

Årsredovisning för

# **HSB Brf Fjället i Järfälla**

716417-4927

Räkenskapsåret

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Fjället i Järfälla, 716417-4927, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Brf Fjällets vision och mål

Styrelsen har fattat beslut om att Brf Fjället långsiktiga visioner, mål och vägledande principer. Vision och mål är grundläggande för styrelsen och föreningens verksamhet, den ekonomiska förvaltningen samt för fastighetsförvaltningen. Vision och mål revideras i samband med budgetarbetet.

### Vision

Brf Fjället, är en medlemsstyrd förening med en boendemiljö som präglas av ett miljöansvar, hög kvalitet och aktiva medlemmar.

### Vägledande principer

Styrelsen ska säkra en bra balans mellan förvaltning och utveckling av bostadsområdet samt prioritera en stabil ekonomi när investeringar ska beslutas. Förvaltningen ska präglas av trygghet och nytänkande. Styrelsen ska regelbundet ge information om vad som händer i området och främja delaktighet från de boende i områdets skötsel.

### Inriktningsmål

Fjället ska ha en trygg och social boendemiljö. Medlemmarna ska uppleva, att de kan påverka föreningen och styrelsens arbete och ha också ett ansvar att förvalta föreningens tillgångar. Långsiktig och stabil ekonomi är grundläggande för styrelsens arbete. Föreningen ska arbeta långsiktigt för ett utveckla området till ett mer klimatsmart boende.

Detta genom bland annat:

- Motioner till årsstämman, skrivelser och direktkontakter med styrelsen
- Diskussioner på möten och andra sociala aktiviteter som arrangeras
- Att alltid ha ett klimatperspektiv kring beslut och investeringar

### Ekonomiska mål

Bostadsrättsföreningen ska utifrån målen balansera ekonomiskt överskott mellan fonderingar och avgiftsförändringar.

Detta genom bland annat att:

- Budgetera för att regelbundet göra nettoinsättningar till fonden för planerat underhåll
- Större investeringar kan delas upp över flera budgetår
- Ett aktivt arbete med offertförfrågan från minst två potentiella leverantörer för större investeringar
- Medlemmarna deltar och engagerar sig i städdagar, målningsarbete samt renoveringar av gemensamma lokaler etc.

### Miljö och servicemål

Bostadsrättsföreningens förvaltning och skötsel ska ha en tydlig miljöprofil. Genom ett ökat klimatengagemang verka för minskade energikostnader för de boende. Fastighetsunderhållet skall upphandlas till rätt kostnad med god kvalitet samt reparationer och service i lägenheterna ska ske skyndsamt och med hög kvalitet.

Detta genom bland annat:

- Sopsortering och kompostering av matavfall
- Miljökrav på entreprenörer
- Krav i upphandling och avtal
- Initiera långsiktiga projekt kring uppvärmning

## Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Viksjö 9:141 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 33 906 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 136 673 tkr, varav byggnadsvärdet är 97 028 tkr och markvärdet 39 645 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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	113	11 103
Lokaler (ink förråd)	2	82
Garage	53	
Bilplatser	85	
MC-platser	7	
		<hr/>
		11 185

## Förvaltning

- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.
- Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.
- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Bengt Harju

Malou Sörenstam

Åsa Landes

Erica Karlsson

Andreas Lundqvist

Edyta Skora

Ordförande

Vice ordförande/ ekonomi

Sekreterare

HSB representant

Styrelsesuppleanter

Mathias Jansson

Henrik Frid

Håkan Pettersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Malou Sörenstam, Åsa Landes och Erica Karlsson samt bland suppleanterna Henrik Frid och Håkan Pettersson.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Harju, Malou Sörenstam, Åsa Landes och Erica Karlsson, två i förening.

### **Medlemmar**

Medlemstidningen Vi på Fjället har kommit ut 9 ggr under året. Därutöver har information delats ut avseende städdagar, boendeinformation för nyinflyttade, information om hur sortering och avfallsåtervinning fungerar i området.

Föreningen har en egen hemsida, där det finns aktuell information;  
[www.hsb.se/norrastorstockholm/fjallet](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/fjallet) <http:

### **Revisorer**

Revisorer har varit Måns Frisk med Rolf Wetterhag som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Peter Melander, Eva Aglind och Jenny Svanberg med Peter Melander 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**

Bengt Harju

Ordinarie

Malou Sörenstam

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 640	5 592	5 386	5 336	5 079
Årets resultat, tkr	965	727	1 211	-2 337	730
Fond för yttre underhåll, tkr	2 750	2 405	1 594	4 447	3 955
Belåning, kr/kvm totalyta	2 287	2 360	2 431	2 227	2 281
Räntekänslighet*	5,1	5	5,4	4,6	5,0
Soliditet, %	37	35	33	32	35
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	455	455	446	433	433
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	197	167	164	163	138

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

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

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 202 700	2 404 802	4 207 493	726 963
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		344 815	382 148	-726 963
Årets resultat				964 507
	<b>7 202 700</b>	<b>2 749 617</b>	<b>4 589 641</b>	<b>964 507</b>

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. På stämman deltog 27 medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 9 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med entreprenör och förvaltaren av fastigheter och mark vid två tillfällen.

### Överlåtelser

Av föreningens 119 bostadslägenheter har 5 st överlåtit under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2019 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Byte av 36st ventilationsaggregat
- 6st Varmvattenberedare har bytts.

<b>ÅR</b>	<b>ÅTGÄRD</b>
2019	Byte av ventilationsaggregat - etapp 2
2018	Byte av balkongdörrar
2018	Byte av ventilationsaggregat - etapp 1
2018	OVK Obligatorisk ventilationsaggregat
2017	Plåtbeklädnad av fönster
2017	Byte av utebelysning stolpar
2017	Byte av balkongdörrar
2017	Ombyggnad av återvinningsrum Jordgubbsgränd
2016	Upprustning tak, takgavlar och takfötter
2016	Stamspolning
2015	Ombyggnad föreningslokal
2015	Byte av balkongdörrar 50% genomfört
2015	Radonmätning och åtgärder i 5 lägenheter

### Framtida utveckling

#### Budget för nästa räkenskapsår

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgiften med 2% från och med 1 januari 2020. P-platser och garage är oförändrade.

## Planerade underhåll och investeringar

Föreningens planerade underhåll är dokumenterade i en underhållsplan. Föreningen gör årligen en revidering och ekonomiska avsättningar till underhållsplanen.

Utöver underhållsplan gör styrelsen i samband med budgeten en aktivitetsplan/verksamhetsplan som bestämmer inriktningen för de planerade åtgärderna under kommande år. Några av de aktiviteter som planeras för 2020 är:

- Ventilationsaggregat etapp 3, bytet sker under våren och hösten
- Balkongdörrsbyte fortsätter under våren med 25st dörrar.
- Lås monteras på bytta altandörrar
- Översyn av lekplatser
- Planering ombyggnation av Fjällugglan - projekt 2020-21.
- Markbesiktning och fastighetsbesiktning planeras i april.
- Nya elbilplatser planeras, under 2019 har en utredning av förutsättningarna pågått.

Långsiktiga projekt

- Planeringen av upprustning garage

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 589 647
Årets resultat	964 507
	<hr/> 5 554 154
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 554 154
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	114 222
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 116 800
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 4 551 576
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 749 617
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 002 578
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 3 752 195

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 640 354	5 592 423
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 008 498	-3 284 920
Planerat underhåll	4	-114 222	-95 185
Fastighetskatt		-182 331	-182 981
Avskrivningar	5	-1 125 666	-1 050 239
		<u>-4 430 717</u>	<u>-4 613 325</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 209 637</b>	<b>979 098</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 357	2 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-247 487	-255 085
		<u>-245 130</u>	<u>-252 135</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>964 507</b>	<b>726 963</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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	37 195 686	36 435 411
Mark		2 835 000	2 835 000
		<u>40 030 686</u>	<u>39 270 411</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>40 030 686</u>	<u>39 270 411</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		448	30 700
Avräkningskonto HSB		1 677 651	2 053 213
Övriga fordringar	9	58 814	65 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>171 051</u>	<u>162 755</u>
		1 907 964	2 312 526
<b>Kassa och bank</b>	11	<u>384 700</u>	<u>305 191</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 292 664</u>	<u>2 617 717</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>42 323 350</u>	<u>41 888 128</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		7 202 700	7 202 700
Fond för yttre underhåll		2 749 617	2 404 802
		<u>9 952 317</u>	<u>9 607 502</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 589 647	4 207 493
Årets resultat		964 507	726 963
		<u>5 554 154</u>	<u>4 934 456</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 506 471</u>	<u>14 541 958</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>24 880 700</u>	<u>25 437 989</u>
		24 880 700	25 437 989
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	703 846	764 637
Leverantörsskulder		345 661	263 508
Övriga kortfristiga skulder	14	321 059	354 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	565 613	525 656
		<u>1 936 179</u>	<u>1 908 181</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>42 323 350</u>	<u>41 888 128</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	964 507	726 963
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 125 666	1 050 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 090 173	1 777 202
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 999	-14 277
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	88 795	-359 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 207 967</b>	<b>1 403 768</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 885 941	-2 811 545
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 885 941</b>	<b>-2 811 545</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-618 080	-786 093
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-618 080</b>	<b>-786 093</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-296 054</b>	<b>-2 193 870</b>
Likvida medel vid årets början	2 358 405	4 552 275
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 062 351</b>	<b>2 358 405</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	1 677 651	2 053 213
Kassa och bank	384 700	305 191
	<b>2 062 351</b>	<b>2 358 404</b>

## 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	f. n 2,0	2101
Fönster, dörrar	Komponentavskrivning	10,0	2027
Ventilation	Komponentavskrivning	4,0	2042-2043

### 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 21 464 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	71 100	68 250
Mötesarvode	47 600	50 400
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	39 646
Arvode föreningsvald revisor	7 000	7 000
Övriga arvoden och ersättningar	37 500	7 500
Utbildning och konferenser	3 125	-
Sociala kostnader	42 023	51 911
	<b>208 348</b>	<b>224 707</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 055 360	5 055 360
Hysesintäkter lokaler	67 920	66 804
Hysesintäkter garage och p-platser	516 931	379 235
Försäkringsersättning	-	65 440
Övriga intäkter	3 659	27 384
	<b>5 643 870</b>	<b>5 594 223</b>
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-3 516	-1 800
	<b>5 640 354</b>	<b>5 592 423</b>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	412 339	409 569
Löpande underhåll	530 801	636 506
El	225 026	216 082
Vatten	299 146	296 609
Sophämtning	237 717	233 225
Fastighetsförsäkring	118 413	109 642
Städning	-	22 505
Förvaltningskostnader	543 433	508 138
Extern revision	13 500	10 738
Personalkostnader	208 348	224 707
Kabel-TV	177 384	177 347
Bredband	21 684	22 287
Vinterskötsel	46 433	50 233
Övrig drift	174 274	367 332
	<b>3 008 498</b>	<b>3 284 920</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	114 222	95 185
	<b>114 222</b>	<b>95 185</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 125 666	1 050 239
	<b>1 125 666</b>	<b>1 050 239</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	122	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 043	2 821
Övriga ränteintäkter	192	129
	<b>2 357</b>	<b>2 950</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	246 046	253 703
Övriga räntekostnader	1 441	1 382
	<u>247 487</u>	<u>255 085</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	51 413 628	48 602 083
-Årets anskaffningar	1 885 941	2 811 545
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>53 299 569</u>	<u>51 413 628</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 978 217	-13 927 978
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 125 666	-1 050 239
	<u>-16 103 883</u>	<u>-14 978 217</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>37 195 686</u>	<u>36 435 411</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	96 000 000	85 000 000
Byggnader - lokaler	1 028 000	928 000
	<u>97 028 000</u>	<u>85 928 000</u>
Mark - bostäder	38 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	1 645 000	2 262 000
	<u>39 645 000</u>	<u>32 262 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>136 673 000</u>	<u>118 190 000</u>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	641	1 221
Skattefordringar	58 173	57 523
Övriga kortfristiga fordringar	-	7 114
	<u>58 814</u>	<u>65 858</u>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	44 350	44 342
Fastighetsförsäkring	126 701	118 413
	<u>171 051</u>	<u>162 755</u>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	349 192	269 805
SBAB	35 508	35 386
	<u>384 700</u>	<u>305 191</u>

20.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	20653949	1,42	2019-01-17	-	4 158 400
Swedbank	852487552	0,82	2020-08-25	5 586 775	5 800 747
Swedbank	2656522006	1,24	2020-09-25	4 014 326	4 330 979
Swedbank	2754252340	0,935	2020-02-28	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2858654839	0,845	2020-01-28	2 862 500	2 912 500
Swedbank	2951180187	1,09	2022-01-25	4 120 945	-
				<u>25 584 546</u>	<u>26 202 626</u>

Nästa års beräknade amortering -703 846 -764 637

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 880 700 25 437 989**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 22 065 316 22 379 441

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	42 849 000	42 849 000
Varav obelånade	<u>-1 874 100</u>	<u>-1 874 100</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	40 974 900	40 974 900

### Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	<u>703 846</u>	<u>764 637</u>
	<b>703 846</b>	<b>764 637</b>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	8 650
Arbetsgivaravgift	-	6 378
Inre fond	321 059	338 812
Övriga kortfristiga skulder	<u>-</u>	<u>540</u>
	<b>321 059</b>	<b>354 380</b>

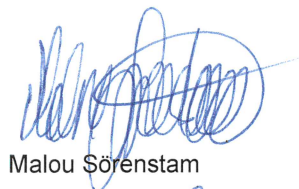
### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	466 341	433 225
Upplupna räntekostnader	35 340	26 310
Upplupen el	22 494	18 454
Upplupen sophämtning	7 789	7 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>33 649</u>	<u>40 223</u>
	<b>565 613</b>	<b>525 656</b>

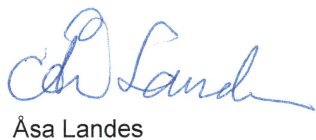
Järfälla 2020-<sup>03</sup>-18



Bengt Harju



Malou Sörenstam



Åsa Landes

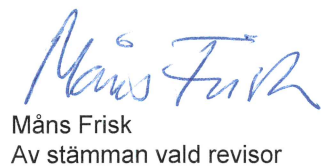


Erica Karlsson



Andreas Lundqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>04</sup>-18



Måns Frisk  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjället i Järfälla, org.nr. 716417-4927

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjället i Järfälla för år 2019.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 tryggt sätt.

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

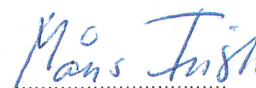
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 28/4 2020



**Erik Davidsson**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor