

Årsredovisning för

# **HSB Brf Västerby 2 i Järfälla**

713200-1038

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Västerby 2 i Järfälla, 713200-1038, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1926, 2:1906, 2:1742, 2:1670 och 2:1669 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960/62. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 298 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 304 946 tkr, varav byggnadsvärdet är 211 772 tkr och markvärdet 93 174 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa..

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori             | Antal objekt | Totalyta (kvm) |
|----------------------|--------------|----------------|
| Bostäder             | 414          | 26300          |
| Lokaler (ink förråd) | 74           | 542            |
| Garage               | 14           | 277            |
| Bilplatser           | 30           |                |
|                      |              | <hr/>          |
|                      |              | 27 119         |

### Fastighetsadresser

Månadsvägen 32-74  
Veckovägen 31-69

## Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal utförts av EI & Fastighetservice AB (EFS). Förvaltare samt HSB ledamot har varit av HSB utsedd Edyta Skora. Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal utförts av J. Bygg & Ståd AB. Markskötsel har ombesörjts av Malms trädgårdsanläggningar.

### Samfällighet Norrbyparkeringen, 42 % (org. nummer 717200-1343)

Föreningen delar Norrbyparkeringen med brf Västerby och brf Norrby.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Maud Brantlid

Kjell Plosjö

Björn Lindgren

Franz Varga

Edyta Skora

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Stefan Magnusson

Daniel Morton

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kristian Reinoso, Kjell Plosjö och Björn Lindgren samt bland suppleanterna Stefan Magnusson och Daniel Morton.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kristian Reinoso, Ann-Sofie Ihrfors, Maud Brantlid, Björn Lindgren och Kjell Plosjö.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 482 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Lucas Pashalidis fram till 2019-12-23 med Oskar Wallén som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Från 2019-12-24 har Oskar Wallén varit ordinarie.

### Valberedning

Valberedning har varit Stefan Sjöberg, Marie Leek och Åsa Arvidsson med Stefan Sjöberg som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Björn Lindgren

Franz Varga

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr  | 22 081 | 22 602 | 21 358 | 20 553 | 19 639 |
| Årets resultat, tkr   | 1 871  | 4 415  | 2 600  | 2 325  | 3 244  |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                     | 3 675  | 3 237  | 1 957  | 1 410  | 2 029  |
| Belåning, kr/kvm totalyta   | 5 591  | 5 754  | 5 860  | 5 949  | 4 446  |
| Räntekänslighet*  | 7      | 7      | 8      | 6      | 3      |
| Soliditet, %  | 17     | 16     | 14     | 13     | 14     |
| Årsavgiftsnivå per kvm  | 819    | 811    | 787    | 772    | 722    |
| Energikostn/kvm totalyta<br>(el, värme, vatten)                   | 179    | 184    | 182    | 180    | 166    |
| Utrymme för underhåll och<br>återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 310    | 326    | 259    | 254    | 314    |

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

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

### Förändring av eget kapital

|                              | <i>Insatser</i>  | <i>Fond för<br/>yttre underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början             | 2 050 250        | 3 237 296                           | 21 186 098                     | 4 414 935             |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                  | 437 708                             | 3 977 227                      | -4 414 935            |
| Årets resultat               |                  |                                     |                                | 1 870 638             |
|                              | <b>2 050 250</b> | <b>3 675 004</b>                    | <b>25 163 325</b>              | <b>1 870 638</b>      |

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 870 tkr.

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

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2019. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

#### Medlemsinformation

Föreningens hemsida har uppdaterats under året.

Föreningens hemsida har adressen: [www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/vasterby2)

Under året har två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby hållits. Frågor som behandlats har varit driften av Norrbyparkeringen, gemensamcontainern.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden. Två gemensamma möten med Brf Norrby och Brf Västerby har hållits.

## Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

## Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under året till 819 kronor/m<sup>2</sup>.

## Överlåtelse

Av föreningens 414 bostadslägenheter har 30 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

## Ombyggnad och underhåll

Genomförda åtgärder under 2019:

- Målning av entré tak, räcken, samt smide Mv Vv.
- Byte av nya dörrar till undercentraler Mv samt låscylindrar till tagg.
- Sopcontainers för de boende 2 ggr.
- Upprustning av lekplatsen Mv 76.
- Applicering av klotterskydd fasad Mv Vv baksidan mot parken.
- Gavelrestaurering klar, avslutad.
- Uppdatering inbrottskydd källardörrar Mv Vv.
- Uppdaterade taggläsare till källarna Mv Vv.
- Uppdatering av boulbanan med utegym.
- Komplettering av buskage vid planteringarna.
- Rekreationsyta renoverad med ny stenläggning och belysning mellan Mv62-64.
- Montering och komplettering av nödbelysning i källare.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar ett negativt resultat efter finansiella poster på 993 tkr.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

#### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

#### Åtgärder:

- Fortsatt översyn och upprustning av yttre miljö.
- Mindre underhållsåtgärder.
- Målning av allmänna källarutrymmen, cykelrum, skyddsrum.
- Skyddsräcken vid takluckor.

## Förslag till resultatdisposition

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel                                   |                    |
| Tidigare års balanserade resultat  | 25 163 325         |
| Årets resultat   | 1 870 638          |
|  | <hr/> 27 033 963   |
| <br>   |                    |
| Styrelsen föreslår följande disposition:   |                    |
| Att disponera  | 27 033 963         |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 2 366 296          |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -1 048 001         |
|  | <hr/> 28 352 258   |
| <br>   |                    |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>  |                    |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut  | 3 675 004          |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition                                  | -1 318 296         |
|  | <hr/> 2 356 708    |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 22 080 862                        | 22 601 538                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -11 153 671                       | -11 070 379                       |
| Planerat underhåll                         | 4          | -2 366 296                        | -462 345                          |
| Fastighetsskatt                            |            | -599 538                          | -577 498                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -3 883 209                        | -3 711 654                        |
|  |            | <u>-18 002 714</u>                | <u>-15 821 876</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>4 078 148</b>                  | <b>6 779 662</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 7 417                             | 8 942                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -2 214 927                        | -2 373 669                        |
|  |            | <u>-2 207 510</u>                 | <u>-2 364 727</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>1 870 638</b>                  | <b>4 414 935</b>                  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                    |                    |
| Byggnader och ombyggnader  | 8          | 176 137 361        | 171 919 324        |
| Mark   |            | 1 667 064          | 1 667 064          |
| Markanläggningar   | 9          | 372 328            | 397 150            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | -                  | 4 935 286          |
|  |            | <u>178 176 753</u> | <u>178 918 824</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <u>178 176 753</u> | <u>178 918 824</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>  |            |                    |                    |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                       |            | 9 133              | 32 511             |
| Avräkningskonto HSB  |            | 9 118 843          | 8 913 365          |
| Övriga fordringar  | 11         | 45 372             | 35 865             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12         | 391 005            | 14 047             |
|  |            | <u>9 564 353</u>   | <u>8 995 788</u>   |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>   | 13         | 735 335            | 658 269            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <u>10 299 688</u>  | <u>9 654 057</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <u>188 476 441</u> | <u>188 572 881</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 2 050 250          | 2 050 250          |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 675 004          | 3 237 296          |
|  |            | <u>5 725 254</u>   | <u>5 287 546</u>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserad resultat                          |            | 25 163 325         | 21 186 098         |
| Årets resultat                               |            | 1 870 638          | 4 414 935          |
|  |            | <u>27 033 963</u>  | <u>25 601 033</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>32 759 217</u>  | <u>30 888 579</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 149 853 800        | 152 629 750        |
|  |            | <u>149 853 800</u> | <u>152 629 750</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 1 766 840          | 1 820 280          |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 974 314          | 393 828            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 16         | 95 026             | 99 371             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 2 027 244          | 2 741 073          |
|  |            | <u>5 863 424</u>   | <u>5 054 552</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>188 476 441</u> | <u>188 572 881</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | 1 870 638                         | 4 414 935                         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar  | 3 883 209                         | 3 711 654                         |
| Utrangeringar  | 290 645                           |                                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>6 044 492</u>                  | <u>8 126 589</u>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | -363 088                          | 322 166                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | 862 313                           | -1 091 142                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>6 543 717</b>                  | <b>7 357 613</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter  | -3 431 783                        | -4 935 286                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-3 431 783</b>                 | <b>-4 935 286</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Amortering av långfristiga skulder   | -2 829 390                        | -2 266 927                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>-2 829 390</b>                 | <b>-2 266 927</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>282 544</b>                    | <b>155 400</b>                    |
| Likvida medel vid årets början   | <u>9 571 634</u>                  | <u>9 416 234</u>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>9 854 178</b>                  | <b>9 571 634</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>   |                                   |                                   |
|  | <i>2019-12-31</i>                 | <i>2018-12-31</i>                 |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        |                                   |                                   |
| Avräkning HSB  | 9 118 843                         | 8 913 365                         |
| Kassa och bank   | 735 335                           | 658 269                           |
|  | <u>9 854 178</u>                  | <u>9 571 634</u>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Avskr. plan</i>   | <i>%</i> | <i>Slutår</i> |
|------------------------------|----------------------|----------|---------------|
| Byggnader                    | Komponentavskrivning | 1,2      | 2083          |
| Ombyggnader, stammar         | Komponentavskrivning | 2,0      | 2065          |
| Markanläggning               | Linjär               | 5,0      | 2034          |
| Ombyggnad fasad              | Komponentavskrivning | 3,3      | 2063          |

### 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 27 955 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 188 000        | 182 000        |
| Mötesarvode   | 43 764         | 42 068         |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst             | 2 020          | 2 000          |
| Arvode föreningsvald revisor                        | 6 000          | 4 000          |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | 3 000          | 3 000          |
| Utbildning och konferenser                          | 3 750          | 7 500          |
| Sociala kostnader                                   | 76 283         | 73 230         |
|   | <b>322 817</b> | <b>313 798</b> |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2019              | 2018              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 21 540 445        | 21 333 824        |
| Hysesintäkter lokaler              | 228 804           | 211 442           |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 281 585           | 282 475           |
| Försäkringsersättning              | -                 | 768 296           |
| Övriga intäkter                    | 30 028            | 5 501             |
|                                    | <b>22 080 862</b> | <b>22 601 538</b> |
|                                    | <b>22 080 862</b> | <b>22 601 538</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2019              | 2018              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel     | 1 346 440         | 1 098 018         |
| Löpande underhåll     | 1 140 024         | 2 244 095         |
| El                    | 556 997           | 591 819           |
| Uppvärmning           | 3 456 128         | 3 580 827         |
| Vatten                | 842 988           | 775 406           |
| Sophämtning           | 747 383           | 695 462           |
| Fastighetsförsäkring  | 306 783           | 269 140           |
| Städning              | 528 066           | 444 101           |
| Förvaltningskostnader | 1 074 421         | 730 810           |
| Extern revision       | 23 350            | 22 125            |
| Personalkostnader     | 322 817           | 313 798           |
| Utrangering           | 290 645           |                   |
| Kabel-TV              | 57 669            | 58 817            |
| Bredband              | 9 396             | 15 664            |
| Vinterskötsel         | 210 996           | 193 180           |
| Övrig drift           | 239 568           | 37 117            |
|                       | <b>11 153 671</b> | <b>11 070 379</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|  | 2019             | 2018           |
|--|------------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning       | 150 600          | 276 534        |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lås- och passersystem | 1 032 097        | 38 035         |
| Utfört underhåll installationer                              | 188 917          | -              |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt                          | 271 625          | -              |
| Utfört underhåll mark  | 723 057          | -              |
| Utfört underhåll garage och parkering                        | -                | 135 463        |
| Utfört underhåll övrigt                                      | -                | 12 313         |
|  | <b>2 366 296</b> | <b>462 345</b> |

## Not 5 Avskrivningar

|                  | 2019             | 2018             |
|------------------|------------------|------------------|
| Byggnader        | 3 858 387        | 3 686 832        |
| Markanläggningar | 24 822           | 24 822           |
|                  | <u>3 883 209</u> | <u>3 711 654</u> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2019         | 2018         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 6 971        | 8 577        |
| Övriga ränteintäkter              | 446          | 365          |
|                                   | <u>7 417</u> | <u>8 942</u> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 2 210 946        | 2 370 490        |
| Övriga räntekostnader                   | 3 981            | 3 179            |
|   | <u>2 214 927</u> | <u>2 373 669</u> |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 202 222 369        | 202 222 369        |
| -Årets anskaffningar                                  | 8 367 069          | -                  |
| -Årets utrangeringar                                  | -322 939           | -                  |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <u>210 266 499</u> | <u>202 222 369</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -30 303 045        | -26 616 213        |
| -Årets utrangering                                    | 32 294             | -                  |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -3 858 387         | -3 686 832         |
|   | <u>-34 129 138</u> | <u>-30 303 045</u> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <u>176 137 361</u> | <u>171 919 324</u> |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 210 000 000        | 184 000 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 1 772 000          | 1 182 000          |
|   | <u>211 772 000</u> | <u>185 182 000</u> |
| Mark - bostäder                                       | 92 000 000         | 72 000 000         |
| Mark - lokaler  | 1 174 000          | 1 516 000          |
|   | <u>93 174 000</u>  | <u>73 516 000</u>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <u>304 946 000</u> | <u>258 698 000</u> |

## Not 9 Markanläggningar

|  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |                |                |
| -Vid årets början  | 496 438        | 496 438        |
|  | <u>496 438</u> | <u>496 438</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |                |                |
| -Vid årets början  | -99 288        | -74 466        |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -24 822        | -24 822        |
|  | <u>-24 822</u> | <u>-24 822</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>372 328</b> | <b>397 150</b> |

## Not 10 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Vid årets början                      | 4 935 286         |                  |
| Årets anskaffningar                   | 3 263 501         | 4 935 286        |
| Omklassificeringar                    | -8 198 787        |                  |
|                                       | <u>-8 198 787</u> | <u></u>          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>          | <b>4 935 286</b> |

## Not 11 Övriga fordringar

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 3 251         | 3 328         |
| Skattefordringar               | 1 579         | 23 619        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 40 542        | 8 918         |
|                                | <u>45 372</u> | <u>35 865</u> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Kabel-tv och bredband | 14 759         | -             |
| Fastighetsförsäkring  | 322 121        | -             |
| Övrigt                | 54 125         | 14 047        |
|                       | <u>391 005</u> | <u>14 047</u> |

## Not 13 Kassa och bank

|               | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------|----------------|----------------|
| Nordea        | 337            | 1 537          |
| Swedbank      | 679 771        | 601 505        |
| Handelsbanken | 55 227         | 55 227         |
|               | <u>735 335</u> | <u>658 269</u> |

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Låne nummer</i> | <i>Ränta</i> | <i>Konv. datum</i> | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Stadshypotek        | 140709             | 0,94%        | 2021-12-01         | 11 812 500         | 11 812 500         |
| Stadshypotek        | 198045             | 1,10%        | 2020-02-03         | 2 955 000          | 3 030 000          |
| Swedbank            | 2752697876         | 0,64%        | Rörligt            | 6 415 640          | 6 482 480          |
| Swedbank            | 2855434136         | 0,76%        | 2024-09-25         | 22 500 000         | 23 000 000         |
| Swedbank            | 2855930083         | 1,40%        | 2020-01-24         | 25 000 000         | 25 000 000         |
| Swedbank            | 2856376633         | 0,81%        | 2024-06-19         | 11 437 500         | 11 687 500         |
| Swedbank            | 2856376658         | 0,64%        | Rörligt            | 10 000 000         | 10 468 750         |
| Swedbank            | 2857016402         | 2,30%        | 2023-11-24         | 11 500 000         | 11 750 000         |
| Swedbank            | 2857577692         | 1,34%        | 2021-04-23         | 12 500 000         | 12 500 000         |
| Swedbank            | 2857577726         | 1,34%        | 2021-04-23         | 12 500 000         | 12 500 000         |
| Swedbank            | 2858447952         | 1,92%        | 2022-11-25         | 12 500 000         | 12 500 000         |
| Swedbank            | 2858447978         | 2,29%        | 2024-11-25         | 12 500 000         | 12 500 000         |
|                     |                    |              |                    | <u>151 620 640</u> | <u>153 231 230</u> |

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Nästa års beräknade amortering                        | -1 766 840         | -1 820 280         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>149 853 800</b> | <b>151 410 950</b> |

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 142 786 440 | 145 348 630 |
|---|-------------|-------------|

**Fastighetsinteckningar**

|  | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|--|-------------|-------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 177 859 800 | 177 859 800 |
| Varav obelånade                                | -11 166 500 | -7 431 000  |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | 166 693 300 | 170 428 800 |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 1 766 840        | 1 820 280        |
|   | <b>1 766 840</b> | <b>1 820 280</b> |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

|                             | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Inre fond                   | 95 026        | 97 151        |
| Övriga kortfristiga skulder |               | 2 220         |
|                             | <b>95 026</b> | <b>99 371</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 788 751        | 1 679 940        |
| Upplupna räntekostnader                             | 122 613          | 193 057          |
| Upplupen el   | -                | 55 168           |
| Upplupen värme                                      | -                | 713 187          |
| Upplupen sophämtning                                | -                | 13 097           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 115 880          | 86 624           |
|   | <b>2 027 244</b> | <b>2 741 073</b> |

Järfälla 2020-.....-.....

Kristian Reinoso

Ann-Sofie Ihrfors

Maud Brantlid

Kjell Plosjö

Björn Lindgren

Franz Varga

Edyta Skora

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

Oskar Wallén  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor