



HSB BRF SKÖNDAL ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'E' or 'G', is located to the right of the date range.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och äger följande fastigheter:

Frukostbrödet:2 (Kubbegatan 22-34)
Veteskorpan:5 (Kubbegatan 27-35, 37-49, 51-59)
Kanelbullen:2 (Smörbrödsvägen 11-23)

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	237	14 109
Lokaler/förråd	12	353
Parkerings- och garageplatser	158	

Föreningens fastighet är byggd 1955/1956 och har värdeår 1955.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har reparationer av portar, skadad betong och marmor i trappor skett. Markytor har renoverats och omplanteringar i trädgården har genomförts, utebelysning har installerats. I tvättstugan har reparationer och nyinstallation av torkskåp gjorts. Fönsterprojektet har färdigställts

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	P-platser	Parkeringsytor
2018	Mark	Fortsatt arbete med renovering av mark och trädgård.
2018	Fasad	Laga puts på fasader efter fönsterrenovering.
2020	Tak	Hängrännor, takvajer, stuprör och snöfallsskydd.
2021	Mark	Asfaltsytor kommer underhållas beroende på hur träden mot centrum kommer att hanteras vid Ellevios eldragningar till nya fastigheter i Sköndal.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fönster	
2014	UC	
2007	Stam	
1999	Fasad	

Övriga väsentliga händelser

Det finns fem arbetsgrupper i styrelsen; störningar, fastighet, ekonomi, utemiljö och ombyggnation.

Alla lån ligger nu på en räntenivå under 1 % efter att 2017 kunnat sätta om det sista lånet som var bundet på 10 år till en fast ränta på 4,75 %.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ulf Ekström
Emma Weil
Ulrika Wisborg Lihuvud
Toni Jonsson
Samuel Robertsson
Aynur Akin
Stefan Traav
Kenny Runefors
Vahid Jafarpour

Roll

Ordförande
Vice ordförande (har avgått i förtid och ersatts av Toni Jonsson)
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Ekström, Aynur Akin och Stefan Traav.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Ekström, Samuel Robertsson, Toni Jonsson och Ulrika Wisborg Lihuvud. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Ulrika Arveström Föreningsvald ordinarie
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Toni Jonsson.

Valberedning

Valberedningen består av Inga Lill Enberg-Linde (sammankallande) och Karen Kyllberg.

Vicevärd

Föreningens vicevärd har varit Ylwa Schibort.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-08.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 298 (295) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 24 (28) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 496	9 514	9 471	9 477	9 437
Resultat efter finansiella poster	345	1 243	-54	711	503
Årsavgift*, kr/kvm	585	585	585	585	585
Drift**, kr/kvm	410	404	468	402	409
Belåning, kr/kvm***	2 716	2 447	1 804	1 846	1 881
Soliditet	30%	30%	36%	36%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		9 495 755
Rörelsekostnader	-	8 880 163
Finansiella poster	-	270 763
Årets resultat		344 829
Planerat underhåll	+	769 507
Avskrivningar	+	1 389 135
Årets sparande		2 503 471
Årets sparande per kvm total vta		173

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	11 610 715	3 369 005	1 243 245
Reservering till fond 2017			129 000	-129 000	
Anspråkstagande av fond 2017			-769 506	769 506	
Balanserat i ny räkning				1 243 245	-1 243 245
Årets resultat					344 829
Belopp vid årets slut	456 665	357 730	10 970 209	5 252 756	344 829

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 612 250
Årets resultat	344 829
Reservering till underhållsfond	-129 000
Anspråkstagande av underhållsfond	769 506
Summa till stämmans förfogande	5 597 585

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 597 585
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 495 755	9 513 572
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 930 606	-5 835 293
Övriga externa kostnader	Not 3	-263 924	-167 846
Planerat underhåll		-769 507	-275 162
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-526 991	-564 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 389 135	-1 003 494
Summa rörelsekostnader		-8 880 163	-7 845 846
Rörelseresultat		615 592	1 667 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 533	4 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-273 295	-429 298
Summa finansiella poster		-270 763	-424 481
Årets resultat		344 829	1 243 245

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 56 635 859 38 917 003

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 11 203 686

56 635 859 50 120 689

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

56 636 559 50 121 389

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

-519 -1 800

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 288 862 3 835 197

Placeringskonto HSB Stockholm

177 398 2 176 097

Övriga fordringar

Not 10 157 427 112 580

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 341 920 315 718

1 965 089 6 437 792

Kortfristiga placeringar

Not 12 393 393

Kassa och bank

Not 13 5 632 309

Summa omsättningstillgångar

1 971 113 6 438 494

Summa tillgångar**58 607 672 56 559 883**

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

456 665

456 665

Upplåtelseavgifter

357 730

357 730

Yttre underhållsfond

10 970 209

11 610 715

11 784 604

12 425 110

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 252 756

3 369 005

Årets resultat

344 829

1 243 245

5 597 585

4 612 250

Summa eget kapital

17 382 189

17 037 360

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

38 049 841

34 439 061

38 049 841

34 439 061

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 222 672

946 980

Leverantörsskulder

497 950

2 762 660

Skatteskulder

7 218

0

Fond för inre underhåll

91 163

108 963

Övriga skulder

Not 17

-1 674

3 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 358 313

1 261 109

3 175 642

5 083 462

Summa skulder

41 225 483

39 522 523

Summa eget kapital och skulder**58 607 672****56 559 883**

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	344 829	1 243 245
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 389 135	1 003 494
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 733 964	2 246 739
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 330	-6 576
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 183 512	2 313 238
Kassaflöde från löpande verksamhet	-521 878	4 553 401
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 904 305	-12 243 608
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 904 305	-12 243 608
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 886 472	9 303 257
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 886 472	9 303 257
Årets kassaflöde	-4 539 711	1 613 050
Likvida medel vid årets början	6 011 996	4 398 945
Likvida medel vid årets slut	1 472 285	6 011 996

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämnande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 248 915	8 255 097
	Årsavgifter el	852	852
	Hyrer	883 365	864 283
	Bredband	355 213	355 496
	Övriga intäkter	124 543	83 090
	Bruttoomsättning	9 612 888	9 558 818
	Avgifts- och hyresbortfall	-117 084	-45 210
	Hyresförluster	-49	-36
		9 495 755	9 513 572
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	727 556	991 691
	Reparationer	885 549	346 774
	El	244 167	238 731
	Uppvärmning	2 181 211	2 458 147
	Vatten	283 872	269 996
	Sophämtning	240 469	209 804
	Fastighetsförsäkring	123 269	120 039
	Kabel-TV och bredband	508 317	506 208
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	362 595	351 456
	Förvaltningsarvoden	317 041	298 137
	Övriga driftkostnader	56 560	44 310
		5 930 606	5 835 293
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	17 481	12 300
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 239	13 313
	Administrationskostnader	78 331	54 147
	Extern revision	19 775	19 086
	Konsultkostnader	42 478	3 750
	Medlemsavgifter	69 620	65 250
		263 924	167 846
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	401 132	409 998
	Revisionsarvode	14 250	14 250
	Övriga arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	101 609	128 803
	Övriga personalkostnader	0	11 000
		526 991	564 051
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	641	784
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 302	2 405
	Ränteintäkter skattekonto	47	849
	Övriga ränteintäkter	543	779
		2 533	4 817
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	272 302	428 270
	Övriga räntekostnader	993	1 028
		273 295	429 298

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 456 866	53 416 944
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Årets investeringar	19 107 991	1 039 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 414 857	55 306 866
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-16 389 863	-15 386 369
Årets avskrivningar	-1 389 135	-1 003 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 778 998	-16 389 863
Utgående bokfört värde	56 635 859	38 917 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 530 000	2 530 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 600 000	62 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 564 000	2 564 000
Summa taxeringsvärde	171 694 000	171 694 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	11 203 686	0
Årets investeringar	7 904 305	11 203 686
Omklassificering till byggnad	-19 107 991	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 203 686
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	157 427	108 659
Skattefordran	0	3 921
	157 427	112 580
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	341 920	315 718
	341 920	315 718
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Medlemskonto ek förening	393	393
	393	393
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	5 632	309
	5 632	309

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	11 610 715	3 369 005	1 243 245
Resultatdisposition			-640 506	1 883 751	-1 243 245
Årets resultat					344 829
Belopp vid årets slut	456 665	357 730	10 970 209	5 252 756	344 829

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788755550	0,29%	2018-02-08	37 500	37 500
Nordea Hypotek	39788779808	0,60%	2018-06-01	6 205 500	189 000
Nordea Hypotek	39788790410	0,30%	2018-09-03	12 629 816	381 756
Nordea Hypotek	39788790437	0,32%	2018-09-05	5 886 072	177 916
Nordea Hypotek	39788790445	0,39%	2018-09-25	4 813 625	145 500
Nordea Hypotek	39788809898	0,31%	2018-12-17	4 850 000	145 500
Nordea Hypotek	39788809928	0,34%	2018-12-10	4 850 000	145 500
				39 272 513	1 222 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 049 841

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 159 153

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 43 166 200 43 166 200

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 222 672 946 980

Not 17 Övriga skulder

Källskatt -1 674 3 750

-1 674 **3 750**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 207	30 685
Förutbetalda hyror och avgifter	707 405	746 843
Övriga upplupna kostnader	639 701	483 581
	1 358 313	1 261 109

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 3/4-18


Ulf Ekström


Toni Jonsson


Samuel Robertsson


Ulrika Wisborg Lihuvud


Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har 2018 04 -27 lämnats beträffande denna årsredovisning




Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm, org.nr. 702002-0041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm för år 2017.

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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/4 2018

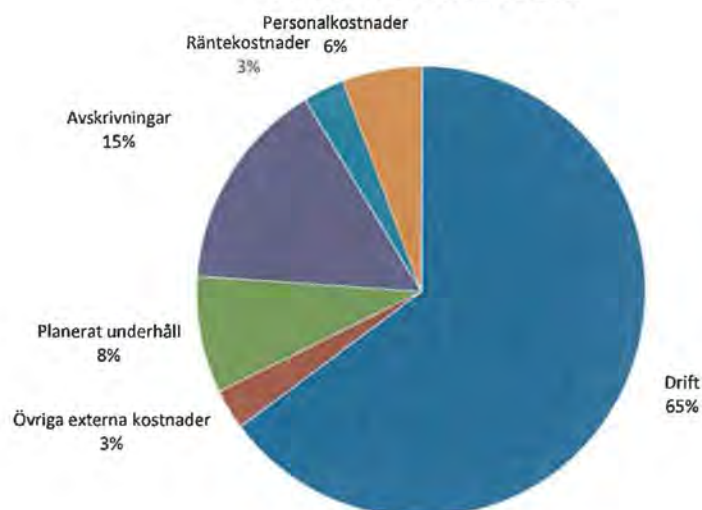
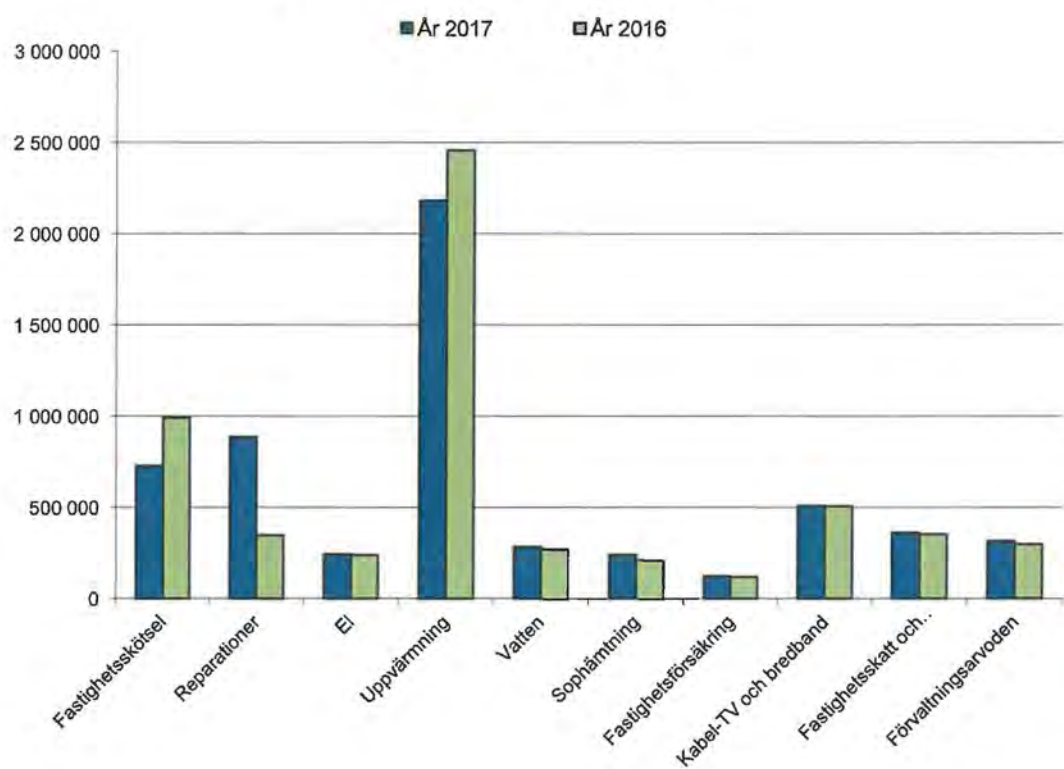
Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Ulrika Anweström

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor