

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kvarnen i Järfälla

Org.nr: 713200-1079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2557, 2:2562, 2:2563, 2:2564, 2:2565 och 28:1 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1972. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 539 m². Taxeringsvärdet är 211 632 tkr, varav byggnadsvärdet är 151 432 tkr och markvärdet 60 200 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningen är momspliktig för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	287	19 994
Lokaler	20	335
Förskolan	1	1 129
Garage	94	789

Organisation

Styrelse

<u>Roller</u>	<u>Namn</u>
Ordförande	Anneli Roswald
Vice ordförande	Ann-Britt Angermund
Sekreterare	Elisabeth Tsirakoglou
Ekonomiansvarig	Håkan Glingestam
Fastighetsansvarig	Hamid Miveh, Nils Erik Wester
Miljöansvarig	Hamid Miveh, Nils Erik Wester
Energiansvarig	Kerstin Lundvik
Informationsansvarig	Annette Svensson, Elisabeth Tsirakoglou
Huvudkontaktombud	Ann Bergström sammankallande, Åsa Palmgren
Webbansvarig/redaktör hemsida	Håkan Glingestam
Nyckel/Bricksystemet	Håkan Glingestam, Kerstin Lundvik
Brandskyddsansvarig	Hamid Miveh
Studieorganisatör	Kerstin Lundvik
HSB Ledamot (utes av HSB)	Marie Jakobsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2017 är:
Elisabeth Tsirakoglou, Ann-Britt Angermund, Håkan Glingestam, Nils Erik Wester och
Åsa Palmgren

Förvaltare

Fredrik Åman t o m 2016 -03-31
Pontus Persson f o m 2016-04-01

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två personer i förening.

Följande har varit firmatecknare:

Anneli Roswald

Ann-Britt Angermund

Håkan Glingestam

Vid var tid aktuell förvaltare

HSB Norra Stor Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor Stockholm

Anneli Roswald och Ann-Britt Angermund

Revisorer

Revisor har varit John Björketun (avgick november 2016) och revisorssuppleant Peter Krause,
samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB
Riksförbund.

Valberedning

Stämman 2016 valde Stefan Hedman (sammankallande), Leif Argelid och Tommy Nyström.

Kontaktombud

Inga Jansson	för Kvarnvägen 4-8
Ulrika Hedman	för Kvarnvägen 12-18
Agneta Argelid	för Kvarnvägen 22-26
Peter Krause	för Kvarnvägen 32-36
Margareta Persson	för Kvarnvägen 40-50
Lennart Engren	för Vibblabyvägen 7-17

Ann Bergström och Åsa Palmgren har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2016

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 28 april, med 65 röstberättigade medlemmar varav 3 genom
fullmakt.

Årlig besiktning enligt underhållsplan

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 25 maj.

Lekplatserna besiktigades under våren, anmärkningarna har åtgärdats.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Förvaltare har varit Fredrik Åman till och med 31 mars och efterträddes av Pontus Persson. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av RCG fastighetservice. Markskötsel har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. Ett antal boende har ideellt skött en del rabatter och blomsterlådor och har på så sätt bidragit till ökad trivsel i föreningen. Fixargruppen fixar småsaker som inte är kostnadseffektivt att leja ut, till exempel genomfört renoveringsarbete i gästlägenheten. Hissgruppen AB sköter enligt avtal våra hissar.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits vid försäljning varav 5 via gåva och 5 via arv.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 33 840 kronor. I jämförelse med 2015 har priset ökat med cirka 23 %.

Utbildning

1 person, revisorutbildning.

5 personer, styrelsekonferens.

Samtliga kurser anordnades av HSB Norra Storstockholm.

Kontaktombudsverksamhet

Kontaktombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen.

De ger information till nyinflyttade boende i föreningen samt är en informationslänk mellan de boende och styrelsen. Huvudkontaktombuden har haft 4 möten tillsammans med kontaktombuden.

Fixardagar

Fixardagar genomfördes den 28 maj och 25 september. Det arbete som uträttas vid dessa fixardagar bidrar till att hålla nere våra kostnader. Mycket värdefulla dagar där vi tillsammans stärker gemenskapen i föreningen genom att gamla och nya boende ges möjlighet att lära känna varandra.

Styrelsen tackar alla boende som ställt upp på våra fixardagar.

Hemsida

Adress: www.hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen

På hemsidan publicerar styrelsen bland annat om styrelsekontakter, informationshäfte, ordningsregler, nyheter, KvarnNytt, årsredovisning och stämmoprotokoll.

HSB-portalen

Alla medlemmar i Kvarnen ska ha inloggningsuppgifter till HSB:s webbportal. Där kan de boende se alla uppgifter rörande sin egen lägenhet. Kontakta HSB-kontoret om du saknar inloggningsuppgifter.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har information skett genom Portmeddelande och medlemsbladet KvarnNytt. I portarna har anslagits 9 portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit med 4 nummer under 2016. Därutöver har det även satts upp information om olika aktiviteter såsom fixardag och pensionärsfika. Även information om Grannsamverkan sker genom anslag i portarna.

Informationsmöte den 23 november om budget 2017, stamspolning och förstudie parkeringshus och balkonger.

Granssamverkan

Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisen.

Vädringsfilter

Vädringsfilter finns till försäljning i föreningen.

Föreningslokal

Föreningslokalen används för olika ändamål; pensionärsträffar under vår och höst samt av kontaktombuden ordnade aktiviteter. Föreningslokalen kan lånas mot en låg avgift av boende för privata aktiviteter etc. vilket skett under 24 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i ca 133 nätter.

Klotter i området

Kvarnen har under flera år arbetat aktivt mot klotter. Det arbetet har gett till resultat att vi inte har några större problem med klotter i området. All klotter tas bort snarast.

Inbrott

Styrelsen kan konstatera att sedan portlåsen installerades är problemet med lägenhetsinbrott närmast obefintligt. De inbrott som ändå förekommit i Kvarnen har skett genom att man gått in andra vägar än genom porten.

Viktiga händelser 2016

- § Försäljning av G3 slutfört.
- § Fönsterbyteprojektet avslutad. Samtliga lägenheter/lokaler i Kvarnen har nya fönster och samtliga portar har renoverats och gjorts energieffektivare.
- § Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är genomförd.
- § Ombyggnad av parkeringsdäcken G1 är slutfört.
- § En arbetsgrupp för att se över hur tvättstugorna ska se ut i framtiden tillsattes. Styrelsen fattade beslut om att i en tvättstuga (Kvarnvägen 4) på försök byta till självdoserande och energieffektiva tvättmaskiner. Maskinerna levererades i början av 2017.
- § Projekt för att byta ut samtliga utomhusbelysningen påbörjats, beräknas vara klar under våren 2017. Samtliga armaturer kommer att förses med LED-belysning.
- § Alla marklägenheter i höghusen som har uteplats har fått dessa renoverade med nytt golv och nytt staket.
- § Målning av entréerna färdig.

§ Styrelsen har tecknat ett avtal med Avloppsteknik AB. Genom att stamspola föreningens stammar med industriteknik har företaget lovat att Kvarnens stammar håller ytterligare i minst 10 år. I samband med stamspolning besiktigades samtliga avloppsrör och eventuella skador dokumenterades och en åtgärdsplan har tagits fram.

Allmänt om föreningen

I början av 1970-talet uppfördes Brf Kvarnen, där tidigare landsbygd fick ge vika för modern byggnation. Här låg landsbygdsvillor och växthus men 1972-73 byggde HSB upp området som idag har blivit ett lummigt och grönskande bostadsområde. Föreningen är mycket populär beroende på dess centrala läge i anslutning till Jakobsbergs Centrum och pendeltågsstation. Många av Jakobsbergs skolor och dagis ligger bara ett stenkast till någon eller några kilometer från Brf Kvarnen.

Bostadslägenheter

Föreningen har idag 287 bostadsrättslägenheter.

Kommunen äger en bostadsrättslägenhet samt en bostadsrätt för förskoleverksamhet.

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 4-8	Kvarnvägen 32-36	Vibblabyvägen 7-11
Kvarnvägen 12-18	Kvarnvägen 40-44	Vibblabyvägen 13-17
Kvarnvägen 22-26	Kvarnvägen 46-50	Vibblabyvägen 19

Garage- och bilplatser

94 garageplatser, varav 94 med motorvärmare.

97 bilplatser på tomt, varav 18 med motorvärmare.

26 carport

4 motorcykelplatser i garage

Antal lägenheter av respektive typ

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
52	60	145	30

Lokaler – antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har en bostadsrätt som ägs av kommunen där det bedrivs förskoleverksamhet, ytan är totalt 1129 m².

Det finns totalt 20 förråd som föreningen hyr ut till de boende.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Kvarnen har i sina byggnader ett pingisrum, samlingslokal 4:an och ett hobbyrum för snickeriarbeten samt en gästlägenhet. Samlingslokalen 4:an utnyttjas av styrelsen för styrelsemöten. Kontaktombuden använder också lokalen för sina sammankomster samt de aktiviteter som ordnas. Den aktiva pensionärsföreningen, som 2016 fick 5 000 kr i bidrag till sin verksamhet använder lokalen liksom Trivselgruppen till vilken föreningen bidrar med the och kaffe.

Brf Kvarnens energiförbrukning

Föreningens samtliga lokaler och lägenheters uppvärmning kommer från fjärrvärme. Elen upphandlas gemensamt för hela föreningen och de enskilda lägenheterna aviseras den egna förbrukningen uppmätt i egna undermätare.

Fritidsverksamhet

Under ett år i Brf Kvarnen förekommer många aktiviteter. Vår grillplats används flitigt under sommarhalvåret och där finner vi både familjer med barn och grupper av boende som grillar tillsammans. Boulebana och tennisplan finns i området. Samtliga lekplatser inspekteras utifrån dagens säkerhetskrav.

Sopsortering

Den som så önskar kan sortera sitt matavfall och därigenom bidra till en bättre miljö samtidigt som man stärker föreningens ekonomi. Alla nyinflyttade i Kvarnen får av sitt kontaktombud ett paket för sortering av matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i ett allmänt utrymme vid Kvarnvägen 8.

Miljöfarligt avfall

Miljöfarligt avfall ska lämnas vid Görvälns återvinningscentral. De som inte har möjlighet att själva lämna avfallet vid Görvälns återvinningscentral kan istället lämna det i föreningslokalen vid specifika tillfällen. Alla boende har tilldelats en kasse för miljöfarligt avfall.

Handikappanpassning

Kvarnen medverkar alltid vid förfrågningar från kommunen om tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. Därutöver är tillgängligheten för dessa personer en tanke som alltid genomsyrar styrelsens arbete vid ombyggnation och reoveringar.

Resultat och årsavgifter

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Årets resultat

Brf Kvarnen redovisar för 2016 ett resultat på 17 764 306 kr. Det stora överskottet beror på markförsäljningen (13% av marken) till HSB Bostad AB. Där avser HSB Bostad AB att uppföra bostäder i flerfamiljshus.

Försäljningspris	24 545 500
<u>Utrangering mark</u>	<u>- 586 710</u>
Vinst markförsäljning	23 958 790

Sparat underskott -5 323 000

Vinst att beskatta	18 635 790
Skatt 22%	-4 099 873

Föreningen tillämpar redovisning enligt Bokföringsnämndens anvisningar. Detta innebär att periodiskt underhåll kostnadsförs under året, med reservering för planerat underhåll, respektive lyft från underhållsfonden, läggs som förslag till föreningens årsstämma.

I praktiken innebär detta att föreningens redovisade årsresultat minst bör motsvara det belopp som årligen skall fonderas enligt den 20-åriga underhållsplanen efter hänsyn tagits till eventuellt lyft från fonden för genomförda åtgärder.

Omsättning, resultat och avgifter

Avgiften höjdes med 4 % för 2016.

Ekonomisk flerårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	38 504	11 799	15 375	12 419	11 861
Rörelseresultat, tkr	22 459	-443	1 339	2 374	913
Årets resultat, tkr	17 764	-1 018	516	1 544	15
Balansomslutning, tkr	83 188	63 645	51 637	48 597	44 857
Fond för yttre underhåll, tkr	9 749	8 568	9 997	8 673	7 954
Belåning, kr/kvm	1 687	1 488	1 247	1 150	1 055
Årsavgift för nya bostäder, kr/kvm	757	728	700	673	647
Årsavgift för äldre bostäder, kr/kvm	874	552	531	511	491
Soliditet, %*	46,0	33,0	38,0	39,3	39,1

* Föreningens långsiktiga betalningsförmåga

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	20 996	19 619	19 103	17 559	17 544
Årets resultat	17 764	-1 018	516	1 544	15
Inbet insatser	0	2 395	0	0	0
Utgående balans	38 760	20 996	19 619	19 104	17 559

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på 17 764 306 kr. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning.

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

Investeringar

Fönsterbyte.
Ny carport på G1.

Underhållsåtgärder

Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll utförs varje år. Styrelsen har fastställt principen att periodiskt underhåll skall omfatta en 20-årig underhållsplan som skall finansieras ur underhållsfonden.

Underhållsfonden

Till och med 2012 har 0,75 % av din årsavgift satts på den boendes underhållsfond varje månad. Medlen disponeras av den boende för avsett ändamål. Beslut har fattats på stämmorna 2011 och 2012 att avsättningen till fonden skall upphöra. Avsättningen upphörde 2013. Den som har kvar behållning i fonden kan begära ut den.

Framtiden

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Samtliga torkskåp
2017	2 Tvättmaskiner
2017	Rivning och ombyggnation av garage

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter höjs 2017 med 4 %.

Avgiftshöjning under flerårsprognosen är ovisst på grund av:

- * vad som händer med fastighetsskatten och eventuellt inkomstskatt.
- * det kan komma motioner på stämman som skall genomföras och som måste budgeteras 2017.
- * Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver. Utveckla passagesystemet till bland annat miljöhusen, utomhusbelysning, garage och balkonger mm måste ses över och kommer att behöva planeras och åtgärdas.

Styrelsen har därför valt att räkna på avgiftshöjning med 4 % i prognosen.

För följande kostnadsposter antas att kostnaderna kommer att öka med 3 procent årligen: Fastighetsförvaltning, försäkringar och skador, löpande underhåll och reparationer, information, möten, arvoden mm samt reserveringar till yttre underhållsfond.

Planerat underhåll är beräknat efter den 20-åriga underhållsplanen.

För uppvärmning och vatten antas taxorna öka med 3 procent per år.

För räntekostnader har beräkningar gjorts för lån, så långt som möjligt med kända räntesatser. Föreningen arbetar aktivt för att sänka räntekostnaderna för föreningens lån.

Det måste understrykas att nedanstående flerårsprognos bygger på antaganden och uppskattningar. Särskilt svårt är det att prognostisera ränteutveckling, vatten- el- och värmekostnader samt kostnaderna för sophantering. Osäkerheten ökar kraftigt från mitten av perioden.

Planerade åtgärder 2017

Renovering av toaletten i föreningslokalen

Ombyggnation av garagen

Förbättrad utomhusbelysning

Byte av samtliga torkskåp

Byte av lekurustning på lekplatsen Kvarnvägen 22

Test med självdoserande tvättmaskiner

Införliva miljöhusen och containerhuset i vårt låssystem med nyckelbrickor.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-3 666 315
Årets resultat	<u>17 764 306</u>
	14 097 990

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	14 097 990
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 525 552
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 670 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	15 953 542

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	9 748 857
Årets förändring	<u>-1 855 552</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	7 893 305

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	38 503 595	11 798 977
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-11 071 652	-10 275 847
Planerat underhåll	Not 4	-2 525 552	-51 964
Fastighetsskatt		-443 061	-430 551
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 004 511</u>	<u>-1 483 864</u>
Summa fastighetskostnader		-16 044 776	-12 242 226
Rörelseresultat		22 458 819	-443 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 862	9 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-604 502</u>	<u>-584 136</u>
Summa finansiella poster		-594 640	-575 014
Resultat efter finansiella poster		21 864 179	-1 018 263
Inkomstskatt		-4 099 873	0
Årets resultat		17 764 306	-1 018 263

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	67 147 815	45 428 763
Mark		3 926 454	4 513 166
Pågående byggnation	Not 9	0	7 168 068
Summa anläggningstillgångar		<u>71 074 269</u>	<u>57 109 997</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 636	3 239
Avräkningskonto HSB		3 235 303	5 486 247
Övriga fordringar	Not 10	170 840	174 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>49 916</u>	<u>322 316</u>
		3 467 695	5 986 773

Kortfristiga placeringar	Not 12	9 043 488	539 172
--------------------------	--------	-----------	---------

Kassa och bank	Not 13	32 799	8 746
----------------	--------	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>12 543 981</u>	<u>6 534 690</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>83 618 250</u>	<u>63 644 687</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 669 600	2 669 600
Upplåtelseavgifter		12 243 700	12 243 700
Fond för yttre underhåll		9 748 857	8 567 821
		<u>24 662 157</u>	<u>23 481 121</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 666 315	-1 467 017
Årets resultat		17 764 306	-1 018 263
		<u>14 097 990</u>	<u>-2 485 279</u>
Summa eget kapital		<u>38 760 147</u>	<u>20 995 842</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	35 282 978	33 146 968
		<u>35 282 978</u>	<u>33 146 968</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 236 952	557 876
Leverantörsskulder		1 163 962	2 071 241
Skatteskulder		4 088 381	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	339 122	5 517 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 746 708	1 355 216
		<u>9 575 125</u>	<u>9 501 878</u>
Summa skulder		<u>44 858 103</u>	<u>42 648 846</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>83 618 250</u>	<u>63 644 687</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	21 864 179	-1 018 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 004 511	1 483 864
Utrangering fönster	345 858	0
Utrangering hissar	0	461 144
Utrangering mark	586 712	0
Årets skatt	-4 099 873	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>20 701 387</u>	<u>926 745</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	268 134	-150 948
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>73 247</u>	<u>5 189 111</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>21 042 768</u>	<u>5 964 908</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-16 901 353</u>	<u>-12 069 590</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-16 901 353</u>	<u>-12 069 590</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 136 010	5 442 124
Upplåtelseavgift	0	2 385 300
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>9 700</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 136 010</u>	<u>7 837 124</u>
Årets kassaflöde	6 277 425	1 732 442
Likvida medel vid årets början	<u>6 034 164</u>	<u>4 301 723</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>12 311 589</u>	<u>6 034 165</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 235 303	5 486 247
Kortfristiga placeringar	9 043 488	539 172
Kassa och bank	<u>32 799</u>	<u>8 746</u>
Summa likvida medel	<u>12 311 589</u>	<u>6 034 164</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2092
Ombyggnad undercentral	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggnad fiber, lås	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggnad tak	Komponentavskrivning	3,5	2054
Ombyggnad hissar	Komponentavskrivning	4,0	2060
Ombyggnad fönster	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggnad värmväxlare	Komponentavskrivning	5,0	2035
Ombyggnad garage	Komponentavskrivning	5,0	2035

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

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 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	177 200	155 975
Mötesarvoden	93 849	91 884
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 774	0
Arvode föreningsvald revisor	1 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 000	20 633
Utbildning	3 375	7 125
Kostnad för konferenser	15 000	11 250
Sociala kostnader	75 315	66 615
Summa	379 513	359 482

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 025 152	11 560 198
	Årsavgifter lokaler	919 775	843 278
	Hysesintäkter bostäder	0	37 622
	Hysesintäkter lokaler	95 510	88 516
	Hysesintäkter garage och p-platser	551 053	589 239
	Konsumtionsavgifter	566 744	630 220
	Markförsäljning *	23 958 788	-2 000 000
	Försäkringsersättning	379 110	0
	Övriga intäkter	7 463	49 904
		<u>38 503 595</u>	<u>11 798 977</u>
	* Korrigering av bokförd markförsäljning 2014.		
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 049 590	1 001 216
	Löpande underhåll	1 709 630	1 495 607
	El	1 140 373	1 256 039
	Uppvärmning	2 737 126	2 585 727
	Vatten	723 559	630 468
	Sophämtning	343 629	291 965
	Fastighetsförsäkring	273 308	180 396
	Städning	427 649	352 501
	Förvaltningskostnader	819 578	827 881
	Extern revision	19 838	19 313
	Utrangering hissar	0	461 144
	Utrangering fönster	345 858	0
	Personalkostnader	379 513	359 482
	Övrig drift	1 102 001	814 108
		<u>11 071 652</u>	<u>10 275 847</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Ventilation	4 125	0
	Underhåll gemensamma utrymmen	288 000	0
	Fasader	455 566	0
	Balkonger	592 575	0
	Tvättutrustning	0	51 964
	Stamspolning	1 185 286	0
		<u>2 525 552</u>	<u>51 964</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	827 285	865 412
	Om- och tillbyggnad	1 177 226	618 452
		<u>2 004 511</u>	<u>1 483 864</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 973	3 352
	Övriga ränteintäkter	5 889	5 770
		<u>9 862</u>	<u>9 122</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	598 791	583 629
	Övriga räntekostnader	5 711	507
		<u>604 502</u>	<u>584 136</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 038 315	46 847 821
Utrangering fönster	-1 015 366	0
Utrangering hissar	0	-809 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>45 022 949</u>	<u>46 038 315</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 143 318	-13 626 268
Återförd avskrivning utrangerad komponent	669 508	348 362
Årets avskrivningar	-827 285	-865 412
Utgående avskrivningar	<u>-14 301 095</u>	<u>-14 143 318</u>
Bokfört värde byggnader	30 721 854	31 894 997
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 569 687	9 545 101
Årets investeringar	<u>24 069 421</u>	<u>5 024 586</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 639 108</u>	<u>14 569 687</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 035 921	-417 469
Årets avskrivningar	-1 177 226	-618 452
Utgående avskrivningar	<u>-2 213 147</u>	<u>-1 035 921</u>
Bokfört värde ombyggnader	36 425 961	13 533 766
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>67 147 815</u>	<u>45 428 763</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	149 000 000	142 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 432 000</u>	<u>2 745 000</u>
	151 432 000	144 745 000
Mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	<u>6 200 000</u>	<u>4 636 000</u>
	60 200 000	58 636 000
Taxvärde totalt	211 632 000	203 381 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	7 168 068	123 064
Årets anskaffningar	15 981 103	12 069 590
Överfört till ombyggnad	-23 149 171	-5 024 586
Bokfört värde pågående byggnation	0	7 168 068

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		153 291	139 997		
Skattefordringar		0	24 002		
Övriga fordringar		17 549	10 972		
		<u>170 840</u>	<u>174 971</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		0	273 308		
Kabel-Tv		49 916	49 008		
		<u>49 916</u>	<u>322 316</u>		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats				
SBAB	Rörlig	9 043 488	539 172		
		<u>9 043 488</u>	<u>539 172</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		28 373	8 373		
Handelsbanken		4 053	0		
Nordea		373	373		
		<u>32 799</u>	<u>8 746</u>		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 669 600	12 243 700	8 567 821	-1 467 017	-1 018 263
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 181 036	-2 199 299	1 018 263
Årets resultat					17 764 306
Belopp vid årets slut	<u>2 669 600</u>	<u>12 243 700</u>	<u>9 748 857</u>	<u>-3 666 316</u>	<u>17 764 306</u>
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788624723	2,00%	2018-09-16	4 666 906	0
Nordea	39788655610	1,35%	2017-10-18	8 398 407	407 000
Stadshypotek	155890	1,15%	3 mån rörlig	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	251365-152416	1,15%	2017-03-23	8 812 500	0
Stadshypotek	49357	1,31%	2017-12-01	8 307 560	84 772
Stadshypotek	171702	1,05%	2019-06-30	5 734 590	145 180
				<u>37 519 963</u>	<u>2 236 952</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					35 282 978
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 735 000
Fastighetsinteckningar					
Fastighetsinteckningar				52 038 400	52 038 400
Panter i eget förvar				<u>-1 775 000</u>	<u>-1 775 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>50 263 400</u>	<u>50 263 400</u>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	636 952	557 876
Lösen lån nr 155890	1 600 000	0
	<u>2 236 952</u>	<u>557 876</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
HSB Bostad	0	5 000 000
Mervärdesskatt	5 913	27 989
Inre fond	296 342	482 848
Övriga kortfristiga skulder	36 867	6 707
	<u>339 122</u>	<u>5 517 545</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 437 864	1 146 329
Upplupna räntekostnader	26 836	31 282
Upplupen el	120 084	158 605
Upplupen sophämtning	6 928	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 996	19 000
	<u>1 746 708</u>	<u>1 355 216</u>

Järfälla 2017-03-15

Anneli Roswald

Ann-Britt G Angermund

Ann Bergström

Marie Jakobsson

Kerstin Lundvik

Hamid Reza Miveh

Elisabeth Tsirakoglou

Annette Svensson

Håkan Glingestam

Åsa Palmgren

Nils-Erik Wester

Vår revisionsberättelse har 2017-03-28 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Krause
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarnen i Järfälla, org.nr. 713200-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen i Järfälla för år 2016.

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 2016 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. De 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 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 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 Kvarnen i Järfälla för år 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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.

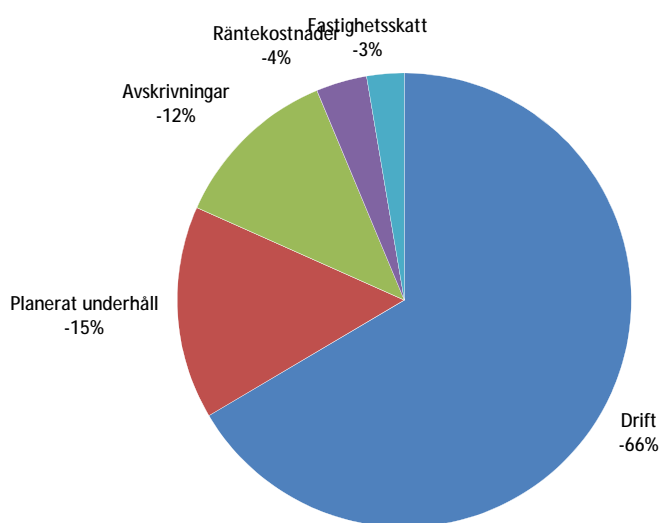
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 2017-03-28

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

.....
Peter Krause
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

