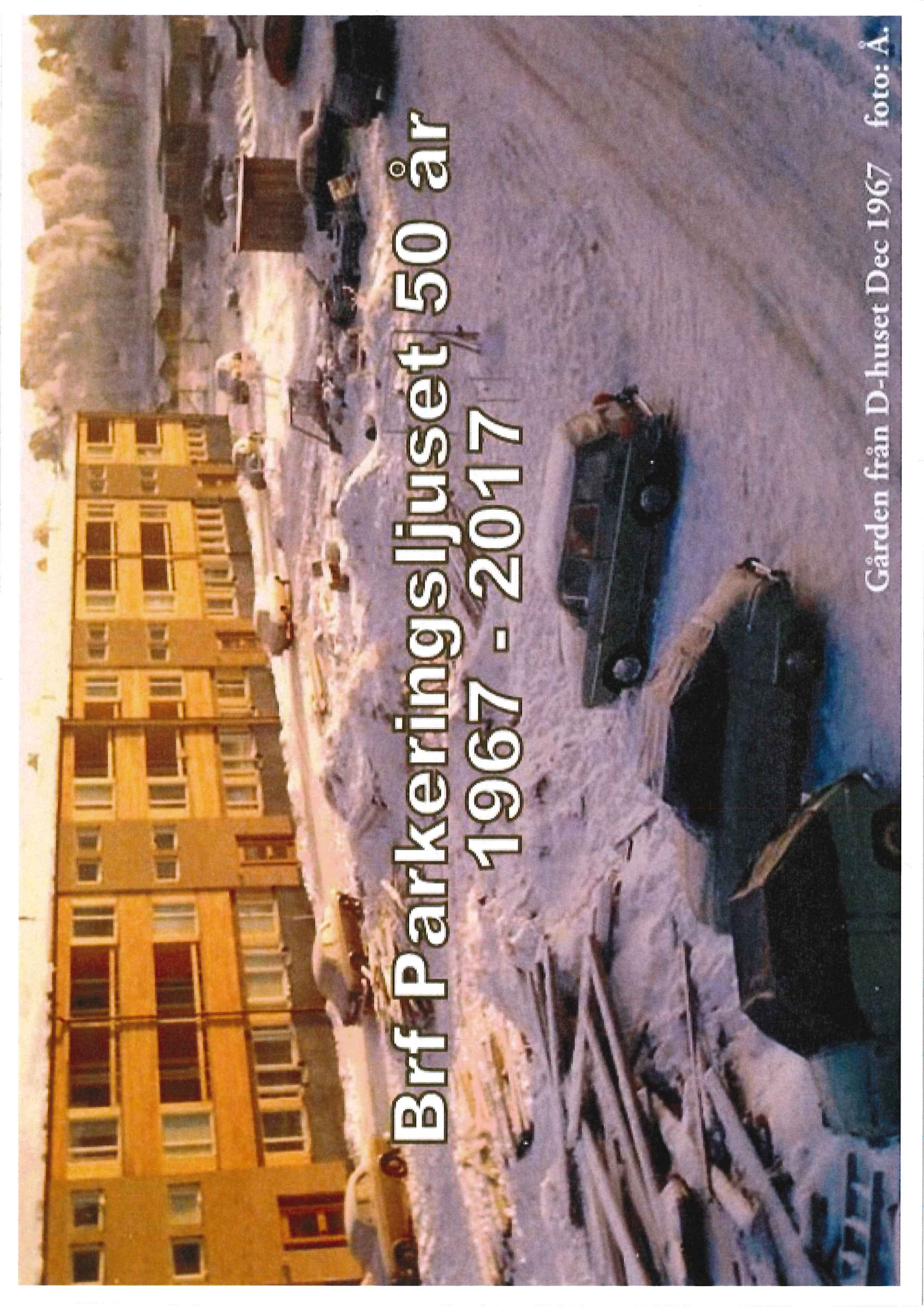




Brf Parkeringsljuset 50 år 1967 - 2017

Gården från D-huset Dec 1967 foto: Å.

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.

- § 1 Föreningsstämmans öppnande.
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- § 4 Godkännande av röstlängd.
- § 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- § 6 Godkännande av dagordning.
- § 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- § 8 Val av minst två rösträknare.
- § 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
- § 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning.
- § 11 Genomgång av revisorernas berättelse.
- § 12 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- § 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- § 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- § 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- § 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 18 Presentation av HSB-ledamot
- § 19 Beslut om antal revisorer och suppleant.
- § 20 Val av revisor/er och suppleant.
- § 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- § 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- § 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- § 25 Föreningsstämmans avslutande.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening
Parkeringsljuset i Stockholm kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma.

Onsdagen den 7:e februari 2018 19:00

Mötet hålls på Rävsnäsvägen 42. Lokalen till vänster
om porten.

På stämman kommer ombyggnad av lokal till bostad
Rävsnäsvägen 43 att behandlas.

Medlemsinformation gällande årsstämman

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall
skriftligen anmäla detta till styrelsen före december månads utgång.

Föreningens stadgar, paragraf 18 föreskriver:

"På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt
gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i
bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som
är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original
och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlemmen får företrädas av valfritt ombud.
Ombudet får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Uppge medlemsnummer vid ingången till möteslokalen.
Medtag legitimation.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Parkeringsljuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Parkeringsljusets verksamhet är ett långsiktigt ägande och förvaltning av bostadsfastigheter i Brännkyrka församling. Styrelsens övergripande mål är att öka det relativa värdet på våra lägenheter samt öka levnadsstandarden för våra boende genom att genomföra investeringar och underhåll som minskar driftskostnader och ökar attraktiviteten att bo här samtidigt hålla en relativt låg avgiftsnivå och skuldsättning.

Föreningens organisation och fastigheter

Föreningen är medlem i HSB Stockholm. Bostadsrättsföreningen bildades den 19 november 1957 och registrerades den 21 december samma år. Fastigheterna byggdes 1967/1968 och 1967 flyttade de första medlemmarna in.

Föreningens byggnadsbestånd omfattar fem bostadshus vilka innehåller 116 lägenheter, 55 varmgarage samt särskilda huslängor med 42 kallgarage:

Kolvringen 4	Rävsnäsvägen 87 – 95
Parkeringsljuset 17	Rävsnäsvägen 50 – 64
	Rävsnäsvägen 40 - 44
	Rävsnäsvägen 24 – 36
Förgasaren 2	Rävsnäsvägen 39 –43
Blinkern 1	Kallgarage Rävsnäsvägen

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Stadgeenlig fastighetsinspektion enligt underhållsplan har skett under året och fastigheterna bedöms vara i gott skick.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Vald t o m	Utsedd av:
Lars Timmin	2018	Föreningen
Lännart Figge Olsson	2019	Föreningen
Linda Falkenlöf	2019	Föreningen
Kristine Nordström	Har avgått under räkenskapsåret	
Joakim Nyman	Har avgått under räkenskapsåret	
Elsie Nilsson	HSB representant	

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamot Lars Timmin.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten.

Härutöver har styrelsen deltagit i ett flertal möten med enskilda medlemmar, förvaltning, konsulter, entreprenörer, banker samt andra aktörer i föreningens omvärld.

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Joakim Nyman, Kristine Nordström, Lännart Olsson och Lars Timmin, två i förening

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit Barbro Syren samt Britt-Marie Lindberg suppleant. HSB:s Revisionsbyrå är enligt stadgarna ordinarie revisorer.

Ombud vid distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm Söderort har varit Lars Timmin.

Valberedning

Vid årsstämman valdes till valberedning Ylva Jonsson och Catharina Spaarf- Johansson.

Föreningsstämmor

Ordinarie årsstämma avhölls den 2017-02-15.

En extra stämma avhölls den 2017-05-17. Stämman beslutade att anta nya stadgar för första gången.

En extra stämma avhölls den 2017-09-27. Stämman beslutade att anta nya stadgar för en andra gång samt bygga en lekplats. Stämman valde 3 nya styrelseledamöter.

Studiecirkel

Inga studiecirklar har genomförts under året.

Kameral förvaltning och fastighetsskötsel mm

Markskötsel och snöröjning har skötts av Pangea markservice.

Trappstädning har skötts av Amol städservice.

Fastighetsskötsel har sköts av HSB

Föreningens kamerala förvaltning sköts av HSB.

Avtal underhåll och kontroll undercentral är tecknat med Schneider el Sweden AB

Avtal underhåll sopstationer är tecknat med Lövhagen mark o Trädgård 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året bland annat behandlat följande frågor

- Ventilation i våra bostäder.
- Bevakning av lån samt kontakter med Nordea.
- Fakturorna behandlas på webben
- Vidare har vid samtliga styrelsemöten diskuterats frågor rörande föreningens ekonomi, lägenhetsöverlåtelser, reparationer, priser på tjänster och varor föreningen behövt m fl löpande frågor för föreningen.
- Div juridiska frågor
- Fastighetsdeklaration
- Renovering fasad A-hus
- Ombyggnad av lokal till bostad
- Trappa A-husets gavel.
- Gång vid C-husets gavel
- Nya portar till varm garage
- Målning kallgarage portar
- Trädbesiktning
- Omfattande markarbeten (Grund D-hus)
- Råttsanering
- Fiber till lägenheter
- Nya stadgar

Historik

- Byte av fönster och fönsterbågar samt isolering av vind 1988
- Bygga kallgarage 1982
- Fjärrvärme infört 2002
- Installation av fiber (Källargångar) och fastighetsnät (Kopparnät) 2001
- Renovering tak 2002
- Renovering av tvättstugor 2005
- Stambyte genomfört 2006-2008
- OVK genomförd 2008
- PCB kontroll 2008 utan anmärkning
- RADON genomförd 2008 med anmärkning samt 2012 utan anmärkning
- Energideklaration gjord 2008
- Fiber från STOKAB. Anslutningspunkt för fastighetsnät installerad 2013
- Byte av lekställning samt ny lekstuga på mellangården 2011/2012
- Renovering fasad hus C och E 2013
- Renovering fasad hus D 2014
- Renovering fasad hus B 2015
- Spolning avloppsstammar 2015
- Renovering lokal hus C. Ny föreningslokal.
- Installation elektroniskt låssystem tvättstugor 2016
- Flytt & renovering gym 2016
- Installation av ny trappbelysning och utebelysning 2016

Kommande investeringar och projekt

- Målning av trapphus och källargångar
- Ny lekplats på innergården
- Lekplatser A och E husen.
- Garageportar varmgarage
- Grundarbete B-hus
- Lokal E-hus till bostad
- Julbelysning 02

Miljöplan

I gaveln på B-huset finns ett rum för sortering av återvinningsbart avfall. Detta har bidragit till att sophämningsavgifterna inte stigit i samma utsträckning som om sortering inte utförts.

Avgifter

Styrelsen har beslutat att låta avgiften stå oförändrad. Det finns för närvarande inga planer på att höja avgiften.

Medlemsinformation

Föreningen hade 159 medlemmar vid räkenskapsårets slut.
16 lägenhetsöverlåtelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	6592	6552	6507	6297	6153
Resultat efter					
finansiella poster	-272	-365	-349	-1713	-39
Årsavgift*, kr/kvm	591	591	591	590	572
Drift**, kr/kvm	410	381	380	345	405
Belåning, kr/kvm	3196	3339	3366	3366	3366
Soliditet, %	9%	10%	11%	15%	15%

(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

02

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 698 100	284 900	2 434 536	-640 246	-365 026
Disposition 2016					
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-633 202	633 202	
Balanserad i ny räkning				-365 026	365 026
Disposition 2017					
Reservering till yttre fond			0		
Ianspråktagande av yttre fond			-340 451	340 451	
Årets resultat					-272 354
Belopp vid årets slut	1 698 100	284 900	1 960 883	-531 619	-272 354

Resultatdisposition*Styrelsens disposition*

Balanserat resultat	-872 071
Årets resultat	-272 354
Reservering till underhållsfond	- 0
I anspråktagande av underhållsfond	+340 451
Summa till stämmans förfogande	-803 974

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-803 974
-------------------------	----------

Resultatdispositionen upprättas enligt nya stadgar. Enligt nya stadgar är styrelsen beslutsför att reservera respektive ta i anspråk medel för underhållsfond. I förvaltningsberättelsen anges förändringen av eget kapital, där redovisas föregående års disposition enligt årsstämmobeslutet samt styrelsens disposition över årets underhållsfondering.

02

**HSB Brf Parkeringsljust i Stockholm**

Resultaträkning		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 592 272	6 552 027
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 123 865	-3 696 051
Övriga externa kostnader	Not 3	-117 249	-191 375
Planerat underhåll		-301 701	-633 202
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-373 441	-302 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 729	-789 601
Summa rörelsekostnader		-5 559 986	-5 612 951
Rörelseresultat		1 032 286	939 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 028	15 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 316 668	-1 319 757
Summa finansiella poster		-1 304 640	-1 304 101
Årets resultat		-272 354	-365 026

02

**HSB Brf Parkeringsljuset Stockholm****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 32 128 190 32 313 311

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 391 513

32 128 190 32 704 824*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

32 128 890 32 705 524**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 798 4 693

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 677 841 1 614 817

Placeringskonto HSB Stockholm

204 487 204 282

Övriga fordringar

Not 10 3 201 5 231

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 102 756 110 317

1 996 083 1 939 340

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 13 24 110 16 268

Summa omsättningstillgångar

4 020 193 3 955 608**Summa tillgångar**

36 149 083 36 661 132

02

**HSB Brf Parkeringsljuset Stockholm**

Balansräkning	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 698 100	1 698 100
Upplåtelseavgifter	284 900	284 900
Yttre underhållsfond	1 960 883	2 434 536
	<u>3 943 883</u>	<u>4 417 536</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-531 619	-640 246
Årets resultat	-272 354	-365 026
	<u>-803 973</u>	<u>-1 005 273</u>
Summa eget kapital	<u>3 139 910</u>	<u>3 412 263</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>31 780 000</u>	<u>32 042 500</u>
	31 780 000	32 042 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	350 000	350 000
Skatteskulder	67 150	135 511
Fond för inre underhåll	1 065	0
Övriga skulder	50	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	8 717	1 799
	Not 18	
	<u>802 192</u>	<u>719 008</u>
	1 229 174	1 206 368
Summa skulder	<u>33 009 174</u>	<u>33 248 868</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 149 084</u>	<u>36 661 132</u>

02

**HSB Brf Parkeringsljustet Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-272 354	-365 026
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	643 729	789 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	371 375	424 575
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 486	16 982
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 806	-435 214
Kassaflöde från löpande verksamhet	400 667	6 342
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-67 095	-845 967
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-67 095	-845 967
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-262 500	-262 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-262 500	-262 500
Årets kassaflöde	71 072	-1 102 125
Likvida medel vid årets början	3 835 366	4 937 491
Likvida medel vid årets slut	3 906 438	3 835 366

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

02



HSB Brf Parkeringsljuset Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 1,46 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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 1 268 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 1 823 334 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

**HSB Brf Parkeringsljuset Stockholm**

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, Bostäder	5 730 744	5 730 744
	Årsavgifter, Kabel-tv	126 763	126 672
	Hyror	783 005	750 734
	Övriga intäkter	40 435	37 014
	Bruttoomsättning	6 680 947	6 645 164
	Avgifts- och hyresbortfall	-88 675	-93 134
	Hyresförluster	0	-3
		6 592 272	6 552 027
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 017 818	812 296
	Reparationer	436 546	432 552
	El	157 341	143 853
	Uppvärmning	1 554 171	1 449 974
	Vatten	206 268	195 260
	Sophämtning	67 700	41 938
	Fastighetsförsäkring	89 308	80 659
	Kabel-TV och bredband	140 169	133 375
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	210 230	204 778
	Förvaltningsarvoden	234 290	183 611
	Övriga driftkostnader	10 024	17 756
		4 123 865	3 696 051
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 748	75 066
	Administrationskostnader	42 087	63 339
	Extern revision	11 588	11 275
	Konsultkostnader	0	2 294
	Medlemsavgifter	49 826	39 401
		117 249	191 375
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	167 126	155 400
	Revisionsarvode	12 210	12 238
	Övriga arvoden	16 325	4 440
	Löner och övriga ersättningar	113 100	79 100
	Sociala avgifter	65 506	51 095
	Pensionskostnader och förpliktelser	-826	450
		373 441	302 722
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	670	940
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	204	416
	Ränteintäkter skattekonto	20	235
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 700	13 600
	Övriga ränteintäkter	433	465
		12 028	15 656
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	247 569	285 418
	Ränteswap kostnader	1 068 826	1 033 618
	Övriga räntekostnader	274	721
		1 316 668	1 319 757

02

**HSB Brf Parkeringsljustet Stockholm**

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	44 302 091	43 125 978
Anskaffningsvärde mark	982 400	982 400
Årets investeringar	67 095	845 966
Omklassificering från pågående nyanläggningar	391 513	330 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 743 099	45 284 491
Ingående avskrivningar	-12 971 180	-12 181 579
Årets avskrivningar	-643 729	-789 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 614 909	-12 971 180
Utgående bokfört värde	32 128 190	32 313 311
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 809 000	3 809 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 960 000	1 960 000
Summa taxeringsvärde	121 769 000	121 769 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	391 513	721 660
Årets investeringar	-391 513	-330 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	391 513
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	3 201	844
Skattefordran	0	4 387
	3 201	5 231
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	101 212	108 332
Upplupna intäkter	1 544	1 985
	102 756	110 317
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	24 110	16 268
	24 110	16 268

02

**HSB Brf Parkeringsljuset Stockholm**

Noter	2017-08-31	2016-08-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 698 100	284 900	2 434 536	-640 246	-365 026
Resultatdisposition			-473 653	108 627	365 026
Årets resultat					-272 354
Belopp vid årets slut	1 698 100	284 900	1 960 883	-531 619	-272 354

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788497918	0,87%	2017-10-10	12 000 000	0
Nordea Hypotek	39788584748	0,87%	2017-10-10	12 000 000	0
Nordea Hypotek	39788736599	0,51%	2018-10-11	8 130 000	350 000
				32 130 000	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 780 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 380 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 33 755 000 33 755 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 350 000 350 000

Not 17 Övriga skulder

Källskatt	3 165	1 799
Övriga kortfristiga skulder	5 552	0
	8 717	1 799

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	77 305	115 680
Förutbetalda hyror och avgifter	534 786	539 774
Övriga upplupna kostnader	190 101	63 554
	802 192	719 008

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

02

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm, org.nr. 702001-6494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm för räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31.

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 augusti 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

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.



HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockh

Noter

2017-08-31

2016-08-31

Stockholm, den

2017-11-16

Elsie Nilsson

Lars Timmin

Linda Jonsson Falkenlöv

Länart Figge Olsson

Vår revisionsberättelse har

2018-01-12

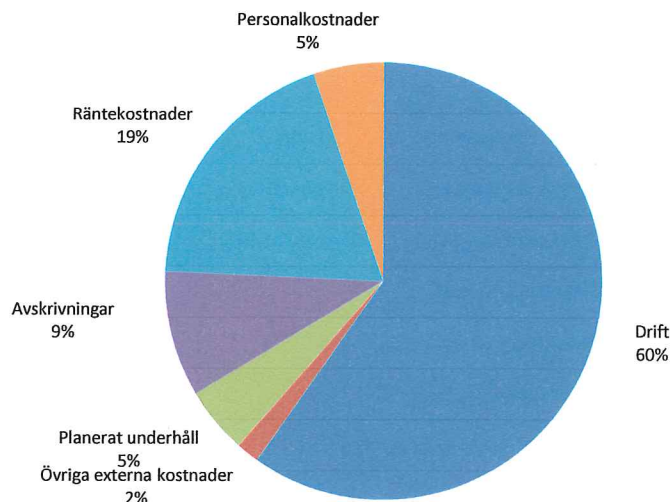
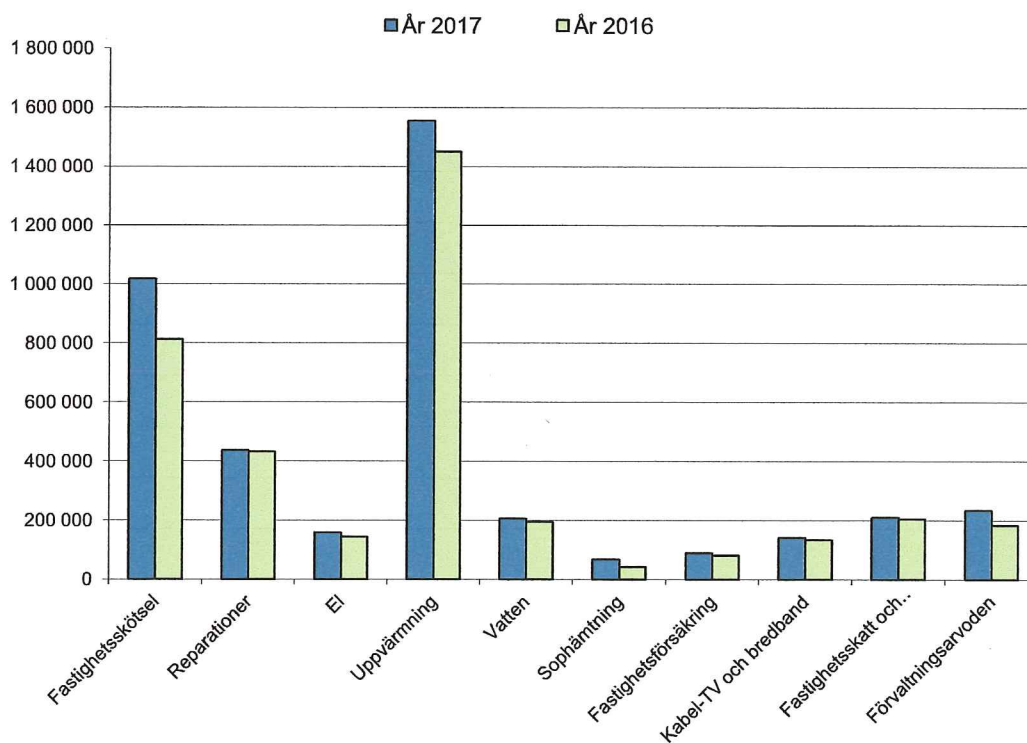
lämnats beträffande denna årsredovisning

Barbro Syren

Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockh
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader



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 Parkeringsluset i Stockholm för räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst

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 11 / 1 2018

Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor

12/01-2018

Av föreningen vald revisor

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas den 31 augusti 2016-09-01-2017-08-31. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

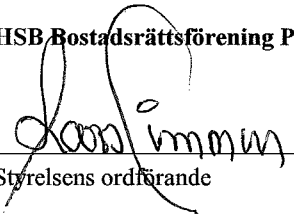
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 31 / 8 2017

HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm


Styrelsens ordförande



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