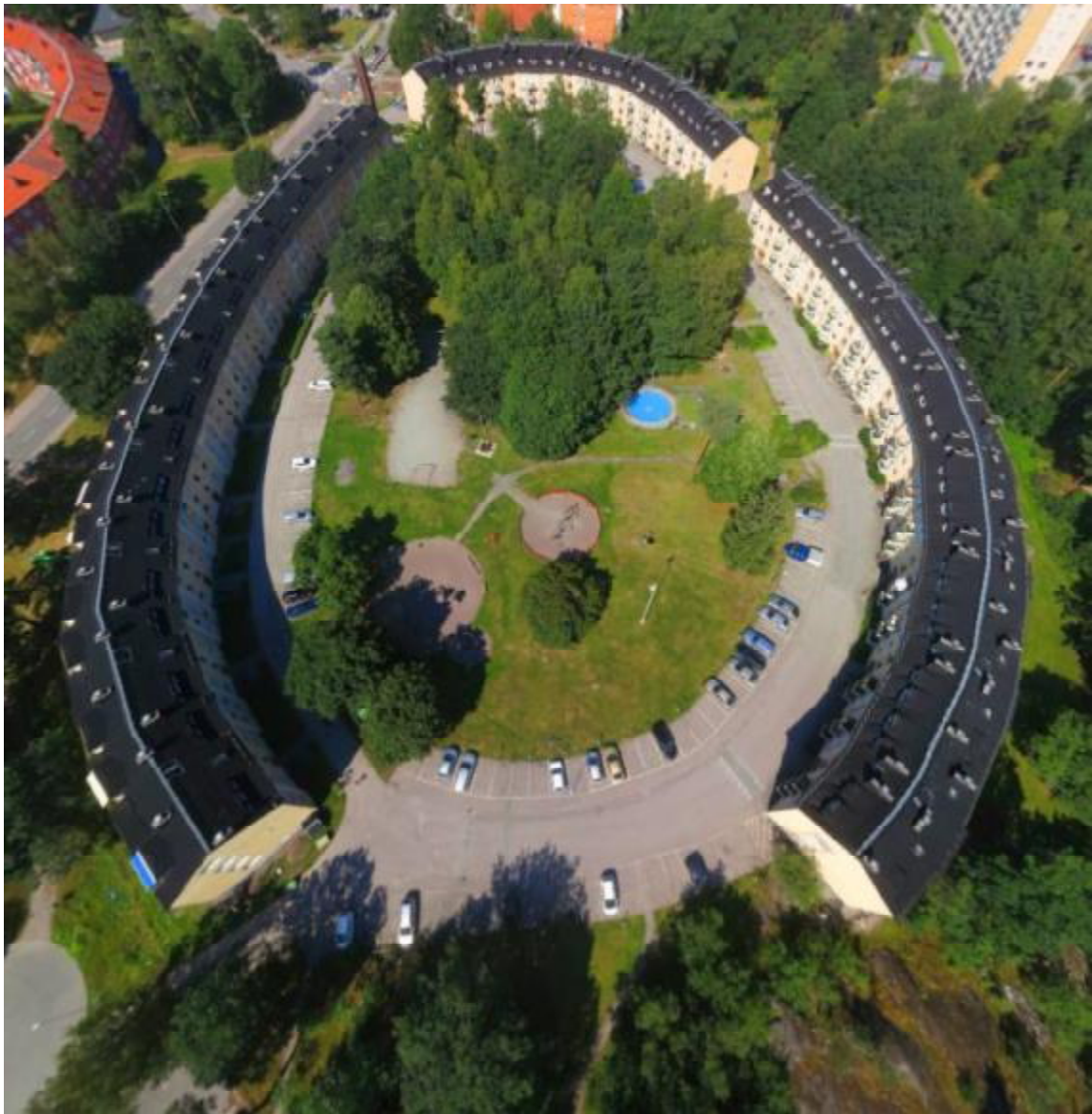




Årsredovisning 2019

HSB Bostadsrättsförening

Rondellen i Järfälla

Årsredovisning för

HSB Brf Rondellen i Järfälla

713200-0709

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rondellen i Järfälla, 713200-0709, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Kallhäll 4:1 och 4:2 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1956 uppförts tre byggnader, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 30 969 m². Taxeringsvärdet är 172 361 tkr, varav byggnadsvärdet är 118 870 tkr och markvärdet 53 491 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Protector sedan 2018. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Folksam. Den nya försäkringen gäller fr o m 2020-01-01 t o m 2020-12-31.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	276	15 186
Lokaler (ink förråd)	25	459
Garage	13	241
Bilplatser	147	
	461	15 886

Föreningen disponerar en lokal på 75,5 m² som tidigare var samlingslokal och styrelserum. Sedan en brandskyddsmyndighet dömd ut lokalen som samlingslokal används den för tillfället enbart som styrelserum.

Den nya lokalen på 55,6 m² är under renovering och kommer framöver att användas som samlingslokal och styrelserum. Arbetet med den nya lokalen beräknas vara klart under våren 2020.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun äger 7 st. lägenheter i föreningen. 17 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand, varav 7 st. avser kommunens lägenheter.

Fastighetsadresser

Rondellen 1 - 24

Förvaltning

Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Norra Stor-Stockholm gällande administrativ och teknisk förvaltning. Avtalet sträcker sig fram till och med 2023-06-30. Därutöver har HSB Stockholm utfört mark- och trädgårdsarbeten fram till tidig vår 2019, därefter har ett nytt avtal tecknats med Marbit Markentreprenad.

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

Städning har utförts av DKL Service AB fram till och med 2019-06-30, därefter har nytt avtal tecknats med Ready Steady Clean AB.

90,

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Görvälns Sopsugssamfällighet (org.nr. 716418-4462). Föreningen har ett andelstal på 29,02 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsug-anläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är HSB:s Brf. Emaljeraren i Järfälla (36,75%), Brf. Kopparstaven (25,08%) och HSB Norra Stor-Stockholm (9,15%) efter fusion av Gjutaren.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Per Mattsson

Fanny Nell

Anna Lindholm

Magnus Eklund

Mikael Caldell

Daniel Ericson

Felicia Wallin

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Ledamot, avgick 2019-10-02

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Felicia Wallin, Anna Lindholm och Mikael Caldell

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Mattsson, Fanny Nell, Mikael Caldell och Magnus Eklund, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 328 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. På föreningsstämman gäller principen en röst per lägenhet, alltså 276 röstberättigade på stämman.

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Kipowski med Johan Egnell som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ted Wright, Jarl Almström och Camilla Thylander med Ted Wright som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Per Mattsson	Ordinarie
Mikael Caldell	Ordinarie
Fanny Nell	Suppleant

ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte

Styrelsen uppdras att inom sig utse representanter till årsmötet.

Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Mikael Caldell	Ordinarie
Felicia Wallin	Suppleant

Stämmombud för Görvälns Sopsugssamfällighet

Per Mattsson	Ordinarie
Patrik Filipsson	Suppleant

Revisor för Görvälns Sopsugssamfällighet

Brf utsåg ingen revisor för 2019

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	12 480	12 672	12 565	13 407	12 877
Årets resultat, tkr	-3 122	3 202	2 891	3 673	-134
Fond för yttre underhåll, tkr	5 385	3 755	3 203	2 789	3 434
Belåning, kr/kvm totalyta	1 863	1 933	1 538	1 585	1 683
Räntekänslighet*	2,6	2,6	2,1	2,2	2,4
Soliditet, %	26	31	30	24	14
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	752	752	752	753	736
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	87	262	248	295	123

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

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 355	3 755 027	7 187 393	3 201 987
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		1 630 013	1 571 975	-3 201 987
Årets resultat				-3 121 716
	445 355	5 385 040	8 759 368	-3 121 716

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 3 122 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (2 376 tkr), fastighetsskötsel (832 tkr), förvaltningskostnader (978 tkr), löpande underhåll (1 456 tkr) och en oförutsedd faktura från Järfälla kommun för vattenförbrukning (948 tkr) där de debiterar föreningen för B- och C-husets förbrukning av vatten som har missats att läsas av sedan 2014.

90.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser. Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningens lån

Föreningens samtliga fastighetslån är bundna. Samtliga lån ligger hos Stadshypotek.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-15. På stämman deltog 28 st. röstberättigade medlemmar.

Medlemsmöte

Styrelsen har hållit ett medlemsmöte 2019-12-02 där information om kommande renoveringar avhandlades.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 17 st. protokollförda sammanträden, varav fem varit extra där man haft möjlighet att mer ingående belysa angelägna frågeställningar. Styrelsen har inte haft någon styrelsekonferens under året 2019.

Årlig besiktning

Utvändig besiktning av fastigheten genomfördes av styrelsen och förvaltaren under senvåren. Föreningens egendom är i gott skick. Protokoll är upprättat.

Överlåtelse

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 20 st. överlåtits under året varav 2 st. genom gåva och 1 st. genom arv. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 21 st.

Ombyggnad och underhåll

Entrédörrar/skalskydd

Ett nytt låssystem för entrédörrar, yttre källardörrar, dörrar till tvättstugorna samt digitalt bokningssystem har installerats under våren 2019. I systemet ingår digitala informationstavlor som sitter i trapphusen, där kan tvätttider bokas och löpande information kan läggas ut till de boende om vad som händer i föreningen. Brandvarnare sattes upp i vinden i alla husen och i tvättstugorna, även i nya föreningslokalen och i pannrummet, larmen går direkt till Securitas larmcentral.

Kalla lägenheter

E-gain dosor har placerats ut i flera lägenheter för att få kontroll på den ojämna värmen i lägenheterna. Det medför att styrelsen har kunnat få en bättre översikt och kunnat optimera energianvändningen för att få ett jämnare inomhusklimat. Arbetet med e-gain och en jämnare värmeförsel kommer att fortsätta under 2020. En ny värmeväxlare och två st cirkulationspumpar har bytts ut under året och för att få in den nya värmeväxlaren i pannrummet har även trappan ner till källaren i pannrummet bytts ut

Asfaltering

Några fall av parkeringsplatser och potthål runt om på gatan har täckts igen.

Relining av huvudstam

Spillvattenledningen mellan C- huset och A-huset har relinats. Arbetet startade hösten 2018 och avslutades sommaren 2019

Dränering

En trasig dagvattenledning utanför Rondellen 17 byttes ut och grunden in mot gården dränerades (vid port 17 till gaveln). På grund av fuktgenomslag i källaren i A-huset beslutades att utföra en dränering av huset mot innergården. Detta påbörjades i slutet av 2019 och kommer att färdigställas under våren 2020.

Stamspolning

En stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter.

Lekplats och gård

Uppfräschning av lekparken och fotbollsplanen har skett under året.
Nya trädgårdsmöbler och parkbänkar har köpts in.

Trädgård

Det har skett en uppdatering av planteringarna på gården. En större utplantering/avskärmning har planerats på den öppna gräsyten. Beskrining av vissa träd har skett och även nedtagning av enstaka träd.

Kärl för matavfall

5 st nya kärl för matavfall har levererats och installerats på gården och kommer att tas i bruk under första halvåret 2020.

Målning

Under året har garagedörrarna, yttre källardörrar och extraförråd målats om.

Nya tvättmaskiner

2 st tvättmaskiner har bytts ut mot nya samt 1 st torktumlare.
Tvättstugorna byggdes om för att fungera med den digitala tvättstugebokningen.

Ny föreningslokal

Den nya lokalen på 55,6 m² är under renovering och kommer framöver att användas som föreningslokal och styrelserum. Arbetet med den nya lokalen beräknas vara klart under våren 2020.

Utomhusbelysning

All utomhusbelysning har bytts ut mot LED.

Earth hour

Föreningen deltog i Världsnaturfondens globala manifestation Earth Hour i mars. All utomhusbelysning släcktes ned.

SBA - under året har tre st. brandskyddsronder genomförts.

Cykelställ/cykelrum

En cykelrensning har genomförts under året.

Återvinningsrum

Beslutas att stängas under 2020.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar 2018

Styrelsen har under året fått igång hemsidan för Brf Rondellen. Entrédörrar har lackats om. En ljusslinga till trädet närmast lekplatsen har köpts in. Samtliga källardörrar har under året fått en ny numrering för att göra planritningarna tydligare. På extrastämma beslutades att lokalen vid R17 ska renoveras för att bli en ny föreningslokal. Lokalen har dock kraftiga fuktskador och åtgärderna kommer att ta tid.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötare anställd av HSB är Osman Ilgay.

SD.

Miljö/klimatarbete

Brf Rondellen har skrivit på hängavtal med HSB för att genom minskad energianvändning minska koldioxidutsläppen med 40 % till år 2023. HSB centralt har som mål att minska utsläppen med 50% på samma tid samt att vara självförsörjande vad gäller energi år 2050. Förbrukning och kostnader rapporteras årsvis.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 752 kronor/m².

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten 2020 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2 260 tkr.

Styrelsen beslutar följande höjningar för att täcka kommande renoveringsbehov:

Månadsavgiften höjs med 5% inför året 2020.

P-platsavgiften höjs år 2021 från 250 kr till 350 kr.

Avgift för garageplats höjs år 2021 från 500 kr till 900 kr.

Avgiftshöjning för extra förråden från 2021.

Planerade underhåll och investeringar

2020

Renovering av garage. Stammar i källaren och under bottenplattan ska stambytas.

Huvudstammen under bottenplattan kommer att relinas. Sand ska fyllas på i lekplatsen.

2021

Utstickande balkongerna kommer att bytas ut i B- och C-huset då dessa balkonger är tekniskt slut enligt besiktning. Fasaden ska målas om. Taken ska målas om och tak-säkerheten kommer att ses över. Cementplattan på skorstenen kommer att bytas ut.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	8 759 368
Årets resultat	-3 121 716
	5 637 652
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 637 652
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	3 767 147
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-269 688
Balanserat resultat efter disposition	9 135 111
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 385 040
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-3 497 459
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 887 581

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 479 880	12 673 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 318 443	-7 883 408
Planerat underhåll	4	-3 767 147	-219 987
Fastighetsskatt		-393 662	-393 982
Avskrivningar	5	-741 619	-675 589
		<u>-15 220 871</u>	<u>-9 172 966</u>
Rörelseresultat		-2 740 991	3 500 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 623	13 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-397 348	-312 258
		<u>-380 725</u>	<u>-298 815</u>
Årets resultat		-3 121 716	3 201 987

90.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	30 675 049	27 395 420
Mark		786 000	786 000
Markanläggningar	9	1 010 480	1 069 920
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	500 000	1 266 351
		<u>32 971 529</u>	<u>30 517 691</u>
Summa anläggningstillgångar		32 971 529	30 517 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 449	7 216
Avräkningskonto HSB		9 340 435	14 726 134
Övriga fordringar	11	15 727	7 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	484 238	337 161
		<u>9 844 849</u>	<u>15 078 284</u>
Kassa och bank	13	1 589 750	1 585 421
Summa omsättningstillgångar		11 434 599	16 663 705
SUMMA TILLGÅNGAR		44 406 128	47 181 396

90.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		445 355	445 355
Fond för yttre underhåll		5 385 040	3 755 027
		<u>5 830 395</u>	<u>4 200 382</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		8 759 368	7 187 393
Årets resultat		-3 121 716	3 201 987
		<u>5 637 652</u>	<u>10 389 380</u>
Summa eget kapital		<u>11 468 047</u>	<u>14 589 762</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 046 570	29 142 670
		<u>28 046 570</u>	<u>29 142 670</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 096 100	1 096 100
Leverantörsskulder		2 365 182	783 957
Skatteskulder		20 300	21 709
Övriga kortfristiga skulder	16	5 222	6 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 404 707	1 541 136
		<u>4 891 511</u>	<u>3 448 964</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 406 128</u>	<u>47 181 396</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 121 716	3 201 987
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	741 619	675 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 380 097	3 877 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-152 266	118 670
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 442 548	-56 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 089 815	3 939 467
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-3 195 456	-1 266 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 195 456	-1 266 351
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 096 100	5 815 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 096 100	5 815 150
Årets kassaflöde	-5 381 371	8 488 266
Likvida medel vid årets början	16 311 556	7 823 289
Likvida medel vid årets slut	10 930 185	16 311 555
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	9 340 435	14 726 134
Kassa och bank	1 589 750	1 585 421
	10 930 185	16 311 555

90.

Noter

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	1,0-4,0	2040-2075
Markanläggning	Linjär	4,0-5,0	2036-2038

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och 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 6 311 tkr till omförhandling under 2020. 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 21,4 % procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 6 268 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	135 399	134 370
Mötesarvode	73 700	19 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 538	13 200
Arvode föreningsvald revisor	11 375	11 075
Övriga arvoden och ersättningar	19 100	17 600
Utbildning och konferenser	3 125	12 500
Sociala kostnader	74 346	43 541
	321 583	251 786

92

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	11 414 488	11 414 492
Hysesintäkter lokaler	30 595	73 933
Hysesintäkter garage och p-platser	497 002	492 897
Försäkringsersättning	82 533	166 562
Bredband	414 000	413 996
Intäkter el	6 983	-
Övriga intäkter	34 279	111 888
	12 479 880	12 673 768

Avgår

12 479 880 **12 673 768**

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	832 228	906 685
Löpande underhåll	1 456 678	750 200
El	371 602	353 800
Uppvärmning	2 375 740	2 339 196
Vatten*	1 310 258	340 764
Sophämtning	580 604	591 844
Fastighetsförsäkring	195 288	204 257
Städning	329 062	195 325
Förvaltningskostnader	978 332	831 812
Extern revision	21 700	21 500
Personalkostnader	321 583	251 786
Kabel-TV	96 097	98 882
Bredband	438 062	418 500
Vinterskötsel	290 895	240 685
Övrig drift	720 314	338 172
	10 318 443	7 883 408

*Se styrelsens kommentar på sida 3.

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	718 172	-
Utfört underhåll lokaler	58 750	2 748
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	344 789	62 633
Utfört underhåll installationer	1 491 738	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	110 031
Utfört underhåll mark	970 232	44 575
Utfört underhåll garage och parkering	183 466	-
	3 767 147	219 987

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	682 179	616 149
Markanläggningar	59 440	59 440
	741 619	675 589

90.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	4 629	4 908
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 664	7 445
Övriga ränteintäkter	330	1 090
	16 623	13 443

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	397 195	311 882
Övriga räntekostnader	153	376
	397 348	312 258

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	54 052 858	54 052 858
-Årets anskaffningar	3 961 808	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	58 014 666	54 052 858
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 657 438	-26 041 289
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-682 179	-616 149
	-27 339 617	-26 657 438
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	30 675 049	27 395 420
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	118 000 000	103 000 000
Byggnader - lokaler	870 000	2 302 000
	118 870 000	105 302 000
Mark - bostäder	53 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	491 000	195 000
	53 491 000	41 195 000
Summa taxeringsvärde	172 361 000	146 497 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 188 800	1 188 800
	1 188 800	1 188 800
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-118 880	-59 440
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-59 440	-59 440
	-178 320	-118 880
Redovisat värde vid årets slut	1 010 480	1 069 920

20.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 266 351	-
Årets anskaffningar	3 195 456	1 266 351
Omklassificeringar, Passersystem 2019	-3 961 807	-
Redovisat värde vid årets slut	500 000	1 266 351

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15 727	3 647
Övriga kortfristiga fordringar		4 126
	15 727	7 773

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	127 616	127 599
Fastighetsförsäkring	339 000	195 288
Övrigt	17 623	14 273
	484 239	337 160

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	1 352 510	1 347 881
Swedbank	231 701	231 701
Nordea	5 539	5 839
	1 589 750	1 585 421

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31
Stadshypotek	30491	1,28	2022-06-30	7 550 000
Stadshypotek	978138	1,21	2021-09-30	3 100 000
Stadshypotek	138211	1,49	2023-10-30	7 776 938
Stadshypotek	850612	1,27	2020-06-01	6 311 048
Stadshypotek	984930	1,34	2021-12-01	4 404 684
				29 142 670

Nästa års beräknade amortering -1 096 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 046 570

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 23 662 170

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	38 970 700	38 970 700
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	38 970 700	38 970 700

90

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 096 100	1 096 100
	1 096 100	1 096 100

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	5 222	3 584
Övriga kortfristiga skulder	-	2 478
	5 222	6 062

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 075 388	919 181
Upplupna räntekostnader	15 908	22 483
Upplupen el	10 939	24 669
Upplupen värme	-	342 241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 472	232 562
	1 404 707	1 541 136

90.

Järfälla 2020-02-27



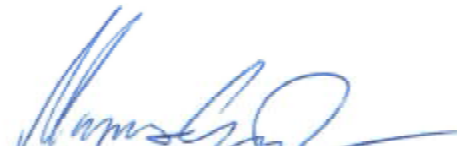
Per Mattsson



Fanny Nell



Anna Lindholm



Magnus Eklund

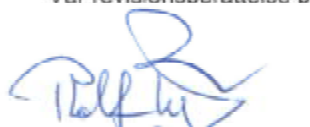


Mikael Caldell



Daniel Ericson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-07



Rolf Kipowski
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rondellen i Järfälla, org.nr. 713200 - 0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rondellen i Järfälla för år 2019.

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 2019 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. Revisoremans 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 revisionssed 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.

Upplysning 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 misstag.

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 Standard 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 misstag, 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 misstag 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en

97.

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

Ötöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rondellen i Järfälla för år 2019 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. Revisor 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 fortlopande 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 betydande 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 förhållas ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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.

Rimig 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 förhållas ersättningskyldighet 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 revisor 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. Vika tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor 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 7/4 2020



Erik Davidsson

ÖrRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rolf Kipowski

Av föreningen vald revisor