

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Östra Polhem 4:2 i Järfälla

Org.nr: 769625-2779

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Den 3 februari 2014 förvärvade föreningen fastigheterna Polhem 4:2/4:3 i Järfälla kommun. Tidigare ägare var Järfälla Hus AB och förvärvet skedde via en så kallad ombildning. Husen byggdes 1989 och totalt finns det 21 bostadsbyggnader samt kvartersgårdar om tre stycken innehållande samlingslokaler och tvättstugor, en undercentral samt fastighetskontor om ca 50 kvm.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 35 387 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 96 426 tkr, varav byggnadsvärdet är 73 095 tkr och markvärdet 23 331 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Vardia försäkringar. I försäkringen har momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra ingått.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999: 1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostäder, bostadsrätt	102	7 890,1
Bostäder, hyresrätt	24	1 535,9
Förråd	7	139,0
Carportplatser	57	
Bilplatser	58	
<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>9 565</b>

Föreningens lägenhetsbestånd bestod vid årets slut av 102 st bostadsrättslägenheter och 24 st hyresrättslägenheter. Av dessa hyresrätter hyr Järfälla Kommun en lägenhet av föreningen som används till förskoleverksamhet.

Föreningen disponerar en lokal på 75,5 m<sup>2</sup> som samlingslokal/styrelserum. Det finns ytterligare en lokal på 75,5 m<sup>2</sup> som är ledig för uthyrning. Övriga lokaler avser kallförråd och tvättstugor.

#### Fastighetsadresser

Yrvädersvägen 1-53  
Nydalsvägen 2-62  
Östanvägen 15-109 och 26-68

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Därutöver har Topent utfört mark-, trädgårds- och snöröjningsarbete men från och med 1 november tog Malms trädgårdsanläggning över vinterunderhållet. Jörgen Forsgren har varit föreningens förvaltare under första delen av verksamhetsåret och därefter tog Camilla Suneson över. Städning har enligt avtal utförts av Städkompakt. För service av föreningens tvättutrustning har styrelsen anlitat NorrVäst Hushållsservice AB.

### Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter		Styrelsesuppleanter
Tommy Lindeborg	Ordförande	Mathias Johansson
Kenneth Farneland	Vice ordförande	
Eva Carlsson	Sekreterare	
Anders Sabel	Ledamot	
Elisabet Nordqvist	Ledamot	

Arish Abdullahpour	Ledamot – avgick 12 oktober	
Arash Redstorm	HSB-ledamot fr.o.m. december 2014	

#### Avgående styrelseledamöter och suppleanter

I tur att avgå är Tommy Lindeborg, Eva Carlsson, Anders Sabel, Elisabet Nordqvist och Mathias Johansson.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av samtliga ledamöter, två i förening.

#### Revisorer

En revisor anställd hos BoRevision AB, valdes på stämman 2014.

#### Valberedning

Styrelsen

#### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Stämman har inte utsett någon representant till HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 144 medlemmar. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet.

### Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014*
Nettoomsättning, tkr	7 433	7 272	6 934	6 153
Årets resultat, tkr	195	-652	-5 329	-865
Fond för yttre underhåll, tkr	1 231	965	96	0
Belåning, kr/kvm bostadsyta	7 180	7 498	7 798	8 116
Soliditet %	58,3	57,1	56,2	55,9
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	644	625	601	504
Utrymme för återinv. och underhåll	141	107	-125	10

\* Verksamheten påbörjades i februari 2014, jämförelseuppgifter avser 11 månader.

Eget kapital, tkr	Insatser	Uppl.avg.	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	97 598	5 791	965	-7 393	-652
Resultatdisp. enl. stämmobeslut			266	-919	652
Årets resultat					195
Belopp vid årets utgång	97 598	5 791	1 231	-8 312	195

Föreningens ekonomi är god. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3 % per 2018-01-01. Detta bl.a. för att möta förväntade kostnadsökningar och framtida underhålls-åtgärder.

Föreningen har under december 2017 amorterat 3 mkr på ett av lånen.

Föreningen har tre fasta lån och två rörliga lån på olika löptider för att på bästa sätt sprida riskerna vid eventuella räntehöjningar. Läs mer om lånen i not 14.

En del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och hanterar våra grovsopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna.

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

#### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015	Målningsentreprenad av fastigheterna
	Besiktning samt utbyte av skadade takpannor
	Nytt låssystem och bokningssystem, tvättstugor
	Utbyte av samtliga vindskivor och del av panel
2016	Målning av ytterdörrar
	Spolning av avloppsstammar
	Förbättrade belysningen i lekpark, soprum samt tvättstugor till ledbelysning

#### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26. På stämman deltog 20 st röstberättigade samt 1 st fullmakt som registrerats i röstlängden. Stämman inleddes med information från styrelsen om vad som är på gång.

Av föreningens 126 bostadslägenheter har 0 stycken upplåtits under året samt sex stycken lägenheter har överlåtits, varav en genom arv/gåva. Den genomsnittliga köpeskillingen för uppgick 2017 till 31 525 kr/kvadratmeter.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft 12 st protokollförda sammanträden. Under 2017 har styrelsen haft arbetsmöten ca 1 gång i månaden där vi bland annat har planerat kommande projekt, arbetsfördelning och tagit hand om boendefrågor.

Kabelbrott har uppstått till vissa elstolpar inom området. Under utredning hösten 2017.

Granssamverkan har startats och är igång.

#### Ombyggnad och underhåll

Under året har bl.a. följande åtgärder vidtagits utöver den löpande driften.

- Mätning av grundvattennivåerna sker löpande varje kvartal.
- Lekplatsen har besiktigats av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Under hösten har styrelsen tillsammans med förvaltare besiktigat fastigheterna med underhållsplan som grund.
- Träd och buskar som uppfattats som farliga för fastigheterna har tagits bort samt beskärningar av dito.
- Vattenläckage från värmesystemet har undersökts och utreds fortfarande.
- Under våren anordnades en grillträff för boendemedlemmar där diverse arbeten utfördes.
- Ny belysning på samtliga gångvägar och carportar till led.

Under 2017 har styrelsen enligt underhållsplanen utfört följande:

- Utbyte av viss utrustning i tvättstugorna.
- Byte av vinylgolv i en hyreslägenhet.
- Bytt sand i lekparken.

Styrelsen har under hösten 2017 beslutat att anlita HSB Värmland för energibesparande åtgärder.

Budget för 2018 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -448 000 kr. Planerat underhåll är budgeterat till 1 015 000 kr.

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	Lekpark/markytor
2018	Staketbyggnation
2018	Borttagning av buskar och träd
2018	Målning och reovering av förråd, carport och sophus

### Resultatdisposition

#### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-8 311 636
Årets resultat	194 968
	<hr/>
	-8 116 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-8 116 668
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	109 244
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 000 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	-9 007 424

#### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	1 231 281
Årets förändring enligt ovanstående disposition	890 756
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	<hr/>
	2 122 037

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	7 432 859	7 272 401
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-4 079 833	-3 664 448
Planerat underhåll	Not 4	-109 244	-632 372
Övriga externa kostnader		-43 822	-180 873
Personalkostnader	Not 5	-135 927	-145 186
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 045 684</u>	<u>-1 045 684</u>
Summa fastighetskostnader		-5 414 509	-5 668 563
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 018 350</b>	<b>1 603 837</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	21 518	23 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-1 844 900</u>	<u>-2 280 080</u>
Summa finansiella poster		-1 823 382	-2 256 192
<b>Årets resultat</b>		<b>194 968</b>	<b>-652 354</b>

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 9

121 299 292

122 344 975

Mark

40 112 034

40 112 034

Summa anläggningstillgångar

161 411 326

162 457 009

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

827

1 253

Avräkningskonto HSB

1 632 758

548 494

Övriga fordringar

Not 10

211 323

209 443

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

26 366

21 429

1 871 274

780 620

Kassa och bank

Not 12

2 306 874

5 286 517

Summa omsättningstillgångar

4 178 148

6 067 137

**Summa tillgångar**

**165 589 474**

**168 524 146**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 388 277	103 388 277
Fond för yttre underhåll		<u>1 231 281</u>	<u>965 023</u>
		104 619 558	104 353 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 311 636	-7 393 024
Årets resultat		<u>194 968</u>	<u>-652 354</u>
		-8 116 668	-8 045 378
Summa eget kapital		<u>96 502 890</u>	<u>96 307 922</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>67 678 236</u>	<u>70 678 236</u>
		67 678 236	70 678 236
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		432 638	458 549
Skatteskulder		198 777	351 406
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	30 200	26 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>746 733</u>	<u>701 895</u>
		1 408 348	1 537 988
Summa skulder		<u>69 086 584</u>	<u>72 216 224</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>165 589 474</u>	<u>168 524 146</u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	194 968	-652 354
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 045 684	1 045 684
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 240 652</u>	<u>393 330</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 391	-188 236
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-129 640</u>	<u>361 921</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 104 620	567 014
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	-2 821 764
Inbetalda insatser	0	589 367
Upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>960 633</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-1 271 764
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 895 380</b>	<b>-704 750</b>
Likvida medel vid årets början	<u>5 835 011</u>	<u>6 539 761</u>
Likvida medel vid årets slut	3 939 632	5 835 011
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	1 632 758	548 494
Kassa och bank	<u>2 306 874</u>	<u>5 286 517</u>
Summa likvida medel	3 939 632	5 835 011

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden. År 2014 gjordes avskrivning med 11/12-delar, eftersom föreningen bildades i februari 2014.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,83	2133

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 33 678 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

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

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

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	5 082 240	4 863 936
	Hysesintäkter bostäder	1 725 615	1 752 318
	Hysesintäkter lokaler	131 404	126 798
	Hysesintäkter garage och p-platser	426 681	431 873
	Övriga intäkter	66 919	97 476
		<u>7 432 859</u>	<u>7 272 401</u>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	308 850	296 855
	Löpande underhåll	665 039	288 121
	El	205 134	229 532
	Uppvärmning	1 312 027	1 332 629
	Vatten	367 570	380 261
	Sophämtning	247 003	229 531
	Fastighetsförsäkring	114 754	110 338
	Städning	39 735	38 852
	Förvaltningskostnader	303 335	302 270
	Extern revision	13 730	12 500
	Fastighetsskatt	181 950	179 908
	Övrig drift	320 706	263 652
		<u>4 079 833</u>	<u>3 664 448</u>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Hysesrätter	500	15 866
	Gemensamma utrymmen tvättutrustning	103 900	125 224
	Installationer va/sanitet	0	146 424
	Huskropp utvändigt fasader	0	2 175
	Huskropp utvändigt entrédörrar	0	229 089
	Markytor platneringar	0	42 412
	Markytor lekutrustning	4 844	33 827
	Markytor hårdgjorda	0	29 547
	Markytor övrigt	0	5 950
	Underhåll övrigt	0	1 858
		<u>109 244</u>	<u>632 372</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode styrelsen	105 400	110 900
	Sociala avgifter	30 527	33 036
	Övriga personalkostnader	0	1 250
		<u>135 927</u>	<u>145 186</u>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	<u>1 045 684</u>	<u>1 045 684</u>
		<u>1 045 684</u>	<u>1 045 684</u>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	918	1 337
	Ränteintäkter skattekonto	0	41
	Ränteintäkter bankkonto	20 357	22 037
	Övriga ränteintäkter	243	474
		<u>21 518</u>	<u>23 888</u>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 842 792	2 278 520
	Räntekostnader skattekonto	1 931	0
	Övriga räntekostnader	177	1 560
		<u>1 844 900</u>	<u>2 280 080</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 9 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	125 394 216	125 394 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>125 394 216</u>	<u>125 394 216</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 049 241	-2 003 557
Årets avskrivningar	<u>-1 045 684</u>	<u>-1 045 684</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 094 924</u>	<u>-3 049 241</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader</b>	<b><u>121 299 292</u></b>	<b><u>122 344 975</u></b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 095 000</u>	<u>1 095 000</u>
	<u>73 095 000</u>	<u>73 095 000</u>
Mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
Mark - lokaler	<u>531 000</u>	<u>531 000</u>
	<u>23 331 000</u>	<u>23 331 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>96 426 000</b>	<b>96 426 000</b>

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		190 721	27 113		
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter		20 602	22 580		
Övriga fordringar		0	159 750		
		<u>211 323</u>	<u>209 443</u>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		9 643	0		
Kabel-TV		12 251	12 245		
Övrigt		4 472	9 184		
		<u>26 366</u>	<u>21 429</u>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
SBAB		2 306 874	5 286 517		
		<u>2 306 874</u>	<u>5 286 517</u>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 597 735	5 790 542	965 023	-7 393 024	-652 354
Vinstdisp enl. stämmobeslut			266 258	-918 612	652 354
Årets resultat					194 968
Belopp vid årets slut	<u>97 597 735</u>	<u>5 790 542</u>	<u>1 231 281</u>	<u>-8 311 636</u>	<u>194 968</u>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24421473	3,34%	2018-12-14	22 500 000	0
SBAB	24421538	3,71%	2020-12-14	22 500 000	0
SBAB	24421562	0,52%	2018-02-09	4 178 236	0
SBAB	27579795	0,53%	2018-12-14	7 000 000	0
SBAB	27579809	1,42%	2022-01-21	11 500 000	0
				<u>67 678 236</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					67 678 236
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					67 678 236
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				85 000 000	85 000 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>85 000 000</u>	<u>85 000 000</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	13 287
Arbetsgivaravgifter	0	12 851
Övriga kortfristiga skulder, SBAB	30 200	0
	<u>30 200</u>	<u>26 138</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	660 113	630 846
Upplupna räntekostnader	1 554	10 308
Upplupna löner	44 300	0
Upplupna sociala avgifter	12 850	0
Upplupen el	10 414	12 774
Upplupen sophämtning	3 502	3 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	44 188
	<u>746 733</u>	<u>701 895</u>

Järfälla, den .....

Tommy Lindeborg

Kenneth Farneland

Eva Carlsson

Anders Sabel

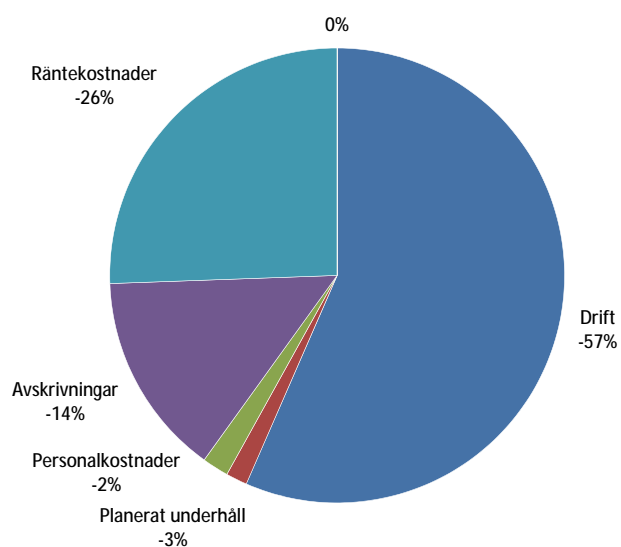
Elisabet Nordqvist

Arash Redstorm

Min revisionsberättelse har 2018- - avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

