

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Kvarnen i Järfälla

Org.nr: 713200-1079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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 var fullvärdeförsäkrade i Folksam under 2018.

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

Roller

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ekonomiansvarig

Fastighetsansvarig

Miljöansvarig

Energiansvarig

Informationsansvarig

Huvudkontaktombud

Webbansvarig/redaktör hemsida

Nyckel/Bricksystemet

Brandskyddsansvarig

Studieorganisatör

HSB Ledamot (utses av HSB)

Namn

Anneli Roswald

Ann-Britt Angermund

Gloria Dixon-Svärd

Håkan Glingestam

Hamid Miveh, Nils Erik Wester

Hamid Miveh, Nils Erik Wester

Kerstin Lundvik

Ann-Britt Angermund

Åsa Palmgren sammankallande, Gloria Dixon-Svärd

Håkan Glingestam, Tobias Arab

Håkan Glingestam, Kerstin Lundvik

Hamid Miveh

Ann Bergström

Marie Jakobsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är:

Ann-Britt Angermund, Håkan Glingestam, Gloria Dixon-Svärd, Nils-Erik Wester och Åsa Palmgren.

Förvaltare

Nina Gustafsson t o m 2018-03-07

Linn Strindmark f o m 2018-03-20 t o m 2018-05-20

Vakant f o m 2018-05-21 t o m 2018-08-31

Chris Nordin f o m 2018-09-01 t o m 2018-12-31 (inhyrd vikarie i avvaktan på ny förvaltare)

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, Ann-Britt Angermund och Håkan Glingestam.

Revisorer

Revisor har varit Markus Landgren och revisorssuppleant Emma Wedegård, samtliga valda av stämman samt en revisor anställd hos Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman 2018 valde Tommy Nyström (sammankallande), Annette Svensson och Owe Rönquist.

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 |

Åsa Palmgren och Gloria Dixon-Svärd har varit styrelsens ansvariga för kontaktombuden.

Föreningsverksamhet 2018

Mötesverksamhet

Styrelsen för Brf Kvarnen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 24 april, med 53 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

Årlig besiktning enligt underhållsplan

En yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren den 24 maj. Lekplatserna besiktigades under våren, anmärkningarna har åtgärdats.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Föreningen har under året haft stora problem med att få en förvaltare. HSB Norra Storstockholm har inte kunnat fullfölja sin del av avtalet och tillhandahålla den förvaltartjänst man tagit betalt för. Styrelsen för en dialog med HSB Norra Storstockholm på mer permanent basis.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor Stockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Lerici. 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.

Hissgruppen AB sköter enligt avtal våra hissars.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits vid försäljning varav 1 via arv.

Försäljningspriset i genomsnitt per kvadratmeter var 42 719 kronor. I jämförelse med 2017 har priset ökat med cirka 11 %.

Utbildning

1 personer, sekreterare utbildning

2 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 26 maj och 2 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-portal

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 11 portmeddelanden och KvarnNytt har utkommit med 3 nummer under 2018. 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 29 november om budget 2019, målstyrd energiförvaltning, utebelysning och parkeringshus.

Grannsamverkan

Vi får uppdaterad information fortlöpande från närpolisen.

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 25 tillfällen under året. Styrelsen har sina styrelsemöten och kontaktombudsmöten här. Från och med 1 december har styrelsen infört nya tider för uthyrning. Den nya uthyrningstiden är 10.00–22.00.

Gästlägenhet

Kvarnens har en gästlägenhet som är mycket uppskattad. Under året har den varit uthyrd i 113 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

Inbrotten i området har ökat och även vår förening är drabbad. Styrelsen uppmanar till extra försiktighet, släpp inte in obehöriga och kontrollera att ytterdörren går i lås efter er. Vid fel på ytterdörren kontaktas HSB felanmälan tel. 010-442 50 00.

Viktiga händelser 2018

- En omfattande cykel rensning genomfördes.
- Båda garagen renoverades
- Gaveln på Kvarnvägen 4 har reparerats. Plåtar på samtliga tak har inspekterats.
- Vattenrören mellan husen på Kvarnvägen är bytta.
- Kvarnen har beviljats medel från Klimatklivet av Naturvårdsverket.
- Föreningen har tecknat avtal med L&T för målstyrd energiförvaltning under 2019.
- Kvarnen har beviljats medel från Energimyndigheten som ett bidrag till en energikartläggning.
- Nya porttelefoner på Vibblabyvägen 13-17 har installerats.
- Utebelysningen har kompletterats.
- Den gamla tennisbanan har gjorts om till parkeringsplatser.

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 20 med motorvärmare.

128 bilplatser på tomt, varav 19 med motorvärmare.

26 carport

2 motorcykelplatser i garage

(Av dessa parkeringsplatser så hyr Brf Kvarnen ut 18 parkeringsplatser och 8 garageplatser till Brf Kvarnstugan)

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 2018 fick 5 500 kr i bidrag till sin verksamhet använder lokalen liksom Trivselgruppen till vilken föreningen bidrar med te 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.

Kvarnen har tecknat avtal med L&T, för målstyrd energiförvaltning. L&T kommer att följa upp vår energianvändning och hjälpa oss med styr och reglerteknik för att få en effektiv energianvändning. Föreningen kommer tillsammans med L&T att gå igenom vilka åtgärder som ger mest besparing för investerad krona och sedan sätta upp en plan för att genomföra dessa.

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.

Sopsortering

Styrelsen vill att alla sorterar sitt matavfall och därigenom bidrar 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.

Omsättning, resultat och avgifter

Avgiften höjdes med 5 % för 2018.

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|--------|--------|----------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 15 719 | 15 449 | 38 504 | 11 801 | 14 765 |
| Årets resultat, tkr | 479 | -17 | 17 764 | -1 018 | 516 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 8 155 | 7 893 | 9 749 | 8 568 | 9 997 |
| Belåning, kr/kvm bostadsrättsyta | 3 206 | 1 846 | 1 797 | 1 686 | 1 414 |
| Soliditet | 35% | 47% | 46% | 33% | 38% |
| Räntekänslighet *) | 4,8 | 2,6 | 2,9 | 2,7 | 2,4 |
| Energikostnad kr/kvm/år el, vatten och värme | 183 | 183 | 188 | 179 | 214 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 659 | 628 | 601 | 578 | 556 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar | 128 | 143 | 1 115 ** | 41 | 239 |

**Stor avvikelse p g a markförsäljning 2016.

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

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 669 600 | 12 243 700 | 7 893 305 | 15 953 542 | -17 202 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 261 254 | -278 456 | 17 202 |
| Årets resultat | | | | | 479 426 |
| Belopp vid årets slut | 2 669 600 | 12 243 700 | 8 154 559 | 15 675 086 | 479 426 |

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på +339 tkr. 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 2018

Kompletterande utomhusbelysning.

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 |
|------|--|
| 2019 | Digitala boknings-och informationstavlor skall installeras i alla portar, tvättstugor och gästlägenheten |
| 2019 | 4 Tvättmaskiner |
| 2019 | Projekt renovering av balkongerna skall påbörjas |
| 2019 | Byte av entrédörrar i höghusen |
| 2019 | Komplettering utebelysning |
| 2019 | Projekt 12 st. laddstolpar för elbilar skall påbörjas |

Antaganden om intäkter och kostnader

Årsavgifter höjs 2019 med 5 %.

Avgiftshöjning under flerårsprognosen är oviss på grund av:

- * vad som händer med fastighetsskatten och eventuellt inkomstskatt.
- * det kan komma motioner på stämman som skall genomföras och som måste budgeteras 2019.
- * Föreningen har stora underhållsbehov åren framöver.
- * Föreningen saknar kostnadsuppgifter för flera av investeringarna ovan.

Styrelsen har därför valt att räkna på avgiftshöjning med 4-5 % 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 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.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 15 675 086 |
| Årets resultat | <u>479 426</u> |
| | 16 154 512 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------------|
| Att disponera | 16 154 512 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 157 500 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>- 164 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition | 16 148 012 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|--------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31 | 8 154 559 |
| Årets förändring | <u>6 500</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019 | 8 161 059 |

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 | 15 718 688 | 15 449 414 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -11 931 115 | -11 702 579 |
| Planerat underhåll | Not 4 | -157 500 | -786 746 |
| Fastighetsskatt | | -470 039 | -470 898 |
| Avskrivningar | Not 5 | <u>-2 103 223</u> | <u>-2 103 223</u> |
| Summa fastighetskostnader | | -14 661 877 | -15 063 446 |
| Rörelseresultat | | 1 056 811 | 385 968 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 24 648 | 35 690 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-602 033</u> | <u>-438 861</u> |
| Summa finansiella poster | | -577 385 | -403 171 |
| Årets resultat | | 479 426 | -17 202 |

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------|----------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 8 | 64 422 083 | 66 525 306 |
| Mark | | 3 926 454 | 3 926 454 |
| Pågående byggnation | Not 9 | <u>30 394 007</u> | <u>257 244</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 98 742 544 | 70 709 004 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 11 356 | 5 758 |
| Avräkningskonto HSB | | 5 365 037 | 1 848 744 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 11 477 | 4 171 888 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>338 849</u> | <u>417 613</u> |
| | | 5 726 719 | 6 444 003 |

| | | | |
|--------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 6 277 564 | 4 576 577 |
|--------------------------|--------|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------|--------|--------|--------|
| Kassa och bank | Not 13 | 52 002 | 52 070 |
|----------------|--------|--------|--------|

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>12 056 285</u> | <u>11 072 650</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

Summa tillgångar

110 798 829

81 781 654

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 669 600

2 669 600

Upplåtelseavgifter

12 243 700

12 243 700

Fond för yttre underhåll

8 154 559

7 893 305

23 067 859

22 806 605

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

15 675 086

15 953 542

Årets resultat

479 426

-17 202

16 154 512

15 936 340

Summa eget kapital

39 222 371

38 742 945

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

65 897 965

34 246 408

65 897 965

34 246 408

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 813 320

1 063 320

Leverantörsskulder

1 056 231

1 705 985

Skatteskulder

0

4 063 403

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

328 816

354 612

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 480 126

1 604 981

5 678 493

8 792 301

Summa skulder

71 576 458

43 038 709

Summa eget kapital och skulder

110 798 829

81 781 654

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 479 426 | -17 202 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 103 223 | 2 103 223 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 2 582 649 | 2 086 021 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 4 233 577 | -4 362 867 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -3 113 808 | -782 824 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 3 702 418 | -3 059 670 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -30 136 763 | -1 737 958 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -30 136 763 | -1 737 958 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Nya lån | 34 000 000 | 0 |
| Amorterinar | -2 348 443 | -1 036 570 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 31 651 557 | -1 036 570 |
| Årets kassaflöde | 5 217 212 | -5 834 198 |
| Likvida medel vid årets början | 6 477 391 | 12 311 589 |
| Likvida medel vid årets slut | 11 694 603 | 6 477 391 |
| <hr/> | | |
| Likvida medel | | |
| Avräkningskonto HSB | 5 365 037 | 1 848 744 |
| Kortfristiga placeringar | 6 277 564 | 4 576 577 |
| Kassa och bank | 52 002 | 52 070 |
| Summa likvida medel | 11 694 603 | 6 477 391 |

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 |
| Ombyggnader undercentral | Komponentavskrivning | 4,0 | 3038 |
| Ombyggnader fiber, lås | Komponentavskrivning | 6,7 | 2028 |
| Ombyggnader tak | Komponentavskrivning | 3,5 | 2054 |
| Ombyggnader hissar | Komponentavskrivning | 4,0 | 2060 |
| Ombyggnader fönster | Komponentavskrivning | 2,0 | 2065 |
| Ombyggnader värmeväxlare | Komponentavskrivning | 5,0 | 2035 |
| Ombyggnader garage | Komponentavskrivning | 5,0 | 2035 |
| Ombyggnader belysning | Komponentavskrivning | 6,7 | 2031 |

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.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 33 562 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.

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 | 177 200 |
| Mötesarvoden | 107 730 | 99 822 |
| Arvode föreningsvald revisor | 6 000 | 1 000 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 13 919 | 18 000 |
| Utbildning | 0 | 9 875 |
| Kostnad för konferenser | 7 500 | 7 500 |
| Sociala kostnader | 77 487 | 77 880 |
| Summa | 394 636 | 391 277 |

| Noter | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter bostäder | 13 175 952 | 12 548 248 |
| | Årsavgifter lokaler | 953 260 | 907 868 |
| | Hysesintäkter lokaler | 92 772 | 94 772 |
| | Hysesintäkter garage och p-platser | 436 274 | 617 427 |
| | El | 708 477 | 622 808 |
| | Försäkringsersättningar | 268 799 | 647 950 |
| | Övriga intäkter | 83 154 | 10 341 |
| | Brutto | 15 718 688 | 15 449 414 |
| Not 3 | Drift | | |
| | Fastighetsskötsel | 1 219 701 | 1 020 346 |
| | Löpande underhåll | 2 527 266 | 2 562 977 |
| | El | 1 359 431 | 1 163 718 |
| | Uppvärmning | 2 675 520 | 2 642 793 |
| | Vatten | 751 763 | 761 401 |
| | Sophämtning | 439 008 | 401 775 |
| | Fastighetsförsäkring | 278 658 | 281 507 |
| | Städning | 336 232 | 350 518 |
| | Förvaltningskostnader | 1 002 763 | 1 007 357 |
| | Extern revision * | 850 * | 40 750 |
| | Personalkostnader | 394 636 | 391 277 |
| | Kabel-TV | 202 898 | 199 701 |
| | Bredband | 11 309 | 11 714 |
| | Vinterskötsel | 170 782 | 133 052 |
| | Övrig drift | 560 298 | 733 693 |
| | | 11 931 115 | 11 702 579 |
| | <i>* Dubbel kostnad 2017 p g a felfakturering som rättats under 2018.</i> | | |
| Not 4 | Planerat underhåll | | |
| | Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning | 0 | 786 746 |
| | Underhåll av huskropp utvändigt, fasader | 157 500 | 0 |
| | | 157 500 | 786 746 |
| Not 5 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | 827 283 | 827 283 |
| | Om- och tillbyggnad | 1 275 940 | 1 275 940 |
| | | 2 103 223 | 2 103 223 |
| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 5 201 | 1 590 |
| | Övriga ränteintäkter | 19 447 | 34 100 |
| | | 24 648 | 35 690 |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 576 936 | 437 512 |
| | Övriga räntekostnader | 25 097 | 1 349 |
| | | 602 033 | 438 861 |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 45 022 949 | 45 022 949 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>45 022 949</u> | <u>45 022 949</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -15 128 378 | -14 301 095 |
| Årets avskrivningar | <u>-827 283</u> | <u>-827 283</u> |
| Utgående avskrivningar | -15 955 661 | -15 128 378 |
| Bokfört värde byggnader | 29 067 288 | 29 894 571 |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 40 119 822 | 38 639 108 |
| Årets investeringar | <u>0</u> | <u>1 480 714</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 119 822 | 40 119 822 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 489 087 | -2 213 147 |
| Årets avskrivningar | <u>-1 275 940</u> | <u>-1 275 940</u> |
| Utgående avskrivningar | -4 765 027 | -3 489 087 |
| Bokfört värde ombyggnader | 35 354 795 | 36 630 735 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 64 422 083 | 66 525 306 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 149 000 000 | 149 000 000 |
| Byggnad - lokaler | <u>2 432 000</u> | <u>2 432 000</u> |
| | 151 432 000 | 151 432 000 |
| Mark - bostäder | 54 000 000 | 54 000 000 |
| Mark - lokaler | <u>6 200 000</u> | <u>6 200 000</u> |
| | 60 200 000 | 60 200 000 |
| Taxvärde totalt | 211 632 000 | 211 632 000 |
| Not 9 Pågående byggnation | | |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation | 257 244 | 0 |
| Årets anskaffningar | <u>30 136 763</u> | <u>257 244</u> |
| Bokfört värde pågående byggnation | 30 394 007 | 257 244 |

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | | 0 | 4 154 286 | | |
| Övriga fordringar | | 11 477 | 17 602 | | |
| | | 11 477 | 4 171 888 | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Försäkring | | 287 024 | 278 658 | | |
| Kabel-TV | | 51 825 | 50 720 | | |
| Övrigt | | 0 | 88 235 | | |
| | | 338 849 | 417 613 | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Kreditinstitut | Räntesats | | | | |
| SBAB | Rörlig | 6 277 564 | 4 576 577 | | |
| | | 6 277 564 | 4 576 577 | | |
| Not 13 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | | 9 454 | 48 373 | | |
| Handelsbanken | | 42 548 | 3 324 | | |
| Nordea | | 0 | 373 | | |
| | | 52 002 | 52 070 | | |
| 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 | 7 893 305 | 15 953 542 | -17 202 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 261 254 | -278 456 | 17 202 |
| Årets resultat | | | | | 479 426 |
| Belopp vid årets slut | 2 669 600 | 12 243 700 | 8 154 559 | 15 675 086 | 479 426 |
| Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 39788767524 | 0,85% | 2019-02-13 | 4 516 906 | 100 000 |
| Nordea | 39788840019 | 0,90% | 2021-04-15 | 14 625 000 | 750 000 |
| Nordea | 39788883273 | 0,54% | 2019-12-20 | 4 000 000 | 0 |
| Nordea | 39788850855 | 0,66% | 2019-07-10 | 14 812 500 | 0 |
| Stadshypotek | 15-251365-256027 | 1,18% | 2020-10-30 | 7 688 501 | 407 000 |
| Stadshypotek | 15-251365-261778 | 1,27% | 2021-12-01 | 7 811 648 | 411 140 |
| Stadshypotek | 251365-152416 | 1,15% | 2019-03-27 | 8 812 500 | 0 |
| Stadshypotek | 709828-->171702 | 1,05% | 2019-06-30 | 5 444 230 | 145 180 |
| | | | | 67 711 285 | 1 813 320 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31 | | | | | 65 897 965 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 58 644 685 |
| Fastighetsinteckningar | | | | | |
| Uttag pantbrev i fastighet | | | | 66 788 510 | 52 038 000 |
| Varav obelånade | | | | 0 | -1 775 000 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | | | | 66 788 510 | 50 263 000 |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 1 813 320 | 1 063 320 |
| Not 17 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Mervärdesskatt | 5 672 | 24 024 |
| Inre fond | 283 097 | 293 121 |
| Övriga kortfristiga skulder | 40 047 | 37 467 |
| | 328 816 | 354 612 |
| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 459 385 | 1 393 240 |
| Upplupna räntekostnader | 71 914 | 29 333 |
| Upplupen el | 140 800 | 108 239 |
| Upplupen värme | 410 240 | 0 |
| Naturvårdsverket | 86 250 | 7 113 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 311 537 | 67 056 |
| | 2 480 126 | 1 604 981 |

Järfälla 2019-03-18

Anneli Roswald

Hamid Reza Miveh

Ann Bergström

Håkan Glingestam

Kerstin Lundvik

Ann-Britt G Angermund

Nils Erik Wester

Gloria Dixon Svärd

Marie Jakobsson

Åsa Palmgren

Tobias Arab

Vår revisionsberättelse har 2019-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Markus Landgren
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarnen 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionssed 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 Kvarnen 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

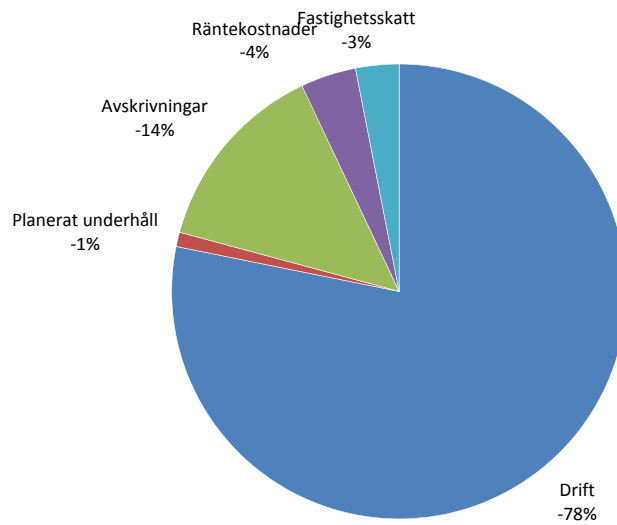
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Järfälla den 20 / 3 2019

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Markus Landgren
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

