



HSB BRF PERRONGEN 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Perrongen

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018

HSB Brf Perrongen kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2018-05-23, kl. 18:30

Plats: Drottning Blankas Gymnasium

Dagordning

- § 1. Föreningsstämmans öppnande
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4. Godkännande av röstlängd
- § 5. Fastställande av dagordningen
- § 6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- § 7. Val av minst två rösträknare
- § 8. Fråga om kallelse behörigen skett
- § 9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- § 10. Genomgång av revisorernas berättelse
- § 11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- § 12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
- § 15. Beslut om antal styrelserepresentanter och suppleanter
- § 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17. Beslut om antal revisorer och suppleanter
- § 18. Val av revisor/er och suppleant
- § 19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- § 21. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- § 22. Godkännande av extra föreningsstämmans beslut 2017-11-22 att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen (förslag till nya stadgar finns uppsatta på föreningens anslagstavlor, inklusive ett dokument som beskriver ändringarna)
- § 23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- § 24. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen



Org Nr: 769617-3744

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Org.nr: 769617-3744

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen 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 äger fastigheten Östergarn 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	152	10 803
Lokaler	16	353
Parkeringar	36	
Garageplatser	70	
MC	5	
Moped	2	

Föreningens fastighet är byggd 2012-2013. Värdeår 2014.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Blåsut's samfällighetsförening. I den ingår fyra gemensamhetsanläggningar och föreningens andel är 18 procent. Gemensamhetsanläggningarna är:

Anläggning	Beskrivning
GA 1	Gator med tillhörande belysning, stödmur samt dagvattenledning i Hållövägen.
GA 2	Parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning.
GA 3	Garageinfart fram till garageporten på Arholma 1 samt tak och mur och två skorstenar för till- respektive frånluft till garagen.
GA 4	Markparkering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Januari månad har varit avgiftsfri. Även januari 2018 har varit avgiftsfri.

Genomfört och planerat underhåll

OVK har genomförts i föreningens lokaler och åtgärder har vidtagits för att korrigera brister som upptäckts. Vidare har löpande underhåll av portar och innergård (markytor, trädgårdsmöbler, sandlåda etc) utförts. Nya urnor med planteringar har placerats i hörnen vid Fyrvaktarkroken.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Föreningens ekonomi är fortfarande stark. Under året har 6 mnkr amorterats. Lånen är nu sammanlagt 116 mnkr. Dessutom har en månad (januari) varit avgiftsfri. Den goda ekonomin beror i hög grad på att styrelsen, efter ingående överväganden, valt att även fortsättningsvis ha lån med rörlig s.k. 3-månadersränta. Den genomsnittliga räntesatsen under året har varit 0,34 procent.

Styrelsen har också gått igenom samtliga avtal med HSB Stockholm för att få dessa bättre anpassade till föreningens behov och även få lägre kostnader.

Under vintersäsongen oktober 2016 – mars 2017 har föreningens värmekostnader fördubblats. Detta beror på felaktig hantering av värmesystemet, som HSB Drift ansvarar för när det gäller inställningar, avläsningar m.m. Styrelsen har därför riktat krav på kompensation för de ökade värmekostnaderna på 465 000 kr till HSB Stockholm. Beloppet motsvarar 3 000 kr per lägenhet. Dialoger har pågått under hösten med företrädare för olika delar av HSB Stockholms organisation. Inom styrelsen finns unik kompetens när det gäller styr- och reglerteknik av värmesystem, något som varit till stor nytta vid dessa överläggningar. En uppgörelse väntas under våren 2018.

I november fattade den extra stämman beslut om ombyggnad av två cykelrum i källaren till föreningslokal, gym och styrelserum. Projekteringsarbetet påbörjades omedelbart därefter med sikte på att ombyggnaden ska bli klar i början av hösten 2018.

Inom miljöområdet har styrelsen fortsatt satsa på den yttre miljön bl.a. i form av planteringar. Under året har sortering av matavfall införts, som på sikt kan leda till att föreningen får lägre avfallskostnader.

Styrelsen har också satsat på två medlemsaktiviteter i form av korvgrillning och glöggbjudning på innergården. Dessutom bjöds alla stämmodeltagare på en buffémiddag i samband med den ordinarie föreningsstämman under våren.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. Vid stämman deltog 49 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

Extra stämma hölls 2017-11-22. Vid stämman deltog 37 medlemmar varav 30 var röstberättigade. På stämman antogs nya stadgar och beslut togs att bygga om två cykelrum till föreningslokal, gym och styrelserum.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Åke Dahlberg
Jonas Andersson
Lars Bergwall
Lisa Minell
Mikael Palmberg
Isa Wiman
Ulrika Fält

Roll

Ordförande
Fastighetsansvarig
Ekonomi/informationsansvarig
Sekreterare
Informationsansvarig
Innergård och miljö
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Bergwall, Åke Dahlberg och Mikael Palmberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jonas Andersson, Lars Bergwall, Åke Dahlberg och Lisa Minell. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jan Billgren	Föreningsvald ordinarie
Gunnar Laninge	Föreningsvald suppleant
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Isa Wiman och Mikael Palmberg.

Valberedning

Valberedningen består av Chatrine Palmberg, Andreas Gustafsson och Sandra Hammarstrand.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes i juni månad.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 243 (247) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 25 (18) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 632	9 045	10 038	8 143
Resultat efter finansiella poster	1 068	93	-56	-1 394
Årsavgift*, kr/kvm	697	697	697	697
Drift**, kr/kvm	409	390	330	282
Belåning, kr/kvm***	10 398	11 001	11 030	11 087
Soliditet	78%	77%	77%	76%

(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

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	9 632 097
Rörelsekostnader	-8 199 459
Finansiella poster	-364 267
Årets resultat	1 068 371
Planerat underhåll	+
Avskrivningar	+
Årets sparande	4 264 374

Årets sparande per kvm total yta 329

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	419 705 000	0	700 035	-2 041 727	93 050
Reservering till fond 2017			273 000	-273 000	
Ianspråktagande av fond 2017			0	0	
Balanserat i ny räkning				93 050	-93 050
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					1 068 371
Belopp vid årets slut	419 705 000	0	973 035	-2 221 677	1 068 371

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 948 677
Årets resultat	1 068 371
Reservering till underhållsfond	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-1 153 306

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 153 306
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 632 097	9 045 549
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 567 694	-4 213 211
Övriga externa kostnader	Not 3	-151 959	-126 738
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-283 804	-223 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 196 002	-3 219 136
Summa rörelsekostnader		-8 199 459	-7 782 854
Rörelseresultat		1 432 638	1 262 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 601	38 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-393 868	-1 207 775
Summa finansiella poster		-364 267	-1 169 644
Årets resultat		1 068 371	93 050

02

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 531 142 485 534 279 015

Inventarier och maskiner

Not 8 168 046 227 518

Pågående nyanläggningar

Not 9 39 500 0

531 350 031 534 506 534*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

531 350 531 534 507 034**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 840 1 349

Övriga fordringar

Not 11 2 848 889 2 404 672

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 395 189 586 779

3 246 919 2 992 800

Kortfristiga placeringar

Not 13 4 000 000 6 400 000

Kassa och bank

Not 14 4 017 12 038

Summa omsättningstillgångar

7 250 936 9 404 838**Summa tillgångar**

538 601 467 543 911 872

02

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		419 705 000	419 705 000
Yttre underhållsfond		973 035	700 035
		<u>420 678 035</u>	<u>420 405 035</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 221 677	-2 041 727
Årets resultat		1 068 371	93 050
		<u>-1 153 306</u>	<u>-1 948 677</u>
Summa eget kapital		<u>419 524 729</u>	<u>418 456 358</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	116 000 000	122 396 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	<u>1 550 500</u>	<u>1 772 000</u>
		117 550 500	124 168 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		507 994	398 305
Skatteskulder		58 052	82 810
Övriga skulder	Not 18	157 513	40 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>802 679</u>	<u>765 511</u>
		1 526 238	1 287 514
Summa skulder		<u>119 076 738</u>	<u>125 455 514</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>538 601 467</u>	<u>543 911 872</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 068 371	93 050
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 196 002	3 219 136
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 264 374	3 312 186
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	704 105	215 061
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	238 724	-698 828
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 207 203	2 828 419
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-39 500	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-245 501
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-39 500	-245 501
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-6 396 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 396 000	-320 000
Årets kassaflöde	-1 228 297	2 262 918
Likvida medel vid årets början	8 051 369	5 788 451
Likvida medel vid årets slut	6 823 071	8 051 369

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier, maskiner och markanläggningar

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 statlig 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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i BÅM AB av Blåsut Åstorp AB som ägde fastigheten Stockholm Östergarn 1 för 99 588 706 kr. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 99 495 000kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

02

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 908 174	6 291 556
Årsavgifter el	358 763	466 679
Årsavgifter vatten	169 462	241 796
Hyror	1 404 778	1 318 257
Bredband	382 606	370 352
Övriga intäkter	408 890	356 679
Bruttoomsättning	9 632 674	9 045 319
Avgifts- och hyresbortfall	-781	250
Hyresförluster	204	-20
	9 632 097	9 045 549
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	774 805	750 278
Reparationer	482 984	392 470
El	1 049 557	966 930
Uppvärmning	800 652	747 202
Vatten	221 875	205 932
Sophämtning	172 073	156 256
Fastighetsförsäkring	76 592	74 846
Kabel-TV och bredband	394 486	380 688
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	80 120	80 500
Förvaltningsarvoden	425 712	284 984
Övriga driftkostnader	88 837	68 159
Planerat underhåll	0	104 965
	4 567 694	4 213 211
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 296	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 031	33 842
Administrationskostnader	49 105	46 194
Extern revision	13 500	14 000
Konsultkostnader	47 307	11 503
Medlemsavgifter	24 720	21 200
	151 959	126 738
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	187 500	134 400
Revisionsarvode	6 250	4 430
Övriga arvoden	18 750	4 430
Löner och övriga ersättningar	11 000	18 600
Sociala avgifter	51 939	46 301
Övriga personalkostnader	8 365	15 607
	283 804	223 769
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 662	618
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	245
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 123	34 374
Övriga ränteintäkter	816	2 894
	29 601	38 131
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	393 441	1 197 438
Övriga räntekostnader	427	10 337
	393 868	1 207 775



HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	374 084 835	374 084 835
Ingående anskaffningsvärde mark	169 220 165	169 220 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 305 000	543 305 000
Ingående avskrivningar	-9 025 985	-5 866 321
Årets avskrivningar	-3 136 530	-3 159 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 162 515	-9 025 985
Utgående redovisat värde	531 142 485	534 279 015
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	612 000	612 000
Summa taxeringsvärde	290 012 000	290 012 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	297 362	51 861
Årets investeringar	0	245 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 362	297 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-69 844	-10 372
Årets avskrivningar	-59 472	-59 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 316	-69 844
Bokfört värde	168 046	227 518
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	39 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 500	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	316	163
Momsfordran	25 228	12 614
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 818 808	1 639 085
Placeringskonto HSB Stockholm	246	245
Övriga fordringar	4 292	752 565
	2 848 889	2 404 672
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	341 058	290 174
Upplupna intäkter	54 131	296 605
	395 189	586 779

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 13	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	3 700 000
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	2 700 000
		4 000 000	6 400 000
Not 14	Kassa och bank		
	Nordea	4 017	12 038
		4 017	12 038
Not 15	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser Insatser Uppl avgifter	Yttre uh fond
	Belopp vid årets ingång	419 705 000 0	700 035
	Resultatdisposition		273 000
	Årets resultat		-179 950
	Belopp vid årets slut	419 705 000 0	973 035
			Balanserat resultat
			Ärets resultat
			93 050
			-93 050
			1 068 371
			1 068 371
Not 16	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut Lånenummer Ränta Ränteändr dag Belopp Nästa års amortering		
	Nordea Hypotek 39788778992 0,29% 2018-02-15 39 000 000 0		
	Nordea Hypotek 39788779379 0,29% 2018-02-15 38 500 000 0		
	Nordea Hypotek 39788779395 0,29% 2018-02-15 38 500 000 0		
			116 000 000 0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		116 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		116 000 000
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	123 196 000	123 196 000
Not 17	Övriga skulder		
	Hyreskompensation garage år 1-10	2 215 000	2 215 000
	Hyreskompensation garage år 1	-221 500	-221 500
	Hyreskompensation garage år 2	-221 500	-221 500
	Hyreskompensation garage år 3	-221 500	0
	Hyreskompensation garage år 4-10	1 550 500	1 772 000
Not 18	Övriga skulder		
	Depositioner	84 726	0
	Momsskuld	72 187	35 560
	Källskatt	600	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	5 328
		157 513	40 888

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	44 373	33 659
Förutbetalda hyror och avgifter	185 142	133 940
Övriga upplupna kostnader	573 164	597 912
	802 679	765 511

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 26/3 2018

Isa Wiman

Jonas Andersson

Lars Bergwall

Lisa Minell

Mikael Palmberg

Ulrika Fält

Åke Dahlberg

Vår revisionsberättelse har

2018-05-02

lämnats beträffande denna årsredovisning

Jan Billgren

Olena Zozulyak

Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Perrongen i Stockholm, org.nr. 769617-3744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Perrongen 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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Perrongen 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. 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 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 21/05-2018

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jan Billgren

Jan Billgren
Av föreningen vald revisor

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