



HSB BRF PARKERINGS LJUSET

ÅRSREDOVISNING 2017 - 2018



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.

KALLELSE

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

Onsdagen den 13:e februari 2019 19:00

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

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.

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA 2019

- § 1 Föreningsstämmans öppnande.
- § 2 Val av stämмоорdförande
- § 3 Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare.
- § 4 Godkännande av röstlängd.
- § 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- § 6 Godkännande av dagordning.
- § 7 Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljustet i Stockholm

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

Förvaltningsberättelse för HSB brf Parkeringsljuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

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 117 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

Avgifter

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Staddeenlig fastighetsinspektion enligt underhållsplan har skett under året och fastigheterna bedöms vara i gott skick. *oz*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året bland annat behandlat följande frågor

- Ventilation i våra bostäder - OVK.
- Bevakning av lån samt kontakter med Nordea.
- Fakturorna och all admin behandlas på webben
- Vidare har vid samtliga styrelsemöten diskuterats frågor rörande föreningens ekonomi, lägenhetsöverlåtelse, reparationer och varor föreningen behövt m fl löpande frågor för föreningen.
- Div juridiska frågor (bl.a avtal V-garage)
- Fastighetsdeklaration
- Ombyggnad av lokal till bostad, E-huset
- Nya portar till varm garage
- Rättsanering
- Lekplatsombyggnad mittengården
- Undercentral och energideklaration
- Underhållsplan

Historik

- Byte av fönster och fönsterbågar samt isolering av vind 1988
- Bygge kallgarage 1982
- Fjärrvärme infört 2002
- Installation av fiber (Källargångar) och fastighetsnät (Kopparnät) 2001
- Renovering tak 2002
- Renovering av tvättstugor 2005
- Stambyte genomfört 2006-2008
- PCB kontroll 2008 utan anmärkning
- RADON genomförd 2012. Utan anmärkning
- Fiber från STOKAB. Anslutningspunkt för fastighetsnät installerad 2013
- 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
- Renovering fasad hus A 2017
- Dränering 2017
- Ny lekplats mittengården 2018
- Energideklaration 2018
- OVK genomförd 2018

Kommande investeringar och projekt

- Målning av trapphus och källargångar
- Lekplatser A och E husen.
- Garageportar varmgarage
- Grundarbete B-hus
- Lokal E-hus till bostad

02

Medlemsinformation

Föreningen hade 165 medlemmar vid räkenskapsårets slut.
12 lägenhetsöverlåtelse har skett under räkenskapsåret samt en stycken upplåtelse
2017-11-15. (Gamla föreningslokalen Rävsnäsvägen 42)

Miljöplan

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

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av:</u>
Lars Timmin	2020	Föreningen
Lännart Figge Olsson	2019	Föreningen
Linda Falkenlöv	2019	Föreningen
Mats Hagelstedt	2019	Föreningen
Carina Quistbergh	2020	Föreningen
Bo Allinger	2020	Föreningen
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 Lännart Figge Olsson, Mats Hagelstedt och Linda Falkenlöv.

Ordinarie årsstämma avhölls den 2018-02-07.

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.

Extra stämma avhölls den 2017-0-27. På stämman beslöts om att bygga en lekplats och att godkänna nya stadgar.

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet har föreningens firma tecknats av Bo Allinger, Lännart Figge Olsson, Carina Quistbergh och Lars Timmin, två i förening

Revisorer

Av föreningen vald revisorer har varit Barbro Syren samt Catharina Spaarf Johansson suppleant. HSB:s Revisionsbyrå är enligt stadgarna ordinarie revisorer.

02

Ombud vid distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm Söderort har varit Lars Timmin och Bo Allinger

Valberedning

Vid årsstämman valdes till valberedning Paula Krstanoska, sammankallande och Mikael Rolf och Catharina Spaarf- Johansson

Studiecirkel

Inga studiecirkelar 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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 640	6 592	6 552	6 507	6 441
Resultat efter finansiella poster	449	-272	-365	-349	-1 713
Årsavgift*, kr/kvm	590	588	588	588	587
Drift**, kr/kvm	376	409	366	366	332
Belåning, kr/kvm***	3 247	3 298	3 210	3 236	3 236
Soliditet	15%	9%	9%	10%	11%

(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 eventuella kostnader för planerat underhåll.

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

Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 698 100	284 900	1 960 883	-531 619	-272 354
Reservering till fond 2018			240 364	-240 364	
Ianspråktagande av fond 2018			-240 364	240 364	
Balanserat i ny räkning				-272 354	272 354
Upplåtelse lägenheter	7 300	1 942 700			
Årets resultat					449 241
Belopp vid årets slut	1 705 400	2 227 600	1 960 883	-803 974	449 241

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-803 974
Årets resultat	449 241
Reservering till underhållsfond	-240 364
Ianspråktagande av underhållsfond	240 364
Summa till stämmans förfogande	-354 733

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-354 733
-------------------------	-----------------

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

02



HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 639 820	6 592 272
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 789 857	-4 123 865
Övriga externa kostnader	Not 3	-179 207	-117 249
Planerat underhåll		-240 364	-301 701
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-366 872	-373 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 631	-643 729
Summa rörelsekostnader		-5 313 931	-5 559 986
Rörelseresultat		1 325 888	1 032 286
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 338	12 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-884 985	-1 316 668
Summa finansiella poster		-876 647	-1 304 640
Årets resultat		449 241	-272 354

02
B

en

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm**

Balansräkning		2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 212 879	32 128 190
		<u>33 212 879</u>	<u>32 128 190</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 213 579</u>	<u>32 128 890</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 798
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 913 229	1 677 841
Placeringskonto HSB Stockholm		204 691	204 487
Övriga fordringar	Not 9	16 686	3 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	125 044	102 756
		<u>2 259 651</u>	<u>1 996 083</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 12	1 549 838	24 110
Summa omsättningstillgångar		<u>4 809 488</u>	<u>4 020 193</u>
Summa tillgångar		<u>38 023 067</u>	<u>36 149 083</u>

02
B

ken

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 705 400 1 698 100

Upplåtelseavgifter

2 227 600 284 900

Yttre underhållsfond

1 960 883 1 960 883

5 893 883 3 943 883*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-803 974 -531 620

Årets resultat

449 241 -272 354

-354 733 -803 974

Summa eget kapital

5 539 150 3 139 909**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

31 267 500 31 780 000

31 267 500 31 780 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

362 500 350 000

Leverantörsskulder

85 537 67 150

Skatteskulder

3 617 1 065

Fond för inre underhåll

0 50

Övriga skulder

Not 16

6 966 8 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

757 797 802 192

1 216 417 1 229 174

Summa skulder

32 483 917 33 009 174

Summa eget kapital och skulder

38 023 067 36 149 08302
B

ben

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	449 241	-272 354
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	737 631	643 729
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 186 872	371 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 975	6 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-25 257	22 806
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 133 640	400 666
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 822 320	-67 095
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 822 320	-67 095
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-262 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 950 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 450 000	-262 500
Årets kassaflöde	761 320	71 071
Likvida medel vid årets början	3 906 438	3 835 367
Likvida medel vid årets slut	4 667 759	3 906 438

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

68⁰²

bn



HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i 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.

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 1,60% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 824 334 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)

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm**

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 746 725	5 730 744
Årsavgifter, Kabel-tv	126 520	126 763
Hyror	808 545	783 005
Övriga intäkter	45 523	40 435
Bruttoomsättning	6 727 313	6 680 947
Avgifts- och hyresbortfall	-81 551	-88 675
Hyresförluster	-5 942	0
	6 639 820	6 592 272
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	774 526	1 017 818
Reparationer	415 936	436 546
El	172 276	157 341
Uppvärmning	1 501 240	1 554 171
Vatten	216 274	206 268
Sophämtning	57 151	67 700
Fastighetsförsäkring	105 089	89 308
Kabel-TV och bredband	139 642	140 169
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	212 782	210 230
Förvaltningsarvoden	182 498	234 290
Övriga driftkostnader	12 443	10 024
	3 789 857	4 123 865
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 000	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 500	13 748
Administrationskostnader	27 004	42 087
Extern revision	11 913	11 588
Konsultkostnader	40 894	0
Medlemsavgifter	22 896	49 826
	179 207	117 249
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 601	167 126
Revisionsarvode	0	12 210
Övriga arvoden	21 660	16 325
Löner och övriga ersättningar	101 250	113 100
Sociala avgifter	63 336	65 506
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-826
Övriga personalkostnader	825	0
	366 872	373 441
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	655	670
Ränteintäkter HSB placeringskonto	205	204
Ränteintäkter skattekonto	0	20
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 332	10 700
Övriga ränteintäkter	146	433
	8 338	12 028
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	249 934	247 569
Ränteswap kostnader	633 601	1 068 826
Övriga räntekostnader	1 450	274
	884 985	1 316 668

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm**

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	44 760 699	44 302 091			
Anskaffningsvärde mark	982 400	982 400			
Årets investeringar	1 822 320	458 608			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 565 419	45 743 099			
Ingående avskrivningar	-13 614 909	-12 971 180			
Årets avskrivningar	-737 631	-643 729			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 352 540	-13 614 909			
Utgående bokfört värde	33 212 879	32 128 190			
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 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	700	700			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	16 686	3 201			
	16 686	3 201			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	124 240	101 212			
Upplupna intäkter	804	1 544			
	125 044	102 756			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000			
	1 000 000	2 000 000			
Not 12 Kassa och bank					
Nordea	1 549 838	24 110			
	1 549 838	24 110			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 698 100	284 900	1 960 883	-531 620	-272 354
Resultatdisposition			0	-272 354	272 354
Upplåtelse lägenheter	7 300	1 942 700	0	0	0
Årets resultat					449 241
Belopp vid årets slut	1 705 400	2 227 600	1 960 883	-803 974	449 241

**HSB Bostadsrättsförening Parkeringsluset i Stockholm****Noter****2018-08-31****2017-08-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788497918	0,65%	2019-11-08	11 925 000	100 000
Nordea Hypotek	39788584748	0,65%	2019-11-08	11 925 000	100 000
Nordea Hypotek	39788859607	1,04%	2021-09-15	7 780 000	162 500
				31 630 000	362 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 267 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 817 500

Ställda säkerheter

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

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 362 500 350 000

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	3 466	3 165
Övriga kortfristiga skulder	3 500	5 552
	6 966	8 717

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	109 568	77 305
Förutbetalda hyror och avgifter	528 504	534 786
Övriga upplupna kostnader	119 725	190 101
	757 797	802 192

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02
G

ku



HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm

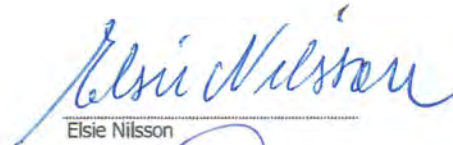
Noter

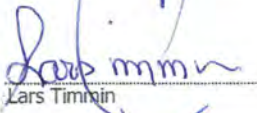
2018-08-31 2017-08-31

Stockholm, den 2018-11-22


Bo Allinger


Carina Quistberg


Elsie Nilsson

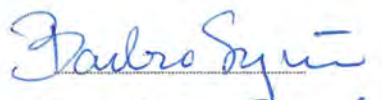

Lars Timroin


Linda Jonsson Parkenlöv


Lennart Figge Olsson


Mats Hagelstedt

Vår revisionsberättelse har 2018-11-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Barbro Syrén
Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Parkeringsluset i Stockholm för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 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. Revisorens 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.

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 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, 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.

02

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 Parkeringsluset i Stockholm för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31 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.

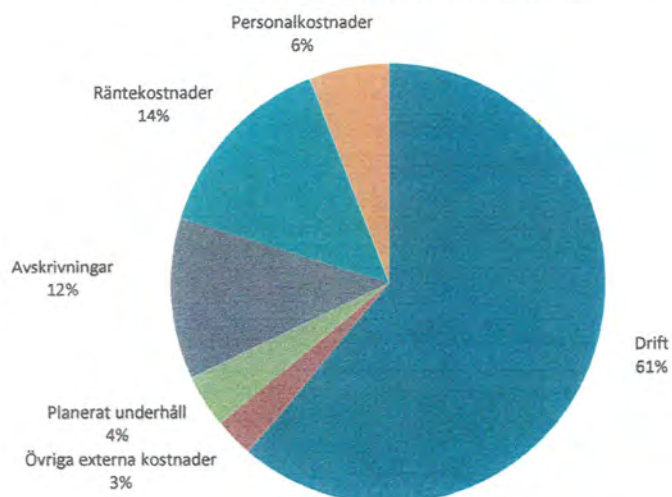
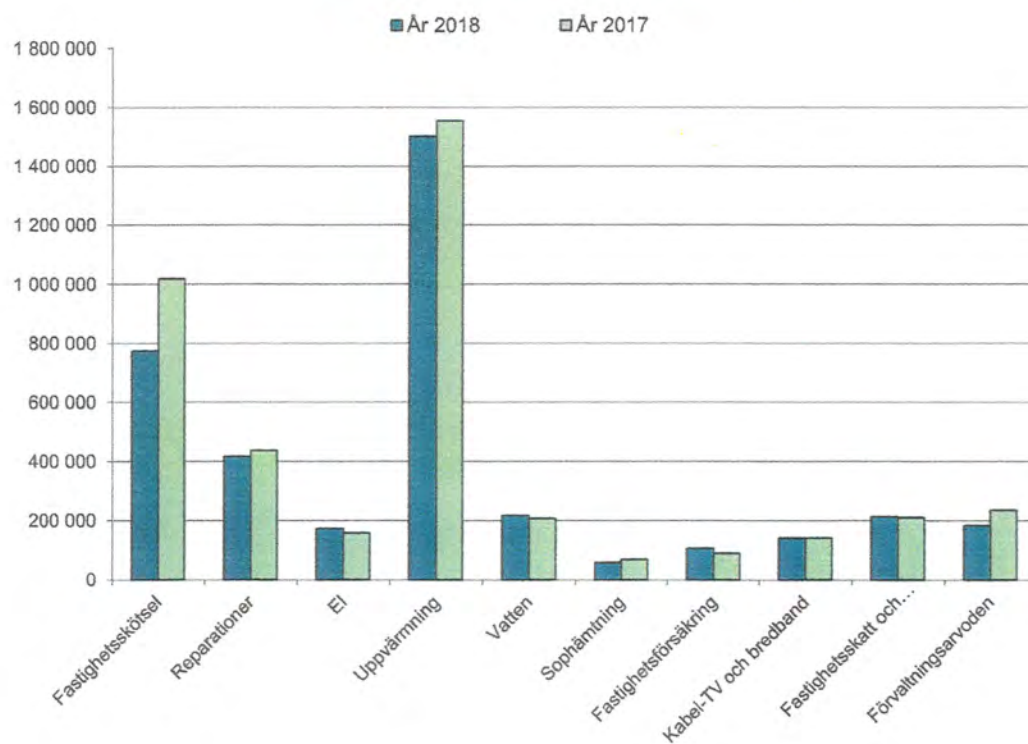
Stockholm den 29/11 2018

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Barbro Syren
Barbro Syren

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Parkeringsljuset i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


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