

# Årsredovisning

för

## **Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll**

713200-0121

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll med säte i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll registrerades hos Bolagsverket den 14 november 1947.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Nya stadgar med smärre uppdateringar antogs vid ordinarie stämma 2018-04-09 samt vid en extrastämma 2018-10-15. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket den 26 februari 2019.

### Föreningens fastighet

#### Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 6:49 - 6:57 och 6:25 i Järfälla kommun.

Åren 1947-1949 uppfördes 21 radhuslängor med åtta bostadsrätter i varje förutom två längor som består av sju bostadsrätter. Total boyta är 12 600 kvm. I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

#### Lägenhetsfördelning:

|   |                  |
|---|------------------|
| 120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm               | 8 832 kvm        |
| 46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus) | <u>3 768 kvm</u> |
|   | 12 600 kvm       |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus har under 2018 uppgått till 7 812 kr per småhus.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 199 380 000 kr, varav byggnadsvärde är 66 460 000 kr och markvärde är 132 920 000 kr. Värdeåret är 1947.

## **Förvaltning**

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

### Teknisk förvaltning

EFS AB anlitas för den tekniska förvaltningen.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

## **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 april 2018 haft följande sammansättning:

|                      |           |             |
|----------------------|-----------|-------------|
| Per Lindestam        | Ledamot   | Ordförande  |
| Jan Vestlund         | Ledamot   | Kassör      |
| Myra Beckman         | Ledamot   | Sekreterare |
| Patrik Olsson        | Ledamot   |             |
| Jörgen Westman       | Ledamot   |             |
| Michael Christiansen | Ledamot   |             |
| Lars Wiklund         | Suppleant |             |
| Elisa Trucco         | Suppleant |             |
| Fredrik Zetterman    | Suppleant |             |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Vestlund, Westman och Lindestam, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (12) stycken protokollförda sammanträden. Extrastämma hölls den 15 oktober 2018.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Försäkringsbolag.

## **Föreningens ekonomi**

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplanen, dock minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet 3 juni 1950. Den är registrerad hos Bolagsverket.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten exklusive avskrivningar. Årsavgiften ska även täcka amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgifterna höjdes den 1 april 2018 och uppgår i genomsnitt nu till 601 kr/kvm boyta per år.

### Föreningens fastighetslån

Låneskulden uppgår 13 082 000 kronor. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

MB

## **Revisorer**

### Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Mats Blomgren som huvudansvarig  
Johan Dibb, medlemsrevisor

### Suppleanter

Camilla Lindquist  
Helena Lindgren

## **Valberedning**

Henrik Bäckstrand                          Sammankallande  
Erik Brijker  
Kerstin Lindström

## **Fastighetens tekniska status**

Fastigheterna i Bolinderbyn är generellt sett i gott tekniskt skick. De flesta "större" åtgärder såsom kulvertbyten, stambyten och takrenoveringar är utförda. Grunddränering och isolering av framsidor är utförd för alla längor. Ytter- och altandörrar är utbytta och fönstermålning rullar på i en 15-årscykel. Byte av radiatorer sker kontinuerligt i samband med medlemmars egna ytskiktsrenoveringar.

För de närmaste fem åren är följande planerat i föreningens underhållsplan:

2019: Fönstermålning av udda längor halva 11-17, översyn av burspråkstak, översyn och ev. omdragning av ledningar till dräneringspumpar. Visst takunderhåll bör också utföras då inspektion visat på skador på läkt. Styrelsens förhoppning är att kunna förlänga livslängden på taken så att en större takomläggning kan utföras först mot slutet av 20-talet.

2020 och framåt: Målning av burspråkstak, altandörrar och fönsterluckor. Asfaltering av p-platser beroende på kommunens planer för Bolindervägen norr om Metallvägen.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Planerat underhåll:

- Ställningar med nya postlådor vid Bolindervägen har satts upp efter en segsliten diskussion med Postnord.
- Säkerhetsinspektion av samtliga motorvärmarsstolpar har utförts med påföljande åtgärder bekostade av medlemmarna.

Löpande underhåll:

- Byte av ett 15-tal radiatorer.

Övrigt

Föreningen har lidit fyra vattenskador där föreningen har tagit kostnad för rivning och sanering medan medlemmens hemförsäkring har tagit kostnad för återställning. Samtliga kostnader har legat under självriskan i föreningens fastighetsförsäkring. Vattenskadorna har orsakats av dåligt tätskikt (2 st), läckage på diskmaskinsavlopp (1 st) och läckande akvarium (1st).

MB

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 247 (251) medlemmar. Under året har 12 (17) överlåtelser skett.

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 7 576       | 7 281       | 7 281       | 7 286       | 7 274       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 212         | -73         | 573         | 970         | 784         |
| Soliditet (%)                           | 30,84       | 30,48       | 30,54       | 31,31       | 28,81       |
| Skuldränta (%)                          | 1,06        | 1,30        | 1,27        | 1,32        | 2,22        |
| Fastighetslån kr/kvm                    | 1 033       | 1 038       | 1 042       | 887         | 780         |
| Årsavgifter kr/kvm                      | 601         | 569         | 569         | 569         | 569         |

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning  
Årsavgifter och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta  
Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm  
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm  
Föreningens årsavgifter per bokslutsdagen dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Yttre<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 223 104                      | 4 872 487             | 1 459 080                      | -73 381                   | <b>6 481 290</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat |                              | 380 682               | -307 301                       | -73 381                   | 0                |
| Årets resultat                            |                              |                       |                                | 212 319                   | <b>212 319</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>223 104</b>               | <b>5 253 169</b>      | <b>1 005 017</b>               | <b>212 319</b>            | <b>6 693 609</b> |

MB

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| balanserad vinst           | 1 005 017        |
| årets vinst                | 212 319          |
|                            | <b>1 217 336</b> |
| <br>                       |                  |
| disponeras så att          |                  |
| till yttre fonden avsättes | 380 682          |
| i ny räkning överföres     | 836 654          |
|                            | <b>1 217 336</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

MB

| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2018-01-01</b>  | <b>2017-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          | <b>-2018-12-31</b> | <b>-2017-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                          |            |                    |                    |
| Årsavgifter  |            | 7 468 347          | 7 170 888          |
| Hysesintäkter                                      | 2          | 107 972            | 110 375            |
| Övriga rörelseintäkter                             | 3          | 16 438             | 566                |
| <b>Summa omsättning</b>                            |            | <b>7 592 757</b>   | <b>7 281 829</b>   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                         |            |                    |                    |
| Reparationer och underhåll                         | 4          | -445 760           | -311 288           |
| Periodiskt underhåll                               | 5          | -167 731           | -862 260           |
| Driftskostnader                                    | 6          | -3 911 981         | -3 648 178         |
| Administrationskostnader                           | 7          | -257 466           | -279 271           |
| Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar | 8          | -159 487           | -155 696           |
| Fastighetsavgift                                   |            | -1 296 792         | -951 705           |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>   |            | <b>-6 239 217</b>  | <b>-6 208 398</b>  |
| Avskrivning byggnad                                | 9          | -911 989           | -908 209           |
| Avskrivningar övrigt                               | 10         | -70 045            | -65 130            |
| <b>Summa avskrivningar</b>                         |            | <b>-982 034</b>    | <b>-973 339</b>    |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>            |            | <b>371 506</b>     | <b>100 092</b>     |
| Ränteintäkter                                      |            | 0                  | 12                 |
| Räntekostnader                                     |            | -159 187           | -173 485           |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                          |            | <b>-159 187</b>    | <b>-173 473</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |            | <b>212 319</b>     | <b>-73 381</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                              |            | <b>212 319</b>     | <b>-73 381</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 9          | 17 923 401        | 18 714 765        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 10         | 435 019           | 455 910           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>18 358 420</b> | <b>19 170 675</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>18 358 420</b> | <b>19 170 675</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Hyres- och avgiftsfordringar                  |            | 3 747             | 0                 |
| Skattekonto                                   |            | 5 590             | 18 116            |
| Avräkningskonto förvaltare                    |            | 1 618 150         | 781 531           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11         | 163 655           | 147 770           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 791 142</b>  | <b>947 417</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            | 1 551 239         | 1 148 398         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 342 381</b>  | <b>2 095 815</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>21 700 801</b> | <b>21 266 490</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 223 104           | 223 104           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 253 169         | 4 872 487         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>5 476 273</b>  | <b>5 095 591</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 005 017         | 1 459 080         |
| Årets resultat                               |            | 212 319           | -73 381           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 217 336</b>  | <b>1 385 699</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>6 693 609</b>  | <b>6 481 290</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 12 986 000        | 13 034 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>12 986 000</b> | <b>13 034 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 48 000            | 48 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 557 646           | 603 714           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 337 163           | 4 601             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 1 078 383         | 1 094 885         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 021 192</b>  | <b>1 751 200</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>21 700 801</b> | <b>21 266 490</b> |

MB

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2018-01-01</b>  | <b>2017-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>1</b>   | <b>-2018-12-31</b> | <b>-2017-12-31</b> |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                    |                    |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 212 319            | -73 381            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 982 034            | 973 339            |
| Betald skatt  |            | 345 088            | -98 583            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 539 441</b>   | <b>801 375</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                    |                    |
| Förändring av kundfordringar  |            | -3 747             | 100                |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -15 884            | -4 239             |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | -46 068            | -64 938            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -16 503            | 91 358             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 457 239</b>   | <b>823 656</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                    |                    |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -169 779           | -1 685 134         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-169 779</b>    | <b>-1 685 134</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                    |                    |
| Amortering av lån   |            | -48 000            | -48 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-48 000</b>     | <b>-48 000</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>1 239 460</b>   | <b>-909 478</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                    |                    |
| Likvida medel vid årets början  |            | 1 929 929          | 2 839 407          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>3 169 389</b>   | <b>1 929 929</b>   |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/  
Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Stomme och grund         | 100 år |
| Stammar och kulvert      | 25 år  |
| Eon undercentral         | 25 år  |
| Trappor och räcken       | 25 år  |
| Dränering                | 25 år  |
| Ytterdörrar              | 25 år  |
| Renovering tvättstuga    | 25 år  |
| Badrumsbyggnad           | 10 år  |
| Radonsanering            | 10 år  |
| Anslutning till fibernät | 10 år  |
| Postlådeställningar      | 15 år  |
| Tvättstugeutrustning     | 10 år  |

Markvärde är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

### Not 2 Hyresintäkter

|                                 | 2018           | 2017           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Hyresintäkter, p-plats          | 107 972        | 108 375        |
| Övriga hyresintäkter, lokalhyra | 0              | 2 000          |
|                                 | <b>107 972</b> | <b>110 375</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                           | <b>2018</b>   | <b>2017</b> |
|---------------------------|---------------|-------------|
| Försäkringsersättning     | 15 568        | 0           |
| Ersättning för nycklar mm | 870           | 566         |
|                           | <b>16 438</b> | <b>566</b>  |

**Not 4 Reparation och underhåll**

|   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Reparation vattenskada                      | 144 212        | 112 433        |
| Reparation bostäder                         | 9 056          | 22 740         |
| Reparation tvättstuga                       | 14 575         | 62 993         |
| Reparation el                               | 51 502         | 21 104         |
| Reparation VA                               | 93 609         | 30 244         |
| Reparation lås och dörrar                   | 27 442         | 2 500          |
| Reparation tak                              | 10 100         | 29 553         |
| Reparation av installationer (motorvärmare) | 22 694         | 0              |
| Övriga reparationer                         | 72 570         | 29 722         |
|   | <b>445 760</b> | <b>311 289</b> |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Gsm-sändare i pumpgrop                  | 51 422         | 0              |
| Målning fönster                         | 0              | 758 151        |
| Utbyte av radiatorer                    | 97 559         | 104 109        |
| Optimering av värmesystem och bergvärme | 18 750         | 0              |
|   | <b>167 731</b> | <b>862 260</b> |

MB

### Not 6 Driftskostnader

|                               | 2018             | 2017             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel              | 342 140          | 337 026          |
| Trädgårdsskötsel              | 385 381          | 245 932          |
| Snöröjning                    | 93 576           | 81 909           |
| Fastíghetsel                  | 89 127           | 76 922           |
| El, ersättning till medlemmar | 30 900           | 30 900           |
| Fjärrvärme                    | 1 878 052        | 1 848 783        |
| Vatten och avlopp             | 512 156          | 511 592          |
| Renhållning                   | 264 255          | 197 865          |
| Försäkringskostnad            | 266 148          | 245 553          |
| Kabel-TV                      | 44 462           | 43 733           |
| Besiktningkostnader           | 0                | 12 556           |
| Förbrukningsinventarier       | 1 760            | 848              |
| Förbrukningsmaterial          | 4 024            | 14 559           |
|                               | <b>3 911 981</b> | <b>3 648 178</b> |

### Not 7 Administrationskostnader

|                                 | 2018           | 2017           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Telefon och porto               | 13 760         | 13 136         |
| Bredband och hemsida            | 24 791         | 24 791         |
| Extern revision                 | 31 250         | 39 613         |
| Arvode ekonomisk förvaltning    | 159 382        | 158 654        |
| Konsultarvoden                  | 0              | 23 750         |
| Föreningsavgifter               | 8 660          | 8 660          |
| Bankkostnader                   | 3 250          | 3 450          |
| Övriga administrationskostnader | 16 374         | 7 217          |
|                                 | <b>257 467</b> | <b>279 271</b> |

### Not 8 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                            | 111 939        | 102 893        |
| Arvode intern revision                     | 6 851          | 6 686          |
| Valberedning                               | 4 371          | 4 235          |
| Övriga arvoden                             | 2 248          | 2 228          |
| Justering avseende reservering tidigare år | 0              | 5 531          |
| Sociala avgifter                           | 34 078         | 34 123         |
|  | <b>159 487</b> | <b>155 696</b> |

### Not 9 Byggnader och mark

|  | 2018               | 2017               |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 32 175 235         | 29 537 706         |
| Inköp  | 120 625            | 1 685 134          |
| Omklassificering trappnedgångar från pågående arbete | 0                  | 952 395            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>32 295 860</b>  | <b>32 175 235</b>  |
| Ingående avskrivningar                               | -13 460 470        | -12 552 261        |
| Årets avskrivningar                                  | -911 989           | -908 209           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-14 372 459</b> | <b>-13 460 470</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                      | <b>17 923 401</b>  | <b>18 714 765</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                            | 66 460 000         | 42 218 000         |
| Taxeringsvärden mark                                 | 132 920 000        | 84 676 000         |
|  | <b>199 380 000</b> | <b>126 894 000</b> |
| Bokfört värde mark                                   | 2 570 000          | 2 570 000          |
|  | <b>2 570 000</b>   | <b>2 570 000</b>   |

Årets inköp består av montering av postlådeställningar.

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2018              | 2017             |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 386 620         | 1 386 620        |
| Inköp Electrolux tvättmaskin                    | 49 154            | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 435 774</b>  | <b>1 386 620</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -930 710          | -865 580         |
| Årets avskrivningar                             | -70 045           | -65 130          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 000 755</b> | <b>-930 710</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>435 019</b>    | <b>455 910</b>   |

MB

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring     | 91 488         | 83 171         |
| Kabel-TV                 | 11 359         | 11 113         |
| Bostadsrätterna, service | 8 840          | 8 660          |
| Ekonomisk förvaltning    | 43 875         | 42 921         |
| Bredband                 | 1 905          | 1 905          |
| Hyra av sandficka        | 6 188          | 0              |
|                          | <b>163 655</b> | <b>147 770</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek          | 1,10           | 2019-01-30                | 3 520 000                | 3 568 000                |
| Stadshypotek          | 1,10           | 2019-02-02                | 3 057 000                | 3 057 000                |
| Stadshypotek          | 1,00           | 2019-02-25                | 1 400 000                | 1 400 000                |
| Stadshypotek          | 1,57           | 2020-01-30                | 3 057 000                | 3 057 000                |
| Stadshypotek          | 1,23           | 2021-09-30                | 2 000 000                | 2 000 000                |
| Avgår kortfristig del |                |                           | -48 000                  | -48 000                  |
|                       |                |                           | <b>12 986 000</b>        | <b>13 034 000</b>        |

Förfaller efter fem år: 12 938 000 kronor.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                      | 25 409           | 25 497           |
| Styrelsearvoden                     | 113 750          | 112 000          |
| Extern revision                     | 30 000           | 30 000           |
| Intern revision                     | 6 825            | 6 720            |
| Valberedning                        | 6 370            | 6 272            |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 39 353           | 38 747           |
| Fjärrvärme                          | 290 147          | 281 077          |
| Fastighetsel                        | 15 300           | 14 000           |
| Renhållning                         | 1 311            | 1 069            |
| Snöröjning                          | 0                | 1 388            |
| Kostnad för lokal till extrastämma  | 625              | 0                |
| Ränta till leverantör               | 0                | 3 100            |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 549 293          | 575 015          |
|                                     | <b>1 078 383</b> | <b>1 094 885</b> |

MB

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 142 880        | 13 142 880        |
|                        | <b>13 142 880</b> | <b>13 142 880</b> |

Järfälla, den 2019-03-17



Per Lindestam  
Ordförande



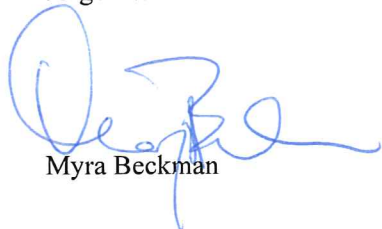
Jan Vestlund



Jörgen Westman



Patrik Olsson



Myra Beckman



Michael Christiansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor



Johan Dibb  
Revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll org.nr. 713200-0121

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 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 2017 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra 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. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den från föreningen valda revisorns ansvar*

Jag har att utföra 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

### Revisorernas 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den från föreningen valda revisorns 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.

Stockholm 2019-03-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor



Från föreningen Johan Dibb