagts upp t.o.m. 2019-06-30. Det kommer att ske en ny upphandling under våren.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Görvålns Sopsugssamfällighet (org.nr. 716418-4462). Föreningen har ett andelstal på 29,02 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsug-anläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är HSB:s Brf. Emaljeraren i Järfälla (36,75%), Brf. Kopparstaven (25,08%) och HSB Norra Stor-Stockholm (9,15%) efter fusion av Gjutaren.

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

Per Mattsson	Ordförande	Fanny Nell	Ledamot
Fredrik Eklund	Vice ordf.	Mikael Caldell	Ledamot
Magnus Eklund	Sekreterare	Jonas Karlsson	Ledamot
Anna Lindholm	Ledamot		

Avgående styrelseledamöter

Per Mattsson
Fredrik Eklund
Magnus Eklund
Fanny Nell

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Per Mattsson, Fredrik Eklund, Anna Lindholm och Magnus Eklund, två i förening.

Revisorer

Rolf Kipowski	Ordinarie
Johan Egnell	Suppleant

Tillsammans med föreningens revisor verkar en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ted Wright	Ordförande
Jarl Almström	Ledamot
Camilla Thylander	Ledamot

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Per Mattsson
Fredrik Eklund

Suppleant

Anna Lindholm

ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte

Ordinarie

Suppleant

Styrelsen uppdras att inom sig utse representanter till årsmötet.

Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Ordinarie

Mikael Caldell

Suppleant

Fredrik Eklund

Stämoombud för Görvälns Sopsugssamfällighet

Ordinarie

Per Mattsson

Suppleant

Patrik Filipsson

Revisor för Görvälns Sopsugssamfällighet

Ordinarie

Brf utsåg ingen revisor för 2018.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	12 672	12 565	13 407	12 877	11 848
Årets resultat, tkr	3 202	2 891	3 673	-134	985
Fond för yttre underhåll, tkr	3 755	3 203	2 789	3 434	3 757
Belåning, kr/m ² (bostad och lok)	1 933	1 538	1 585	1 683	1 739
Räntekänslighet, % ¹⁾	2,6	2,1	2,2	2,4	2,5
Soliditet, %	30,9	29,7	23,7	14,3	14,0
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	752	752	753	736	720
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/m ² ²⁾	262	248	295	123	181
Energikostnad (el, värme & vatten), kr/m ² totalyta	193,9	184,1	192,0	183,9	201,8

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.
2. Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/m²/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. Avgift	Underh. Fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445	0	3 203	4 848	2 891
Vinstdisp enl. stämmobeslut			552	2 339	-2 891
Årets resultat					3 202
Belopp vid årets slut	445	0	3 755	7 187	3 202

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 3 202 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 339 tkr), fastighetsskötsel (924 tkr), förvaltningskostnader (832 tkr), löpande underhåll (733 tkr).

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser. Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningens lån

Föreningens samtliga fastighetslån är bundna. I samband med att ett av lånen skulle omförhandlas flyttades samtliga lån till Stadshypotek. Ett av lånen utökades inför kommande renoveringar.

Händelser under året

Föreningsstämma och extra stämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-08. På stämman deltog 29 st. röstberättigade medlemmar. Under stämman antogs bl.a. nya stadgar i en första läsning. 2018-12-11 hölls en extra föreningsstämma där stadgarna antogs i en andra läsning. Vid den extra stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 330 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet, alltså 276 röstberättigade på stämman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 16 st. protokollförda sammanträden, varav tre varit extra där man haft möjlighet att mer ingående belysa angelägna frågeställningar. Styrelsen har inte haft någon styrelsekonferens under året 2018.

Hemsidan

Styrelsen har under året fått igång hemsidan som nu är i full funktion och en viktig informationskanal till medlemmarna.

Entrédörrar/skalskydd

Under året har entrédörrarna lackats om. Initialt var tanken att slipa ner ytan först, då styrelsen hade information om att de var av gediget trä. Det visade sig dock att det var ekfaner varför den lösningen inte var möjlig.

Ett nytt låssystem för entrédörrar, yttre källardörrar, dörrar till tvättstugorna samt digitalt bokningssystem har upphandlats och installeras under våren 2019. I systemet ingår digitala informationstavlor som kommer att sitta i varje trapphus, där de boende kommer att kunna få löpande information om vad som händer i föreningen, boka tvättider mm.

Kalla lägenheter:

Det kommer in en del klagomål över kalla lägenheter under vintern. En orsak som diskuterats är att vi har för få mätpunkter i lägenheterna och att de kanske också är placerade i lägenheter som är ganska varma vilket gör att undercentralen, där värmen styrs arbetar med fel värden.

Under året har styrelsen beställt fler dosor från Egain som kommer att placeras ut i fler lägenheter.

Avloppsledning mellan hus C och A

Under sommaren påbörjades en renovering av avloppsstammen men det uppstod komplikationer på av att det saknades ritningar på kommunen var avloppet tar vägen och hur många förgreningar den har som kommer ur husen. Arbetet har därför stannat upp till dess all information finns. Efter det kommer arbetet att slutföras.

Tvättstugor:

Vid extrastämman 181211 beslutas att en ny tvättstuga skall installeras i en lokal som blivit ledig mellan R3 och R4 i hus A. Stämman beslutade också att en lokal invid tvättstugan i hus C också ska byggas om till tvättstuga.

Julbelysning

Till julen 2018 valde styrelsen att inte beställa en julgran utan att istället installera en ljusslinga i trädet närmast lekplatsen vid gungorna, nära den plats där den mer traditionella julgranen stått.

Lekplatserna

Styrelsen har sett över lekplatserna under året och beslutat om en uppfräschning av dessa. Ett nytt staket kring lekplatsen med gungor är redan på plats. Den andra lekplatsen kommer under 2019 att uppdateras med nya lekobjekt och nytt staket.

Källarutrymmen/uthyrningslokaler/garage

Samtliga källardörrar har under året fått ny numrering för att göra planritningarna tydligare och låta de boende lättare hitta sina förråd. Detta gäller även de lokaler som hyrs ut till medlemmar i föreningen.

Ny föreningslokal

Extrastämman 181211 beslutade att lokalen i gaveln vid R17, som tidigare hyrdes av en målerifirma, ska renoveras för att bli en ny föreningslokal.

Lokalen var dock i dåligt skick när den lämnades och renoveringen har dragit ut på tiden. Det har visat sig att det finns en kraftig fuktskada i väggarna och i bottenplattan som enligt en utredning beror på läckage utifrån. Utredningen har också föreslagit åtgärder för att komma till rätta med de skadorna uppkommit.

Earth hour

Föreningen deltog i Världsnaturfondens globala manifestation Earth Hour i mars. All utomhusbelysning släcktes ned.

SBA – under året har tre stycken brandskyddsronder genomförts.

Cykelställ/cykelrum

En rensning av alla de cyklar som står oanvända i cykelställ och cykelrum har upphandlats av Cykelåtervinning AB. Den genomförs med start 30 januari 2019.

Årlig besiktning

Utvändig besiktning av fastigheten genomfördes av styrelsen och förvaltaren under sensvåren. Föreningens egendom är i gott skick. Protokoll är upprättat.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
1990-1992	En omfattande renovering av fastigheten ägde rum under ca två år. Takplåten byttes ut och taken lades om, taket försågs med nya hänggrännor och stuprör, fasaderna putsades om, balkongplattor göts om och balkongerna fick nya balkongfronter och fönstren försågs med inklädnad av al-lister. Portarna byttes ut och dörrstängarna byttes. Alla källardörrar, i trapphus och från utsidan byttes ut och blev i nytt utförande av stål. Två nya tvättstugor i B- och C-husen tillkom. Ett nytt ventilationsystem installerades med inalles 110 st. fläktar, från att tidigare haft ventilation med självdrag.
1999	De gamla oljepannorna ersätts med fjärrvärme. Installationen var kostnadsfri för föreningen. Fjärrvärme fanns redan framdraget till ytterväggen på UC.
2002	Ett nytt låssystem installeras med nya nycklar och ett system som ger den boende tillträde till egen bostad samt till gemensamma utrymmen i det "egna" huset.
2003-04	Styrelsen beslöt att renovera avloppssystemet genom att re-lina alla stammar och sidodragningar.
2002 2004-2013	Samtliga källarkorridorer och förrådsgångar, målas om på väggar och golv. Golven får en typ av 2-K färg med stor slitstyrka. Dräneringen på baksidan av A-, B- och C-huset fick nya dräneringsledning. Inte samtidigt, då jobben spreds ut på ett antal år. Baksidan hade visat tydliga tecken på otillräcklig dränering, varför jobben kom att fokusera på baksidan av husen.
2005 2009	All el i lägenheterna liksom i de delar som tillhör brf byttes ut. Till spisen drogs 380 V. Taksäkerhet enl. lag, installeras gångbord med skyddsräcken på taken.
2011 2012 2012	Styrelsen beslutar att installera en ny typ av fläktar av lågenergityp, med tryck och tempstyrning. De äldre fläktarna uppvisade ofta driftproblem och andra problem som påverkade funktionen. All belysning som tillhör brf byttes ut mot lågenergi och LED, med närvarostyrning. From 2012 är alla tvättmaskiner kopplade med varmvatteningång. Tvättmaskinerna har inbyggd centrifug och är av lågenergityp med hög verkningsgrad. Torkskåp av gammal konstruktion byttes ut mot lågenergityp. Torktumlare byts ut mot lågenergi vartefter maskinerna fasas ut. Styrelsen beslutar att installera nya radiatorventiler och termostater på samtliga radiatorer i lägenheter såsom radiatorer i brfs utrymmen. Temperaturen i lägenheterna hade dessförinnan med den äldre typen av radiatorventil ofta förorsaka temperaturmässigt mycket ojämn reglering av värmen i lägenheterna. Felanmälan har efter bytet minskat i omfattning. I samband med installationen av nya radiatorventiler, installerades ett reningssystem typ Bauer för radiatorvattnet.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötare anställd av HSB är Osman Ilgay.

Miljö/klimatarbete

Brf Rondellen har skrivit på hängavtal med HSB för att genom minskad energianvändning minska koldioxidutsläppen med 40 % till år 2023. HSB centralt har som mål att minska utsläppen med 50 % på samma tid samt att vara självförsörjande vad gäller energi år 2050. Förbrukning och kostnader rapporteras årsvis.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 752 kronor/m².

Överlåtelser

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 21 st. överlåtit under året varav 1 st. genom gåva. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 37 st.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 867 tkr. Styrelsen beslutar att inte höja avgiften inför året 2019.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017- 2018- 2019	Inleder brf ett avtal med en fönsterkonsult som ska genomföra en helomfattande inventering/utredning av befintliga fönster, karmar och bågar i syfte att ge svar på fråga om kondition och energimässighet i ett perspektiv av energi-inbesparing. År 1 ger svar på status i nutid, år två formulera och lämna offertförfrågan, år tre genomförande av beslutade åtgärder. Nya entrédörrar, och nytt låssystem för yttre källardörrar, lokaler och porttelefon är budgeterat och kommer att upphandlas under våren. Digitalt bokningsystem för tvättstugorna diskuteras och styrelsen har tittat på olika modeller.
2017	Brf avser att fortsatt arbeta med- och utreda frågan om ytterligare energibesparingsåtgärder. Brf vill satsa på ytterligare utredning om olika nya möjligheter till energibesparing gm nya tillvägagångsätt. HSB Värmland är ett företag i energibranschen med mycket gott renommé, som med mycket förmånliga villkor och avtal kan komma att ge brf nya perspektiv på frågan och nya ingångar på området energibesparing.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 187 393
Årets resultat	3 201 987
	<hr/>
	10 389 381

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	10 389 381
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	219 987
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 850 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	8 759 368

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	3 755 027
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 630 013
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	<hr/>
	5 385 040

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

HSB Brf Rondellen i Järfälla
Org.nr: 713200-0709

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	12 673 768	12 565 034
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 883 408	-7 859 961
Planerat underhåll	Not 4	-219 987	-309 546
Fastighetsskatt		-393 982	-387 910
Avskrivningar	Not 5	<u>-675 589</u>	<u>-675 589</u>
Summa fastighetskostnader		-9 172 966	-9 233 005
Rörelseresultat		3 500 802	3 332 028
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 443	9 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-312 258</u>	<u>-450 601</u>
Summa finansiella poster		-298 815	-440 602
Årets resultat		3 201 987	2 891 427

Balansräkning **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	27 395 420	28 011 569
Mark		786 000	786 000
Markanläggningar	Not 9	1 069 920	1 129 360
Pågående byggnation	Not 10	<u>1 266 351</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		30 517 691	29 926 929

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 216	27 008
Avräkningskonto HSB		14 726 134	6 260 982
Övriga fordringar	Not 11	7 773	17 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>337 160</u>	<u>426 517</u>
		15 078 284	6 731 801

Kassa och bank	Not 13	1 585 421	1 562 307
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>16 663 705</u>	<u>8 294 108</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>47 181 396</u>	<u>38 221 037</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

445 355

445 355

Fond för yttre underhåll

3 755 027

3 203 043

4 200 382

3 648 398

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 187 393

4 847 951

Årets resultat

3 201 987

2 891 427

10 389 381

7 739 377

Summa eget kapital

14 589 763

11 387 775

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

29 142 670

23 327 520

29 142 670

23 327 520

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 096 100

731 788

Leverantörsskulder

783 957

1 431 566

Skatteskulder

21 709

15 637

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

6 062

2 478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 541 136

1 324 273

3 448 963

3 505 742

Summa skulder

32 591 633

26 833 262

Summa eget kapital och skulder

47 181 396

38 221 037

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 201 987	2 891 427
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	675 589	675 589
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>3 877 576</u>	<u>3 567 015</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	118 670	-18 892
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-56 779</u>	<u>409 032</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 939 467</u>	<u>3 957 155</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 266 351	0
Investeringar i markanläggningar	<u>0</u>	<u>-1 104 969</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 266 351</u>	<u>-1 104 969</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>5 815 150</u>	<u>-731 789</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 815 150</u>	<u>-731 789</u>
Årets kassaflöde	8 488 266	2 120 397
Likvida medel vid årets början	<u>7 823 289</u>	<u>5 702 892</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>16 311 555</u>	<u>7 823 289</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	14 726 134	6 260 982
Kassa och bank	<u>1 585 421</u>	<u>1 562 307</u>
Summa likvida medel	<u>16 311 555</u>	<u>7 823 289</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,0	2075
Ombyggnad 2014, Grundisoler.	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggnad 2016, Ventilation	Komponentavskrivning	4,0	2040
Markanläggning 2017	Linjär	5,0	2036

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Inget av föreningens lån förfaller till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 6 268 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	134 370	132 899
Mötesarvoden	19 500	63 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	13 200	550
Arvode föreningsvald revisor	11 075	6 645
Övriga arvoden och ersättningar	17 600	21 300
Utbildning	8 750	8 125
Kostnad för konferenser	3 750	7 500
Sociala kostnader	43 541	67 000
Summa	251 786	307 019

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	11 414 492	11 418 133
	Hysesintäkter lokaler	73 933	116 814
	Hysesintäkter garage och p-platser	492 897	471 434
	Bredband	413 996	414 000
	Försäkringsersättningar	166 562	125 712
	Övriga intäkter	111 888	18 941
		12 673 768	12 565 034
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	923 599	970 690
	Löpande underhåll	733 286	869 260
	El	353 800	298 304
	Uppvärmning	2 339 196	2 243 158
	Vatten	340 764	339 119
	Sophämtning	591 844	510 036
	Fastighetsförsäkring	204 257	185 688
	Städning	195 325	197 126
	Förvaltningskostnader	831 812	992 210
	Extern revision	21 500	19 558
	Personalkostnader	251 786	307 019
	Kabel-TV	98 145	96 294
	Tv/Tele/Data	737	0
	Bredband	418 500	418 665
	Vinterskötsel	240 685	139 237
	Övrig drift	338 174	273 596
		7 883 408	7 859 961
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av lokaler, Ytskikt	2 748	0
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	62 633	0
	Underhåll av gem utrymmen, tvättutrustning	0	41 000
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	0	190 861
	Underhåll av installationer, Belysning	0	21 040
	Underhåll av huskropp utvändigt, Klottersanering	0	2 499
	Underhåll av huskropp utvändigt, Entrédörrar	110 031	0
	Underhåll av markytor, Hårdgjorda	0	44 650
	Underhåll av markytor, Lekutrustning	0	9 496
	Underhåll av markytor, Övrigt	44 575	0
		219 987	309 546
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	530 554	530 554
	Om- och tillbyggnad	85 594	85 594
	Markanläggningar	59 440	59 440
		675 589	675 589
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 445	3 882
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Ränteintäkter bankkonto	4 908	5 351
	Övriga ränteintäkter	1 090	766
		13 443	9 999
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	311 882	450 141
	Räntekostnader skattekonto	216	0
	Övriga räntekostnader	160	460
		312 258	450 601

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	51 913 001	51 913 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 913 001</u>	<u>51 913 001</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 810 101	-25 279 546
Årets avskrivningar	-530 554	-530 554
Utgående avskrivningar	<u>-26 340 655</u>	<u>-25 810 101</u>
Bokfört värde byggnader	25 572 346	26 102 901
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 139 857	2 139 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 139 857</u>	<u>2 139 857</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-231 188	-145 594
Årets avskrivningar	-85 594	-85 594
Utgående avskrivningar	<u>-316 783</u>	<u>-231 188</u>
Bokfört värde ombyggnader	1 823 074	1 908 669
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	27 395 420	28 011 569
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 302 000</u>	<u>2 302 000</u>
	105 302 000	105 302 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	<u>195 000</u>	<u>195 000</u>
	41 195 000	41 195 000
Taxvärde totalt	146 497 000	146 497 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 188 800	0
Årets investeringar	0	1 188 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 188 800</u>	<u>1 188 800</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 440	0
Årets avskrivningar	-59 440	-59 440
Utgående avskrivningar	<u>-118 880</u>	<u>-59 440</u>
Bokfört värde	1 069 920	1 129 360
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	83 831
Årets anskaffningar	1 266 351	1 104 969
Överfört till Markanläggning	0	-1 188 800
Bokfört värde pågående byggnation	1 266 351	0

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	3 647	3 863			
Övriga fordringar	4 126	13 431			
	7 773	17 294			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	195 288	204 257			
Kabel-TV	24 099	24 082			
Bredband	103 500	103 500			
HSB Stockholm	0	74 109			
HSB NSS	0	8 093			
Apcoa Parkering	1 822	0			
eGain Sweden AB	12 451	12 476			
	337 160	426 517			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank, PM-konto	231 701	213 495			
Nordea, sparkonto	5 839	5 839			
SBAB	1 347 881	1 342 973			
	1 585 421	1 562 307			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445 355	0	3 203 043	4 847 951	2 891 427
Vinstdisp enl. stämmobeslut			551 984	2 339 443	-2 891 427
Årets resultat					3 201 987
Belopp vid årets slut	445 355	0	3 755 027	7 187 393	3 201 987
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	138211	1,49%	2023-10-30	8 186 250	409 312
Stadshypotek	30491	1,28%	2022-06-30	7 750 000	200 000
Stadshypotek	850612	1,27%	2020-06-01	6 477 836	166 788
Stadshypotek	978138	1,216%	2021-09-30	3 420 000	320 000
Stadshypotek	984930	1,347%	2021-12-01	4 404 685	0
				30 238 771	1 096 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					29 142 671
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 758 271
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				38 970 700	38 970 700
Varav obelånade				0	-4 514 300
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				38 970 700	34 456 400

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 096 100	731 788
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	3 584	2 478
Övriga kortfristiga skulder	<u>2 478</u>	<u>0</u>
	6 062	2 478
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	919 181	1 051 816
Upplupna räntekostnader	22 483	7 542
Upplupna arvoden	0	31 650
Upplupna sociala avgifter	0	17 386
Upplupen el	24 669	17 923
Upplupen värme	342 241	0
BoRevision AB	18 615	18 615
HSB Stockholm	74 109	9 338
Snickarglädjens	0	170 003
Fortnox finans	24 255	0
Väsby fukt AB	52 094	0
HSB NSS	40 676	0
Jourmontör Securitas Sverige AB	6 563	0
DKL Service AB	<u>16 250</u>	<u>0</u>
	1 541 136	1 324 273

Järfälla, 2019 - 5 - 3

Per Mattsson

Fredrik Eklund

Fanny Nell

Anna Lindholm

Mikael Christer Caldell

Magnus Eklund

Jonas Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 03 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Johan Egnell
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rondellen, org.nr. 713200 - 0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rondellen för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rondellen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Järfälla, den 12 / 3 - 2019

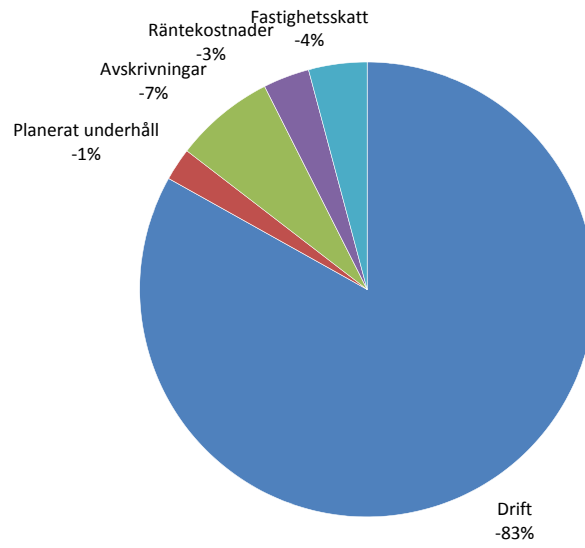
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Johan Egnell

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

