

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2780

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018 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 Aynur Haxverdiyeva
- 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
Margaretha Svanborg	Utemiljö
Pelle Bengtsson	Fastighets- och energiansvarig
Håkan Persson	Sekreterare, informations- samt webansvarig
Mikael Lund Svärth	Fastighets- och energiansvarig Brandskyddsansvarig
Joel Dahlén	Fastighets- och energiansvarig
Mikael Cselenyi Aynur Haxverdiyeva	HSB representant Förvaltare HSB

Avgående styrelseledamöter

Maria Herger
Pelle Bengtsson
Håkan Persson
Mikael Lund Svärth

Styrelsen har inga suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars-Erik Görjevik, Håkan Persson, Maria Herger samt Margaretha Svanborg, 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	
Anders Mattson	

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

Ordinarie

Lars-Erik Görjevik, Håkan Persson och Maria Herger

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	13 049	12 718	12 388	12 055	11 752
Årets resultat, tkr	1 553	914	834	1 104	659
Fond för yttre underhåll, tkr	2 447	3 245	3 604	3 501	3 983
Belåning, kr/kvm totalyta	3 124	3 185	2 764	2 332	2 357
Räntekänslighet ¹⁾	5	6	5	4	5
Soliditet %	12	10	9	10	8
Energikostnad el, värme, vatten, kr/kvm totalyta	179	195	210	202	194
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	605	588	570	553	538
Utrymme för underhåll och återinvesteringar* kr/kvm totalyta ²⁾	235	202	179	167	166

1)Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 300	3 244 985	984 901	914 313
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-797 502	1 711 815	-914 313
Årets resultat				1 552 766
Belopp vid årets slut	1 622 300	2 447 483	2 696 716	1 552 766

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. Som grund för detta arbetar styrelsen med en långsiktig underhållsplan samt en 10-årig prognos för ekonomisk utveckling, vilka uppdateras årligen.

För 2018 hade styrelsen beslutat om en budget som visade på ett förväntat resultatet om +1 749 tkr, och utfallet är i något lägre och uppgår till 1 553 tkr. De väsentliga avvikelserna är att planerat underhåll har genomförts för drygt 300 tkr mer än budgeterat, främst hänförligt till takunderhåll. Samtidigt har vi gynnats av ett fortsatt väsentligt lägre ränteläge än förväntat, vilket medfört att årets räntekostnader är 175 tkr lägre än budgeterat. Bergvärmeanläggningen, som driftsattes i oktober 2017, har givit en kostnadsbesparing på 1,2 Mkr mot beräknat 1,0 Mkr. Pumparna i bergvärmeanläggningen har å andra sidan medfört ökad elkostnad med c:a 400 tkr, vilket är något mer än vi beräknat. Miljöstationen har medfört en ökad sopsortering hos medlemmarna, och detta syns nu i minskade kostnader för renhållning. Dessa har tidigare legat kring 400 tkr, men har nu minskat till 303 tkr. I övrigt hänvisas till bilagda resultaträkning samt noter.

Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå under den kommande tioårsperioden, men är måttliga under 2019. Styrelsen jobbar aktivt med att identifiera möjliga besparingsåtgärder vad gäller olika driftkostnader.

Styrelsen har under året bundit två lån om totalt 10 Mkr på två resp. tre år, och vi har nu en övervikt av bundna lån med hänsyn till befarad ränteuppgång. Ungefär en tredjedel av lånen ligger nu mer rörlig ränta och är knutna till Stibor-räntan. Vi har på prov inlett ett samarbete med Finopti vid upphandling av lån, vilket hittills utfallit positivt. Vår genomsnittliga ränta under 2018 är 1,11 %.

Avgifterna för bostäderna har höjts med 3 % inför 2019. 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 femårsperioden, den högre delen av intervallet gäller om rörarbetena blir av mer omfattande art.

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 2018-04-26. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 318 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Informationsmöte

Styrelsen höll ett informationsmöte 15 november för föreningens medlemmar som var välbesökt och uppskattat.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

Hantering av personuppgifter och personuppgiftspolicy

Styrelsen har påbörjat arbetet med den EU-gemensamma dataskyddsförordningen (GDPR) och har fastställt föreningens personuppgiftspolicy samt ingått ett s.k. personuppgiftsbiträdesavtal med vår leverantör av bl.a. medlems- och ekonomiadministration, HSB Norra Stor-Stockholm.

Underhåll mm

Under 2018 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts:

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Fastighetsrenovering:

- Sockelrenovering inkl. fyra stycken utvändiga trappor, ny gång till garaget samt dränering utmed garagets norra sida.
- Renovering av fastighetsskötarens expedition
- Renovering av tak

Renhållning och miljö:

- Miljöstationen har fått ett tak vid entrén

Utemiljön:

- Nyplantering av växter
- Beskärning av träd och buskar

Inomhusmiljön:

- Rensning och kontinuerligt underhåll av Återbruket, som numera handhas av en särskild arbetsgrupp utom styrelsen.
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm.

Övrigt:

- Uppdatering av hemsidan
- Uppstart av ett projekt där medlemmar erbjuds att disponera en odlingslåda för egen odling av ex. grönsaker. Nio medlemmar anmälde intresse och har nu var sin odlingslåda att disponera.

Styrelsens kommentar:

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

Fortsatt utredning av föreningens röststammar för framtagande av åtgärdsförslag.

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 eller inbrott.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:

Vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, marktytor, garage och panncentral.

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

Överlåtelser

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 12 överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 16.

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	Högtryckspolning av samtliga röststammar, filmning av ett urval stående samt samtliga liggande röststammar
2018	Fortsatt utredning av åtgärder på röststammar samt framtagande av åtgärdsplan
2018	Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor
2018	Omfattande gallring och borttag av överårig växtlighet samt nyplantering av träd och buskar.

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Fortsatt utredning av åtgärder på rörstammar, framtagande av åtgärdsplan
2019	Inledande etablering och påbörjande av rörstamrenovering
2019	Renovering av körbanor i "spiralen" i mitten i garaget.

Förutom större underhållsåtgärder och investeringar enligt ovan avser vi att arbeta vidare med fortlöpande systematiskt brandskyddsarbete.

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på + 1 168 tkr.

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	2 696 715
Årets resultat	<u>1 552 766</u>
	4 249 481

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 249 481
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	873 934
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-470 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	4 653 415

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	2 447 483
Årets förändring	<u>-403 934</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	2 043 549

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	13 049 058	12 717 505
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 653 252	-7 764 121
Planerat underhåll	Not 4	-873 934	-1 322 502
Fastighetsskatt		-397 262	-391 630
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 927 214</u>	<u>-1 506 494</u>
Summa fastighetskostnader		-10 851 662	-10 984 746
Rörelseresultat		2 197 396	1 732 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 302	5 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-649 932</u>	<u>-824 212</u>
Summa finansiella poster		-644 630	-818 446
Årets resultat		1 552 766	914 313

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	59 012 602	59 898 529
Mark		2 964 060	2 964 060
Markanläggningar	Not 9	743 179	784 466
Summa anläggningstillgångar		<u>62 719 840</u>	<u>63 647 055</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 805	3 469
Avräkningskonto HSB		5 683 717	4 433 867
Övriga fordringar	Not 10	69 455	81 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>539 990</u>	<u>540 630</u>
		6 309 967	5 059 545

Kassa och bank	Not 12	563 163	486 565
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 873 131</u>	<u>5 546 111</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

69 592 971 69 193 166

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 622 300

1 622 300

Fond för yttre underhåll

2 447 483

3 244 985

4 069 783

4 867 285

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 696 715

984 901

Årets resultat

1 552 766

914 313

4 249 481

1 899 214

Summa eget kapital

8 319 264

6 766 499

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

56 272 911

58 118 251

56 272 911

58 118 251

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 498 316

778 284

Leverantörsskulder

599 244

618 623

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

1 037 870

988 643

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 865 367

1 922 868

5 000 796

4 308 417

Summa skulder

61 273 707

62 426 668

Summa eget kapital och skulder

69 592 971

69 193 166

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 552 766	914 313
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 927 214	1 506 494
Utrangering fönster	0	275 037
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>3 479 980</u>	<u>2 695 844</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-572	7 138
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>692 378</u>	<u>-814 523</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 171 787	1 888 457
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 000 000	-8 721 530
Investeringar i markanläggningar	<u>0</u>	<u>-825 754</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 000 000	-9 547 284
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 845 340	-965 784
Nya lån	<u>0</u>	<u>8 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 845 340	7 534 216
Årets kassaflöde	1 326 447	-124 611
Likvida medel vid årets början	<u>4 920 433</u>	<u>5 045 044</u>
Likvida medel vid årets slut	6 246 880	4 920 433
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	5 683 717	4 433 867
Kassa och bank	<u>563 163</u>	<u>486 565</u>
Summa likvida medel	6 246 880	4 920 433

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
Ombyggnader, hussocklar	Linjär	5,0	2037

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 19 411 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

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

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	182 000	179 199
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	9 069
Kostnad för konferenser	7 500	7 500
Sociala kostnader	47 507	51 368
Summa	254 007	258 136

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 902 756	10 585 452
	Hysesintäkter lokaler	171 232	176 008
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 143 952	1 104 979
	El	812 260	852 744
	Försäkringsersättningar	6 481	0
	Övriga intäkter	94 782	80 726
	Brutto	13 131 463	12 799 909
	Avsatt till inre fond	-82 404	-82 404
		13 049 058	12 717 505
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	788 319	689 767
	Löpande underhåll	729 102	609 887
	El	1 720 308	1 337 346
	Uppvärmning	937 635	1 663 276
	Vatten	643 603	600 714
	Sophämtning	303 950	417 897
	Fastighetsförsäkring	200 187	187 091
	Städning	273 771	240 518
	Förvaltningskostnader	992 098	883 231
	Extern revision	19 213	19 450
	Personalkostnader	254 007	258 136
	Utrangering fönster	0	275 037
	Kabel-TV	92 064	92 013
	Bredband	43 845	45 287
	Vinterskötsel	201 749	174 854
	Övrig drift	453 401	269 617
		7 653 252	7 764 121
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	150 219	13 800
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	46 563	231 272
	Underhåll av installationer, VA/sanitet, stamspolning 2017	27 980	329 125
	Underhåll av installationer, el	35 000	0
	Underhåll av installationer, belysning	0	698 655
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	379 194	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, balkonger	15 000	0
	Underhåll av markytor, planteringar	126 228	0
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	10 369
	Underhåll av markytor, övrigt	93 750	0
	Underhåll av garage och p-platser	0	39 281
		873 934	1 322 502
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	675 178	675 178
	Om- och tillbyggnad	1 210 748	790 027
	Markanläggningar	41 288	41 288
		1 927 214	1 506 493
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 039	5 244
	Övriga ränteintäkter	263	522
		5 302	5 766
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	649 672	824 212
	Övriga räntekostnader	260	0
		649 932	824 212

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 111 782	38 996 292
Utrangering fönster	0	-884 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 111 782</u>	<u>38 111 782</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 443 429	-13 377 723
Utrangering fönster	0	609 472
Årets avskrivningar	-675 178	-675 178
Utgående avskrivningar	<u>-14 118 607</u>	<u>-13 443 429</u>
Bokfört värde byggnader	23 993 176	24 668 353
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 483 674	17 806 639
Årets investeringar hussocklar	1 000 000	19 677 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 483 674</u>	<u>37 483 674</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 253 499	-1 463 472
Årets avskrivningar	-1 210 748	-790 027
Utgående avskrivningar	<u>-3 464 248</u>	<u>-2 253 499</u>
Bokfört värde ombyggnader	35 019 426	35 230 175
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	59 012 602	59 898 528
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		
Ingående anskaffningsvärde	825 754	0
Årets investeringar	0	825 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>825 754</u>	<u>825 754</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 288	0
Årets avskrivningar	-41 288	-41 288
Utgående avskrivningar	<u>-82 576</u>	<u>-41 288</u>
Bokfört värde	743 179	784 466

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	792	792			
Skattefordringar	31 947	37 579			
Övriga fordringar	36 716	43 209			
	69 455	81 580			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	216 202	200 187			
Kabel-TV	23 028	23 012			
Vidarefakturerering el medlemmar sep-dec	272 000	283 000			
Övrigt	28 760	34 431			
	539 990	540 630			
Not 12 Kassa och bank					
Nordea	563 163	486 565			
	563 163	486 565			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 622 300	3 244 985	984 901	914 313	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-797 502	1 711 815	-914 313	
Årets resultat				1 552 766	
Belopp vid årets slut	1 622 300	2 447 483	2 696 716	1 552 766	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	105847	0,81%	2020-06-30	6 407 700	100 000
Stadshypotek	105852	0,81%	2020-06-30	714 500	72 000
Stadshypotek	105854	0,52%	2019-06-20	8 100 000	800 000
Stadshypotek	105868	0,83%	2021-06-30	8 500 000	0
Stadshypotek	111648	0,83%	2021-07-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3798	1,55%	2022-03-01	1 249 500	0
Stadshypotek	3800	1,46%	2022-03-01	6 562 500	250 000
Stadshypotek	81921	1,10%	2021-03-01	7 925 396	160 000
Stadshypotek	924512	1,00%	2019-03-01	11 311 631	116 316
				57 771 227	1 498 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					56 272 911
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 279 647
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				61 819 500	61 819 500
Varav obelånade				-1 732 000	-1 732 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				60 087 500	60 087 500
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 498 316	778 284
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				927 120	887 393
Övriga kortfristiga skulder				110 750	101 250
				1 037 870	988 643

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 044 551	1 064 722
Upplupna räntekostnader	28 587	41 512
Upplupen el	213 361	216 463
Upplupen värme	92 587	0
Upplupet vatten	54 893	0
Upplupen sophämtning	15 713	84 743
Upplupen faktura Gerox	0	428 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 675	86 678
	1 865 367	1 922 868

Sollentuna 2019-03-14

Lars Erik Görjevik

Maria Herger

Margaretha Svanborg

Pelle Bengtsson

Håkan Persson

Mikael Svärdh

Joel Dahlén

Mikael Cseleny Enqvist

Vår revisionsberättelse har 2019-03-27 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.nr714800-2780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sollentuna 2019-03-27

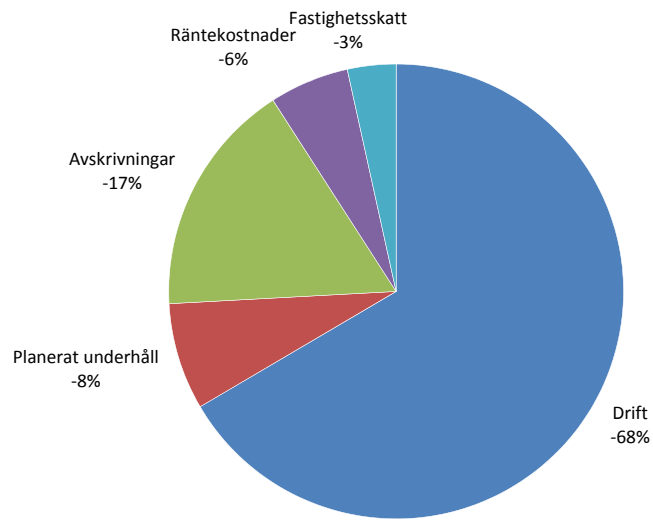
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Annika Becker

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

