

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2780

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m². Taxeringsvärdet är 236 499 tkr, varav byggnadsvärdet är 155 200 tkr och markvärdet 81 299 tkr.

Fastigheterna var 2017 fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

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	256	18 016
Fördelning per fastighet		
- Sjöhästen 1	148	10 264
- Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (inkl. förråd)	52	474
Garage	236 (varav 14 gästplatser)	-
Mc-platser	20	-
Bilplatser	2	-
Däckförråd	72	-
Summa	638	18 490

Föreningen har 2st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (ca 60 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl. a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57

Lomvägen 61-65

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Förvaltare har varit Johan Niltén.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Mercury Städ AB – trappstädning
- TopEnt har varit markentreprenör
- Bahnhof – avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler och Digital TV-small
- Egain Sweden AB – prognosstyrning av värme
- Eco Guard - temperaturövervakning
- Wallenstam – elavtal
- Megacon – IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning
- Schneider (TAC) Serviceavtal – värmeväxlare
- Sollentuna Energi – fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

- Folksam – företagsförsäkring
- Q-Park – parkeringsavtal
- Protektia AB – Brandskydd
- RagnSells – hämtning av återvinningsbart material

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Erik Görjevik	Ordförande, Ekonomiansvarig
Maria Herger	Vice ordförande, Utemiljö, Återbruket
Maria Palmqvist, t.o.m. 2017-11-13	Brandskydd, Utemiljö
Pelle Bengtsson	Fastighets- och energiansvarig
Håkan Persson	Sekreterare, Webansvarig
Mikael Lund Svårdh	Fastighetsansvarig
Joel Dahlén	Fastighetsansvarig
Mikael Cselenyi Johan Niltén	HSB representant Förvaltare HSB

Avgående styrelseledamöter

Lars-Erik Görjevik
Joel Dahlén

Styrelsen har inga suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars-Erik Görjevik, Håkan Persson, Maria Herger samt Maria Palmqvist, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor	Annika Becker
Revisorsuppleant	Eva Ström

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lisbeth Lindfors	Sammanställande
Carina Ramström Höjertz	

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

Ordinarie	Suppleant
Lars-Erik Görjevik	Maria Herger
Håkan Persson	

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	12 718	12 388	12 055	11 752	11 028
Årets resultat, tkr	914	834	1 104	659	384
Fond för yttre underhåll, tkr	3 245	3 604	3 501	3 983	4 348
Belåning, kr/kvm bostadsyta	3 269	2 837	2 393	2 419	2 186
Soliditet %	10	9	10	8	7
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	588	570	553	537	537
Utrymme för underhåll och återinvesteringar*	208	184	172	171	126

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 300	3 604 330	-208 604	834 159
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-359 345	1 193 505	-834 159
Årets resultat				914 313
Belopp vid årets slut	1 622 300	3 244 985	984 901	914 313

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Vår ambition är också att sörja för en avgiftsutveckling som är så måttlig som möjligt över tid med hänsyn till föreliggande underhållsbehov.

Resultatet är väsentligt bättre än budgeterat. Enligt budget var det förväntade resultatet -2, men uppgår till 916. Anledningen till detta är dels ett fortsatt väsentligt lägre ränteläge än förväntat, vilket medfört att årets räntekostnader är 384 lägre än budgeterat, samt att bergvärmeanläggningen tagits i bruk och givit en kostnadsbesparing under de två sista månaderna på c:a 150. Den snöfattiga vintern 2016/2017 upplevdes nog av många som tråkig, men den gav i alla fall föreningen minskade kostnader för snöröjning med knappt 100.

Ytterligare en garageplats har försetts med möjlighet till laddning av elbil.

Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå de närmaste åren. Styrelsen jobbar aktivt med att identifiera möjliga besparingsåtgärder vad gäller olika driftkostnader.

Finansieringen har för närvarande en övervikt av rörliga lån med hänsyn till ränteläget, men vi bevakar marknadsutvecklingen för att successivt binda vissa lån när högre räntor förväntas. Under 2017 har vi bundit ytterligare 11,5 Mkr på tre år till 1,00 % ränta. Genomsnittlig ränta under 2017 var 1,52 %. I mars kommer ett gammalt femårigt lån att omsättas, och då minskar ränta för det lånet väsentligt, då nuvarande ränta är 3,18 %.

Avgifterna för bostäderna har höjts med 3 % inför 2018. Den fortsatta avgiftsutvecklingen beror nästan helt på vilka åtgärder som vi behöver genomföra med våra rörstammar. Vi tror att avgifterna kommer att behöva öka med 2-4 % per år under den närmaste treårsperioden, den högre delen av intervallet gäller om rörarbetena blir av mer omfattande art.

Bergvärme i föreningen

Föreningen har under året investerat i en bergvärmeanläggning. Borringsarbeten pågick under perioden augusti-oktober och anläggningen har färdigställt och slutbesiktigats under november. Återstående arbeten är vissa återställningsarbeten av mark, som kommer att göras efter vintern. Föreningen har innehållit skäligt belopp för detta från slutbetalningen.

Föreningen har valt en anläggning från Gerox. Vid valet har vi bl.a. vägt in faktorer som att vi vill ha en hög leveranssäkerhet av värme till våra medlemmar, samt att vi slipper att ha behållare för varmt tappvatten i våra undercentraler.

Anläggningen är nu i full drift och medför att föreningens fjärrvärmekostnader minskar väsentligt. Under bara november och december så har föreningen, trots det relativt milda vädret, sparat c:a 150 kkr.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-04-27. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 312 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

Ombyggnad och underhåll

Underhåll mm

Under 2017 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts:

Energibesparande och komforthöjande åtgärder:

- Genomfört investering i bergvärme med Gerox som entreprenör. Anläggningen är driftsatt fr.o.m. november 2017. Återstående arbeten är viss markåterställning, som genomförs våren 2018.

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Renhållning och miljö:

- Miljöstationen är i funktion fr.o.m. juni. Vissa problem återstår att åtgärda, särskilt läckage i takskarv. Hämtning av återvinningsbara fraktioner är under intrimning vad gäller hämtningsintervall och antal kärl.

Brandskydd:

- Uppföljning av brandskydd och fastställd SBA-plan
- Genomförande av åtgärder för att eliminera brister som framkommit vid brandtillsyn.

Tvättstugor:

- Ytterligare en tvättstuga har renoverats, Lomvägen 39, grovtvättstugan, som även försetts med ytterligare en tvättmaskin för vanlig tvätt.

Utemiljön:

- Nyplantering av växter
- Beskärning av träd och buskar
- Underhåll av och utbyte av kantstenar
- Punktvis underhåll av asfaltsytor

Inomhusmiljön:

- Rensning och kontinuerligt underhåll av Återbruket.
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm.

Övrigt:

- Uppdatering av hemsidan
-

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

Genomgång och utredning av föreningens rorstammar för framtagande av åtgärdsförslag.

Energibesparande och komforthöjande åtgärder

Finansiell stabilitet med löpande översyn av lån

Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen

Samverkan med grannföreningarna

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Under hösten anordnades ett informationsmöte, framförallt med anledning av planerade åtgärder på våra rorstammar och bergvärmeinstallation. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:

- vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.

Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalitet för boende i föreningen.

Överlåtelser

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 16 överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 14.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Sex lägenheter var under året uthyrda i andra hand.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2011-2017	Renovering av tvättstugor, en per år
2012-2013	Utbyte av hänggrännor och stuprör
2012-2013	Radonsanering
2013-2014	Garagerenovering
2015-2016	Upprustning av samtliga lekplatser
2016	Utbyte av samtliga fönster och fönsterdörrar
2016	Uppförande av miljöstation
2017	Installation av bergvärme
2017	Utbyte av loftgångsbelysning samt belysning på gångvägar
2017	Högtrycksspölning av samtliga rorstammar, filmning av ett urval stående samt samtliga liggande rorstammar

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Fortsatt utredning av åtgärder på rorstammar samt framtagande av åtgärdsplan
2018	Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor

Förutom större underhållsåtgärder och investeringar enligt ovan avser vi att arbeta vidare med

- fortlopande systematiskt brandskyddsarbete.
- antagande av nya stadgar i en andra läsning

Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på + 1,7 Mkr.

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	984 901
Årets resultat	<u>914 313</u>
	1 899 214

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 899 214
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 322 502
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-525 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 696 716

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	3 244 985
Årets förändring	<u>-797 502</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	2 447 483

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	12 717 505	12 387 503
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 764 121	-7 974 738
Planerat underhåll	Not 4	-1 322 502	-1 283 345
Fastighetsskatt		-391 630	-379 598
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 506 492</u>	<u>-1 197 382</u>
Summa fastighetskostnader		-10 984 746	-10 835 063
Rörelseresultat		1 732 759	1 552 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 766	6 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-824 212</u>	<u>-724 493</u>
Summa finansiella poster		-818 446	-718 281
Årets resultat		914 313	834 159

Balansräkning 2017-12-31 2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	59 898 529	41 961 736
Mark		2 964 060	2 964 060
Markanläggningar	Not 9	784 466	0
Pågående byggnation	Not 10	0	10 955 504
Summa anläggningstillgångar		<u>63 647 055</u>	<u>55 881 300</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 469	0
Avräkningskonto HSB		4 433 867	4 647 108
Övriga fordringar	Not 11	81 580	91 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>540 630</u>	<u>541 505</u>
		5 059 545	5 279 924

Kassa och bank	Not 13	486 565	397 935
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 546 111</u>	<u>5 677 860</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>69 193 166</u>	<u>61 559 160</u>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll		<u>3 244 985</u>	<u>3 604 330</u>
		4 867 285	5 226 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		984 901	-208 604
Årets resultat		<u>914 313</u>	<u>834 159</u>
		1 899 214	625 556
Summa eget kapital		<u>6 766 499</u>	<u>5 852 186</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>58 118 251</u>	<u>50 584 035</u>
		58 118 251	50 584 035
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	778 284	528 284
Leverantörsskulder		618 623	1 675 273
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	988 643	996 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 922 868</u>	<u>1 922 648</u>
		4 308 417	5 122 939
Summa skulder		<u>62 426 668</u>	<u>55 706 974</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>69 193 166</u>	<u>61 559 160</u>

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	914 313	834 159
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 506 492	1 197 382
Utrangering fönster	<u>275 037</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 695 843	2 031 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 138	64 227
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-814 523</u>	<u>1 346 785</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 888 457	3 442 553
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 721 530	-10 680 004
Investeringar i markanläggningar	<u>-825 754</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 547 284	-10 680 004
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-965 784	-498 671
Nya lån	<u>8 500 000</u>	<u>8 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 534 216	8 001 329
Årets kassaflöde	-124 611	763 878
Likvida medel vid årets början	<u>5 045 044</u>	<u>4 281 166</u>
Likvida medel vid årets slut	4 920 432	5 045 044
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	4 433 867	4 647 108
Kassa och bank	<u>486 565</u>	<u>397 935</u>
Summa likvida medel	4 920 432	5 045 044

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	3,0	2094
Ombyggnader, radonåtgärd	Linjär	6,7	2028
Ombyggnader, garage	Linjär	2,5	2053
Ombyggnad, fönster	Linjär	2,5	2056
Ombyggnad, bergvärme	Linjär	5,0	2036
Markanläggning, miljöhus	Linjär	5,0	2036

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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 098 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 688 383 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	179 199	176 799
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	2 857
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 069	9 000
Kostnad för konferenser	7 500	7 500
Sociala kostnader	51 368	53 645
Summa	258 136	260 801

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 585 452	10 276 320
	Hysesintäkter lokaler	176 008	177 174
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 104 979	1 035 669
	Vidarefakturerering el medlemmar	852 744	897 917
	Övriga intäkter	80 726	82 827
	Brutto	12 799 909	12 469 907
	Avsatt till inre fond	-82 404	-82 404
		12 717 505	12 387 503
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	689 767	682 031
	Löpande underhåll	609 887	675 115
	El	1 337 346	1 188 216
	Uppvärmning	1 663 276	2 148 288
	Vatten	600 714	552 716
	Sophämtning	417 897	383 873
	Fastighetsförsäkring	187 091	187 091
	Städning	240 518	269 350
	Förvaltningskostnader	883 231	912 159
	Extern revision	19 450	18 963
	Personalkostnader	258 136	260 801
	Utrangering fönster	275 037	0
	Kabel-TV/Bredband	137 300	132 418
	Övrig drift	444 471	563 717
		7 764 121	7 974 738
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem. utrymmen tvättutrustning	231 272	530 100
	Underhåll av markytor, lekutrustning	10 369	383 163
	Underhåll installationer, el, belysning	698 655	348 551
	Underhåll VA/Saninet, stamspolning	329 125	0
	Underhåll, övrigt	53 081	21 531
		1 322 502	1 283 345
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	675 178	709 558
	Om- och tillbyggnad	790 027	487 824
	Markanläggningar	41 288	0
		1 506 492	1 197 382
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 244	4 423
	Ränteintäkter skattekonto	0	715
	Övriga ränteintäkter	522	1 074
		5 766	6 212
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	824 212	724 190
	Övriga räntekostnader	0	303
		824 212	724 493

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 996 292	38 996 292
Årets utrangering fönster	-884 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 111 782</u>	<u>38 996 292</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 377 723	-12 668 165
Årets utrangering fönster	609 472	0
Årets avskrivningar	-675 178	-708 658
Utgående avskrivningar	<u>-13 443 429</u>	<u>-13 377 723</u>
Bokfört värde byggnader	24 668 354	25 618 569
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 806 639	17 806 639
Årets investeringar	19 677 035	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>37 483 674</u>	<u>17 806 639</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 463 472	-975 648
Årets avskrivningar	-790 027	-487 824
Utgående avskrivningar	<u>-2 253 499</u>	<u>-1 463 472</u>
Bokfört värde ombyggnader	35 230 175	16 343 167
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	59 898 529	41 961 736
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<u>155 200 000</u>	<u>155 200 000</u>
Mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
Mark - lokaler	299 000	299 000
	<u>81 299 000</u>	<u>81 299 000</u>
Taxvärde totalt	236 499 000	236 499 000
Not 9 Markanläggningar		
Årets investeringar, miljöhus	825 754	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>825 754</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-41 288	0
Utgående avskrivningar	<u>-41 288</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	784 466	0
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	10 955 504	275 500
Årets anskaffningar fönster	402 833	9 892 062
Årets anskaffningar bergvärme	9 038 827	67 813
Årets anskaffningar miljöhus	105 624	720 129
Avslut anskaffningar fönster till ombyggnader	-10 570 395	0
Avslut anskaffningar bergvärme till ombyggnader	-9 106 640	0
Avslut anskaffningar miljöhus till markanläggningar	-825 754	0
Bokfört värde pågående byggnation	0	10 955 504

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		792	792		
Skattefordringar		37 579	49 611		
Övriga fordringar		43 209	40 908		
		<u>81 580</u>	<u>91 311</u>		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		200 187	187 091		
Kabel-Tv		23 012	22 995		
Vidarefakturering el medlemmar sep-dec		283 000	300 000		
Övrigt		34 431	31 419		
		<u>540 630</u>	<u>541 505</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Nordea		486 565	397 935		
		<u>486 565</u>	<u>397 935</u>		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 622 300	3 604 330	-208 604	834 159	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-359 345	1 193 505	-834 159	
Årets resultat				914 313	
Belopp vid årets slut	1 622 300	3 244 985	984 901	914 313	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	30890 *	1,20%	2018-03-27	8 500 000	0
Stadshypotek	3798	1,55%	2022-03-01	1 249 500	0
Stadshypotek	3800	1,46%	2022-03-01	6 812 500	250 000
Stadshypotek	793640 *	1,20%	2018-02-02	7 000 000	0
Stadshypotek	635292	3,21%	2018-03-01	8 098 388	211 968
Stadshypotek	758349 *	1,20%	2018-03-19	750 500	0
Stadshypotek	808098 *	1,20%	2018-03-19	6 557 700	200 000
Stadshypotek	924512	1,00%	2019-03-01	11 427 947	116 316
Stadshypotek	972829 *	1,20%	2018-03-20	8 500 000	0
* Rörligt lån som räntejusteras var 3:e månad				58 896 535	778 284
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					58 118 251
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 005 115
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				61 819 500	53 557 500
Varav obelånade				-1 732 000	-1 732 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>60 087 500</u>	<u>51 825 500</u>
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				778 284	528 284
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				887 393	893 530
Depositioner nycklar				101 250	102 650
Övriga kortfristiga skulder				0	555
				<u>988 643</u>	<u>996 735</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 064 722	1 063 014
Upplupna räntekostnader				41 512	37 545
Upplupet vatten				0	46 053
Upplupen el				216 463	119 309
Upplupen värme				0	314 517
Upplupen sophämtning				84 743	202 831
Upplupen faktura Gerox				428 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				86 678	139 379
				<u>1 922 868</u>	<u>1 922 648</u>

Sollentuna 2018-

Lars Erik Görjevik

Maria Herger

Pelle Bengtsson

Håkan Persson

Mikael Lund Svärth

Joel Dahlén

Mikael Cseleny Enqvist

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Annika Becker
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen, org.nr. 714800-2780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Sjöhästen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Sollentuna 2018-

.....

Erik Davidsson

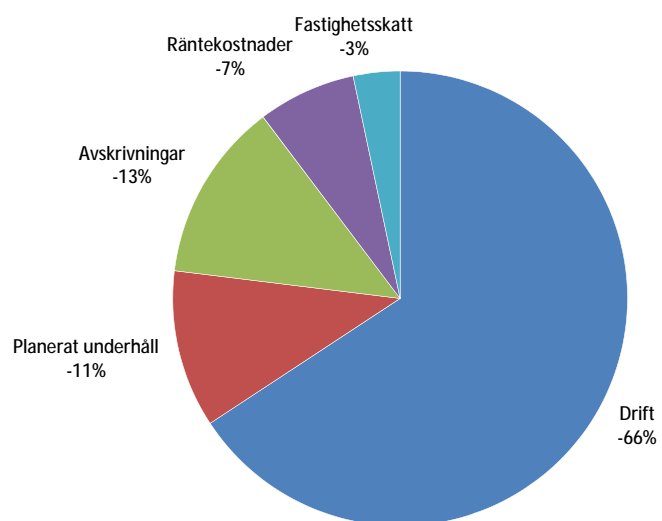
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

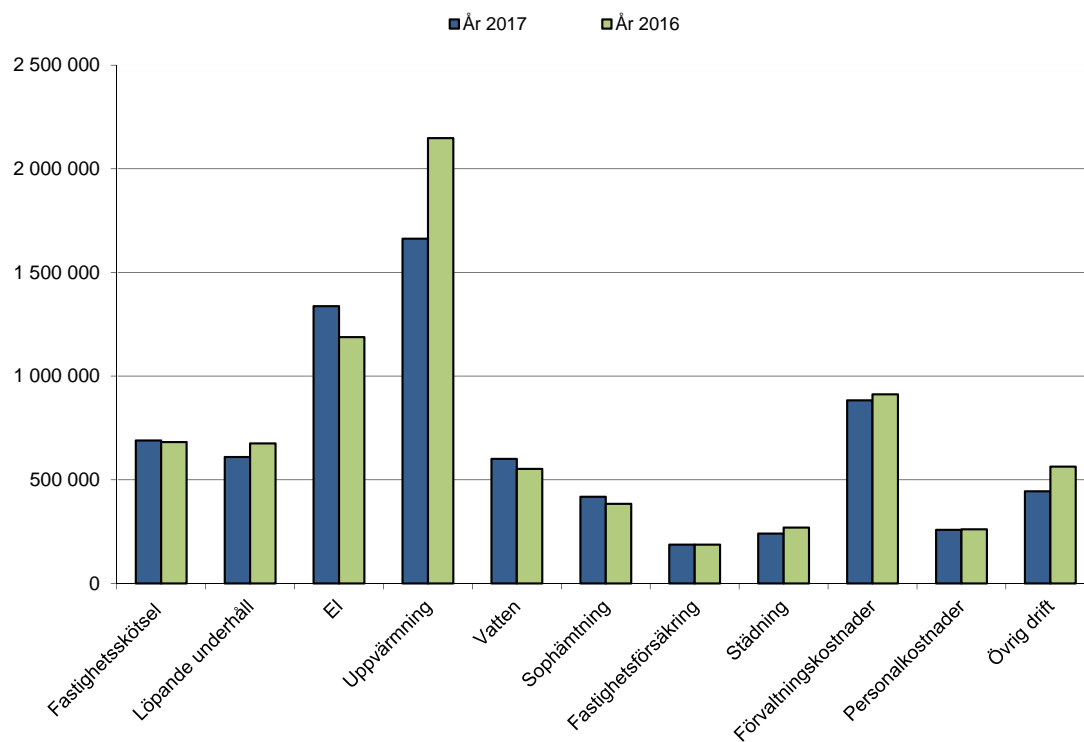
Annika Becker

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01
2017-12-31

2016-01-01
2016-12-31

Not 3

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	26 014	20 743
4016	Lås/nycklar	5 041	0
4017	Skyltar	9 405	0
4481	Fastighetsskötsel, avtal	572 868	567 088
4482	Fastighetsskötsel, mark	56 488	84 700
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	8 476	8 500
4488	Städ, tilläggstjänster	11 475	1 000
S:a Fastighetsskötsel		689 767	682 031

Löpande underhåll

4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	66 848	57 467
4112	Reparation av bostäder, värme	525	0
4113	Reparation av bostäder, ventilation	2 775	1 875
4119	Reparation av bostäder, övrigt	0	2 438
4134	Reparation av gem utrymmen, tvättutrustning	15 131	26 703
4135	Reparation av gem utrymmen, miljöanläggning	11 325	7 593
4139	Reparation av gem utrymmen, övrigt	13 455	0
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	42 076	24 444
4142	Reparation av installationer, värme	4 998	11 519
4143	Reparation av installationer, ventilation	2 813	0
4144	Reparation av installationer, el	66 687	52 251
4145	Reparation av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	0	5 313
4147	Reparation av installationer, belysning	13 711	4 681
4148	Reparation av installationer, lås	12 964	22 495
4149	Reparation av installationer, övrigt	7 492	0
4151	Reparation av huskropp utvändigt, tak	44 982	500
4152	Reparation av huskropp utvändigt, fasader	0	24 219
4153	Reparation av huskropp utvändigt, fönster	1 019	0
4155	Reparation av huskropp utvändigt, klottersanering	525	0
4156	Reparation av huskropp utvändigt, entrédörrar	15 970	12 214
4159	Reparation av huskropp utvändigt, övrigt	8 506	6 161
4161	Reparation av markytor, hårdgjorda	41 500	20 410
4162	Reparation av markytor, gräsytor	33 824	10 769
4163	Reparation av markytor, planteringar	61 585	121 281
4164	Reparation av markytor, lekutrustning	11 418	0
4169	Reparation av markytor, övrigt	14 697	13 968
4170	Reparation, garage och p-platser	106 331	169 668
4180	Reparation pga skadegörelse	0	4 863
4186	Reparation, vattenskador	8 730	74 283
S:a Reparationer		609 887	675 115

EI

4310	Elavgifter	1 337 346	1 188 216
S:a EI		1 337 346	1 188 216

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	1 663 276	2 148 288
S:a Uppvärmning		1 663 276	2 148 288

Vatten

4330	Vatten och avlopp	600 714	552 716
S:a Vatten		600 714	552 716

Sophämtning

4346	Återvinning	56 604	3 024
4347	Sophämtning	361 293	380 849

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

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

Not 3

S:a Sophämtning 417 897 383 873

Fastighetsförsäkring

4410 Fastighetsförsäkringar 187 091 187 091

S:a Fastighetsförsäkring 187 091 187 091

Städning

4483 Städ, avtal 240 518 269 350

S:a Städning 240 518 269 350

Förvaltningskostnader

5921 Kostnad för årsredovisning 9 654 9 447

6060 Kreditupplysning 4 025 3 500

6104 Kopieringskostnader 6 813 15 422

6111 Kontorsmateriel 229 1 435

6211 Telefon 17 122 8 882

6212 Mobiltelefon 6 360 5 071

6230 Datakommunikation 1 943 1 943

6251 Porto 9 672 7 773

6290 Övrigt 0 779

6321 Inkasso 2 981 6 115

6350 Konstaterade förluster avgift-/hyresfordran 120 27

6481 Administrativ förvaltning, avtal 680 292 654 676

6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster 55 075 32 001

6490 Övriga förvaltningskostnader 1 450 11 244

6550 Konsultarvoden 13 390 68 397

6580 Advokat- och rättegångskostnader 0 10 848

6985 Medlemsavgift HSB 74 105 74 105

6993 Lämnade bidrag och gåvor 0 494

S:a Förvaltningskostnader 883 231 912 159

Extern revision

6421 Extern revision 19 450 18 963

S:a Extern revision 19 450 18 963

Personalkostnader

7211 Styrelsearvode 179 199 176 799

7212 Revisionsarvode 11 000 11 000

7213 Förlorad arbetsförtjänst 0 2 857

7219 Övriga arvoden 9 000 9 000

7331 Bilersättningar, skattefria 69 0

7511 Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar 51 368 53 645

7614 Kostnad för konferenser 7 500 7 500

S:a Personalkostnader 258 136 260 801

Övrig drift

4043 Hissar och portar 5 606 2 803

4070 Vinterskötsel 161 604 202 926

4080 Sandupptagning 13 250 14 550

4442 Värme-/kylanläggning 0 31 719

4450 Tvättstugor 14 932 29 988

4460 Kabel-TV 92 013 91 836

4465 Bredband 45 287 40 582

4487 Mark, tilläggstjänster 0 4 077

4490 Övrigt, fastighetsförvaltning 375 35 000

4491 Fastighetsjour 45 328 32 836

4499 Övriga avtal 178 031 169 798

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!		
Not 3		
5420 Datorutrustning och program	0	6 864
7651 Stämman	2 759	8 461
7652 Styrelse	15 188	12 500
7659 Övriga möteskostnader	194	92
7667 Föreningsverksamhet	7 204	12 103
S:a Övrig drift	581 771	696 135
Summa Drift	7 489 084	7 974 738

Planerat underhåll

4233 Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	13 800	0
4234 Underhåll av gem utrymmen tvättutrustning	231 272	381 181
4244 Underhåll av installationer, el	0	348 551
4247 Underhåll av installationer, belysning	698 655	0
4263 Underhåll av markytor, planteringar	0	1 551
4264 Underhåll av markytor, lekutrustning	10 369	383 163
4270 Underhåll av garage och p-platser	39 281	0
4290 Underhåll övrigt	329 125	168 899
S:a Planerat underhåll	1 322 502	1 283 345