



HSB BRF SUNNAN

ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna börjar

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 716416-4779

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Org.nr: 716416-4779

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

WR

Förvaltningsberättelse för HSB BRF Sunnan i Nacka

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 fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mensätra 3:1 i Nacka kommun. Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Varav antal med inredd vind
Bostadsrätter 5 RoK	12	0
Bostadsrätter 4 RoK	19	4
Bostadsrätter 3 RoK	7	5
Bostadsrätter 2 RoK	27	11
Garageplats	18	-
Carport	12	-
Parkeringsplats m. uttag för motorvärmare	17	-
Parkeringsplats	10	-
Besöksplats	6	-
Parkeringsplats utanför grindarna	3	-

Föreningens fastighet är byggd 1979. Brf Sunnan bildades 1977-09-06 och registrerades 1977-12-12. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra (Anticimex).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna inte höjts.

Genomfört och planerat underhåll

Målning och inoljning av trädetaljer

Vissa underhåll som målning och inoljning av trädetaljer sköts av respektive bostadsrättshavare, vilka årligen ska olja in omålade trätytor såsom altaner, stolpar på takutbyggnader, karmar på fönstrens utsida etc. Föreningen håller med olja.

Snöröjning

Alla som har ork ska skotta och sanda på gångvägen utanför den egna lägenheten. Detta gäller även de som bor på övre planet. Utöver detta har några boende i mån av tid åtagit sig att köra med snöplogen.

Utlåning

Föreningen har verktyg, vagnar och skottkärror för utlåning.

Övriga väsentliga händelser

Lås till våra gemensamma utrymmen har bytts ut.

Upphandling och utbyte av föreningen samtliga fönster har påbörjats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 34 medlemmar varav 30 var röstberättigade, och 4 fullmakter lämnades in. En extra stämma hölls 2017-03-23 där beslutades om att fönster samt balkong/altandörrar i fastigheten ska bytas ut.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per Synnergren	Ordförande
Lena Norin	Sekreterare
Johan Lund	Ekonomi, vice ordförande
Dan Cers	Ordinarie
Jessica Dahl	Ordinarie
Anna Kullhammar	Ordinarie
Jonas Kullhammar	Suppleant
Magnus Jansson	Suppleant
Anne Lindholm	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Lund.

Suppleanterna väljs på 1 år i taget, övriga på 2 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Lund, Lena Norin och Per Synnergren. Teckning sker två i förening.

Revisorer


Pia Gustavsson	Föreningsvald ordinarie
Sten Hjalmarsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Linda Mocika och Stina Moritz

Underhållsplan

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

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. 

Förvaltning/Avtal

Förvaltningen, tillsynen och underhållet av byggnader, mark och maskiner sköts till största delen i egen regi under förtjänstfull ledning av våra fastighetsansvariga, vilket sparar pengar, ger goda arbetsresultat och stärker känslan för vår gemensamma förening. Trädgårdsgruppen har planerat och genomfört arbeten på våra gemensamma grönytor.

<i>Fastighetsskötsel</i>	HSB:s tekniska förvaltning. Avser felanmälan. Kontraktet förlängs med ett år i taget vid utebliven uppsägning. Anmälda reparationsbehov utförs av entreprenörer valda av styrelsen
<i>Administration</i>	HSB:s administrativa förvaltning. Avser fakturaadministration och ekonomiska rapporter. Kontraktet förlängs vid utebliven uppsägning
<i>Värme</i>	Fortum levererar fjärrvärme.
<i>El</i>	Boo Energi levererar el.
<i>Parkering</i>	Mellan Sunnan och samfällighetsföreningen Grönskäret upprättades 1979 ett servitutsavtal. Avtalet innebär dels att Sunnan disponerar 14 av Grönskärets biluppställningsplatser, två i garage på nedre planet och tolv på parkeringen på övre planet, dels att Grönskäret har rätt att utnyttja infarten som ligger på Sunnans område för att komma till Grönskärets garage och parkeringsplatser. 1982 upprättades ett samarbetsavtal som innebär att Sunnan avstod från två parkeringsplatser genom att Grönskäret får använda tolv platser till sin besöksparkering på Sunnans mark mot att Sunnan får använda tio parkeringsplatser på övre planet på Grönskärets mark.
<i>Snöröjning</i>	HSB teknisk förvaltning sköter snöröjningen på vändplan, uppfart och parkeringsdäck. Samarbetsavtal med Samfälligheten Grönskäret för delning av kostnaden.
<i>Trappbelysning</i>	Elva lägenhetsinnehavare får avdrag på 10 kronor från den månatliga avgiften
<i>TV, bredband och telefoni</i>	ComHem

Medlemsinformation


Medlemmar

Föreningen hade 89 (åttionio) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 8 (åtta) överlåtelser skett.

Föreningen har egen webbplats, www.hsb.se/stockholm/sunnan, som är lättläst och överskådlig. Medlemmar kan där hitta bl.a. föreningens stadgar, Sunnan A-Ö samt föreningens tidigare årsredovisningar och Sunnanbladet.

Flerårsöversikt

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Nedan redovisas utvecklingen för några nyckelparametrar de senaste 5 åren. 

Översikt år 2013-2017	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	4160	4141	4035	4045	4041
Rörelseresultat tkr	1110	1206	1169	934	442
Resultat efter finansiella poster kr	822	844	755	414	-92
Balansomslutning tkr	26636	26613	25033	24363	24418
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	658	658	639	639	639
Fond för yttre underhåll, tkr	2623	2006	1422	1182	1066

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

årsöversikt

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	2 005 844	2 211 261	844 377
Reservering till fond 2016		680 000	- 680 000	
Ianspråktagande av fond 2016		-62 500	62 500	
Balanseras i ny räkning			844 377	-844 337
Årets resultat				822 343
Belopp vid årets slut	2 164 000	2 623 344	2 438 138	822 343

Förslag till disposition av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 438 138
Årets resultat	822 343
	<u>3 260 481</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:


Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-111 318
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	680 000
Balanserat resultat	<u>2 691 799</u>
	3 260 481

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	2 623 344
Periodiskt underhåll	-111 318
Avsättning till fond	<u>680 000</u>
Utgående behållning	3 192 026

Beräkning av balanserat resultat:

Periodiskt underhåll	111 318
Avsättning till fond	-680 000
Årets resultat	822 343
Balanserat resultat	<u>2 438 138</u>
Årets balanserade resultat	2 691 799

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



Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 159 730	4 141 020
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 177 820	-2 096 375
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 519	-53 156
Planerat underhåll		-111 318	-62 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 062	-262 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 435	-460 435
Summa rörelsekostnader		<u>-3 049 154</u>	<u>-2 935 386</u>
Rörelseresultat		1 110 576	1 205 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 718	21 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-305 951</u>	<u>-382 534</u>
Summa finansiella poster		<u>-288 233</u>	<u>-361 257</u>
Årets resultat		822 343	844 377

MC



Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	20 333 135	20 793 570
Pågående nyanläggningar	Not 8	395 040	85 000
		<u>20 728 175</u>	<u>20 878 570</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

Summa anläggningstillgångar 20 731 175 20 881 570

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 028	6 536
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 051 602	839 884
Placeringskonto HSB Stockholm		1 201 632	1 200 729
Övriga fordringar	Not 10	16 234	3 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 532	99 889
		<u>2 331 028</u>	<u>2 150 386</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 3 500 000 3 500 000

Kassa och bank Not 13 74 702 81 271

Summa omsättningstillgångar 5 905 730 5 731 657

Summa tillgångar **26 636 905** **26 613 227** *MC*



Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 164 000

2 164 000

Yttre underhållsfond

2 623 344

2 005 844

4 787 3444 169 844*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 438 138

2 211 261

Årets resultat

822 343

844 377

3 260 4813 055 638

Summa eget kapital

8 047 8257 225 482**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 782 70517 882 705

17 782 705

17 882 705

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

100 000

100 000

Leverantörsskulder

168 140

840 053

Skatteskulder

8 424

5 369

Fond för inre underhåll

250

250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

529 561559 368

806 375

1 505 040

Summa skulder

18 589 080

19 387 745

Summa eget kapital och skulder**26 636 905****26 613 227**



Org Nr. 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	822 343	844 377
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	460 435	460 435
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 282 778</u>	<u>1 304 812</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 979	-65 192
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-698 665</u>	<u>835 455</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	616 092	2 075 075
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-310 040</u>	<u>-653 991</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-310 040	-653 991
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	206 052	1 321 084
Likvida medel vid årets början	5 621 884	4 300 800
Likvida medel vid årets slut	5 827 936	5 621 884

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



Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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 1,92% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 stämman.

Fastighetsavgift / fastighetskatt

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 10 990 276 kr.

MC

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 879 276	3 879 276
Årsavgifter el	-480	0
Hyrer	275 342	275 194
Övriga intäkter	26 986	15 969
Bruttoomsättning	<u>4 181 124</u>	<u>4 170 439</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-21 394	-29 410
Hyresförluster	0	-9
	4 159 730	4 141 020
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	65 232	75 339
Reparationer	325 270	208 770
El	77 057	102 220
Uppvärmning	840 776	829 110
Vatten	330 937	352 436
Sophämtning	106 483	119 576
Fastighetsförsäkring	60 383	57 521
Kabel-TV och bredband	141 777	140 912
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	98 085	95 030
Förvaltningsarvoden	109 450	96 062
Övriga driftkostnader	22 370	19 399
	2 177 820	2 096 375
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 908	4 219
Administrationskostnader	14 336	17 438
Extern revision	9 375	9 249
Medlemsavgifter	24 900	22 250
	52 519	53 156
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 400	132 902
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	46 270	60 330
Sociala avgifter	56 642	60 688
Övriga personalkostnader	3 750	3 000
	247 062	262 920
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	540	425
Ränteintäkter HSB placeringskonto	903	728
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 868	19 448
Övriga ränteintäkter	407	676
	17 718	21 277
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	305 437	382 084
Övriga räntekostnader	514	450
	305 951	382 534

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	23 867 382	23 298 391
Anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
Årets investeringar	0	568 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 062 382	27 062 382
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 268 812	-5 808 377
Årets avskrivningar	-460 435	-460 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 729 247	-6 268 812
Utgående bokfört värde	20 333 135	20 793 570
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	559 000	559 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	702 000	702 000
Summa taxeringsvärde	69 261 000	69 261 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	85 000	0
Årets investeringar	310 040	85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 040	85 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 286	3 348
Övriga fordringar	12 948	0
	16 234	3 348
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	55 976	95 825
Upplupna intäkter	1 556	4 064
	57 532	99 889

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



Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	3 500 000			
		3 500 000	3 500 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	74 702	81 271			
		74 702	81 271			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 164 000	0	2 005 844	2 211 261	844 377
	Resultatdisposition			617 500	226 877	-844 377
	Årets resultat					822 343
	Belopp vid årets slut	2 164 000	0	2 623 344	2 438 138	822 343
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2852727524	0,96%	2018-01-28	5 610 901	100 000
	Swedbank	2852727565	1,75%	2020-03-25	6 135 902	0
	Swedbank	2852727573	1,50%	2022-05-11	6 135 902	0
					17 882 705	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 782 705
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 382 705
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				20 663 800	20 663 800
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				100 000	100 000
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				57 760	87 314
	Förutbetalda hyror och avgifter				327 273	316 160
	Övriga upplupna kostnader				144 528	155 894
					529 561	559 368
	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					

MC



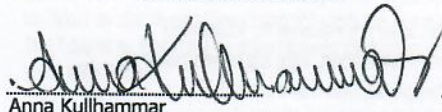
Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

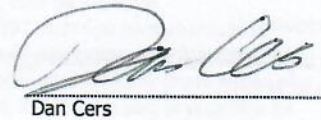
Noter

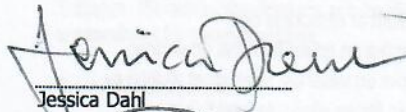
2017-12-31 2016-12-31

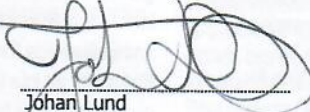
Stockholm, den


.....
Anna Kullhammar

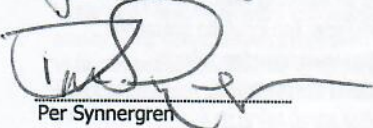
.....
Anne Lindholm


.....
Dan Cers


.....
Jessica Dahl


.....
Johan Lund

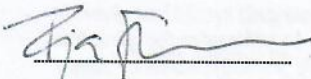

.....
Lena Norin


.....
Per Synnergren

.....
.....

.....
.....

Vår revisionsberättelse har 18-05-11 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Pia Gustavsson
Av föreningen vald revisor


.....
Alexander Forslöf
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sunnan i Nacka, org.nr. 716416-4779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sunnan i Nacka 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Sunnan i Nacka 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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.

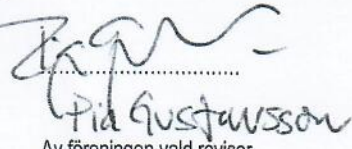
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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, 5 2018


Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Pia Gustavsson
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 inbetalningskortet varje kvartal.

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

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



HSB – där möjligheterna bor