



HSB BRF KRONAN

ÅRSREDOVISNING 2016



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:s bostadsrättsförening Kronan nr 320 i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 10:e maj 2017, kl. 19.00

Plats: Hägerstensåsens medborgarhus, rum Hasseln

Smörgåstårta serveras från kl. 18.30

DAGORDNING

1. Stämman öppnas
2. Val av ordförande till stämman
3. Val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balans- och resultaträkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av representanter till distriktsstämman
16. Val av valberedning
17. Behandling av inkomna motioner:
 - Inga motioner har inkommit.
18. Övriga frågor
19. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens make, sambo, varaktigt sammanboende, närstående eller om ombudet är medlem i föreningen. Ombudet ska visa skriftlig daterad fullmakt (sista sidan i verksamhetsberättelsen). Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem kan vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, med medlemmen varaktigt sammanboende, närstående eller annan medlem får vara biträde.

OBS! Ta med legitimation.

Stockholm 2017-04-24

Välkomna!



Org Nr: 716421-1018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Org.nr: 716421-1018

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Kronan nr 2320 i Stockholm, organisationsnummer 716421-1018, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2016 till 31 december 2016. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen bildades den 10 februari 1989 och registrerades den 28 augusti 1989. Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Kamreraren 3 och 4 i Hägerstensåsen. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och registreringsverket den 5 maj 1993.

Medlemsinformation

Samtliga 83 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt. Utöver HSB hade föreningen 120 medlemmar vid årets slut och 121 vid årets början. Under verksamhetsåret har 6 överlåtelser registrerats.

Lokaler

Föreningen har två lokaler, den ena är förskolan som hyrs ut till Hägersten/Liljeholmen stadsdelsförvaltning. Inkomsten från denna lokal är viktig för föreningens ekonomi, då den står för ca 13% av föreningens totala nettointäkter 2016. Den andra lokalen hyrs ut till Telia Sonera Sverige AB, för teletrafik och står för 0,28%.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning.

Ordförande:	Per-Mikael Ekman
Vice ordförande:	Bengt Atterhem
Sekreterare:	Margareta Martinsson
Ledamöter:	Anette Christiernin Annika Melakari Stefan Lindberg (utsedd av HSB)
Suppleant:	Kristoffer Henrysson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Per-Mikael Ekman, Margareta Martinsson, Anette Christiernin, Bengt Atterhem och Kristoffer Henrysson.

HSB utser 1 ordinarie ledamot och 1 suppleant.

2017-03-03

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Per-Mikael Ekman, Bengt Atterhem och Margareta Martinsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har Martin Lehto varit, vald av föreningen, samt BoRevision som lagt ut arbetet till PwC Sweden. Revisorsuppleant har Christer Werme varit.

Valberedning

Ella-Kari Norberg Åberg samt Titti Mazumdar har varit valberedning.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, varav 4 före ordinarie stämma och 7 efter ordinarie stämma.

Fastighetsförvaltning och Fastighetsskötsel

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Entreprenör för teknisk fastighetsskötsel har varit Driftia förvaltning AB.

AB Hus & Villaträdgårdar har skött föreningens mark.

HSB Städ AB har skött städningen av våra gemensamma utrymmen såsom trapphus och tvättstugor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2016

- Det vita staketet som vetter mot garaget har bytts ut och målats.
- Ny cirkulationspump har installerats av företaget Climapac.
- Ny styrutrustning (reglercentraler) för radiatorer i 17G och H har installerats av företaget VVS Analys AB. Även en shuntmotor till förskolans aggregat byttes ut av åldersskäl.
- Överlåtelse av hyreskontrakt från Scanova till Telia Sonera AB samt omförhandling av hyran för lokalen har gjorts, vilket resulterade i större intäkter till föreningen.
- Asfaltering har gjorts vid miljöstugan samt framför cykelställen vid 17A och 17D.
- Styrelsen har gjort en offert- och villkorsjämförelse av föreningens fastighetsförsäkring, i vilken företaget Söderberg & Partners har varit behjälplig med genomgång av ersättningsnivåerna. Uppdraget gick till företaget Protector.
- Ny upphandling angående snöröjning har gjorts och styrelsen beslutade att anlita Nicator som även tidigare har skött denna uppgift åt föreningen.
- Vår bostadsrättsförening har fått en egen hemsida, www.hsb.se/stockholm/brf/kronan

2017-03-03

- Den vänstra tvättstugan i 17 H har stängts och gjorts om till styrelserum, enligt tidigare stämmobeslut. Dessutom har gamla styrelserummet gjorts om till övernattningslägenhet. Lägenheten kommer att kunna bokas via föreningens hemsida från och med våren 2017.
- Laddningsstationer, två på varje garageplan, har satts upp för laddning av el-/hybridfordon. Styrelsen ansökte om bidrag för denna installation, vilket beviljades av Naturvårdsverket, inom det s.k. "Klimatklivet".
- Föreningen har haft vår- och höststädning under verksamhetsåret. I samband med dessa anordnades grillning på gården.

Upprustning av baksidan som ligger mot Dymlingsgränd

Upprustning av baksidan är planerad till hösten 2017.

Avsättning till fond för inre underhåll

Ingen avsättning till fond för inre underhåll har förekommit.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen beslutade i november 2016 om fortsatt oförändrade avgifter för 2017, liksom även avgifterna för garageplatserna.

Under förutsättning att inget dramatiskt händer med ränteläget, bedömer styrelsen att årsavgifterna de närmaste åren kan behållas i det närmaste oförändrade.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (kkkr)	7 177	7180	7198	7326	7314
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	1 230	-868	-302	946	-157
Soliditet (%)	23	23	23	23	22

2017-03-03

Förslag till resultatdisposition

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Stämman har att ta ställning till följande:

Fritt eget kapital, ingående balanserat resultat:	2 207 007
Årets resultat:	<u>1 229 654</u>
	3 436 661

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	-18 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget:	738 000
Nytt balanserat resultat:	<u>2 717 161</u>
	3 436 661

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 176 606	7 179 887
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 748 945	-5 219 644
Övriga externa kostnader	Not 3	-93 619	-87 343
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-154 208	-129 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 937	-1 045 937
Summa rörelsekostnader		-5 042 709	-6 482 129
Rörelseresultat		2 133 897	697 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 494	10 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-906 737	-1 576 324
Summa finansiella poster		-904 243	-1 565 463
Årets resultat		1 229 654	-867 705

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>96 358 081</u>	<u>97 404 018</u>
		96 358 081	97 404 018
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>96 358 581</u>	<u>97 404 518</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 416	1 112
Övriga fordringar	Not 9	2 810 872	1 478 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>326 913</u>	<u>325 221</u>
		3 140 201	1 804 739
Kassa och bank	Not 11	34 467	8 801
Summa omsättningstillgångar		<u>3 174 667</u>	<u>1 813 540</u>
Summa tillgångar		<u>99 533 248</u>	<u>99 218 058</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 537 991	15 537 991
Yttre underhållsfond		4 782 392	6 075 198
		<u>20 320 383</u>	<u>21 613 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 207 007	1 781 906
Årets resultat		1 229 654	-867 705
		<u>3 436 661</u>	<u>914 201</u>
Summa eget kapital		<u>23 757 044</u>	<u>22 527 390</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	74 358 021	75 250 561
		<u>74 358 021</u>	<u>75 250 561</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		254 952	306 805
Övriga skulder	Not 14	175 969	174 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	987 262	959 181
		<u>1 418 183</u>	<u>1 440 107</u>
Summa skulder		<u>75 776 204</u>	<u>76 690 668</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>99 533 248</u>	<u>99 218 058</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 229 654	-867 705
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 045 937	1 045 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 275 591	178 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 106	-144 192
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-21 924	-22 253
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 236 561	11 787
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-45 117
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-45 117
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-892 540	-832 140
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-892 540	-832 140
Årets kassaflöde	1 344 021	-865 470
Likvida medel vid årets början	1 351 283	2 171 636
Likvida medel vid årets slut	2 695 304	1 351 283

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



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,97 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-30 år

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 279 262 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 803 440	5 803 440
	Hyror	1 370 521	1 383 749
	Övriga intäkter	31 470	30 252
	Bruttoomsättning	7 205 431	7 217 441
	Avgifts- och hyresbortfall	-28 825	-37 500
	Hyresförluster	0	-54
		7 176 606	7 179 887
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	516 812	587 946
	Reparationer	581 874	403 258
	El	338 790	260 033
	Uppvärmning	683 840	764 172
	Vatten	170 949	167 165
	Sophämtning	147 710	145 509
	Fastighetsförsäkring	89 303	85 050
	Kabel-TV och bredband	94 240	92 136
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	177 704	194 139
	Förvaltningsarvoden	324 098	284 338
	Tomträttsavgäld	581 300	581 300
	Övriga driftkostnader	23 825	43 792
	Planerat underhåll	18 500	1 610 806
		3 748 945	5 219 644
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 818	1 393
	Administrationskostnader	51 652	51 562
	Extern revision	7 050	7 288
	Konsultkostnader	350	350
	Medlemsavgifter	26 750	26 750
		93 619	87 343
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	101 890	89 000
	Revisionsarvode	7 000	3 500
	Övriga arvoden	3 950	3 950
	Sociala avgifter	35 156	30 006
	Övriga personalkostnader	6 212	2 750
		154 208	129 206
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	951	415
	Ränteintäkter skattekonto	762	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	10 168
	Övriga ränteintäkter	781	278
		2 494	10 861
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	906 737	1 571 803
	Övriga räntekostnader	0	4 521
		906 737	1 576 324



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 689 741	103 644 624
Årets investeringar	0	45 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 689 741	103 689 741
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 285 723	-5 194 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 331 660	-6 240 606
Utgående redovisat värde	96 358 081	97 449 135
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	1 497 000
Summa taxeringsvärde	95 246 000	94 097 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	134 160	135 924
Skattefordran	15 874	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 660 838	1 342 482
	2 810 872	1 478 406
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	326 913	325 221
	326 913	325 221
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	34 467	8 801
	34 467	8 801



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Noter		2016-12-31		2015-12-31	
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter	resultat	
	Belopp vid årets ingång	13 432 991	2 105 000	1 781 906	-867 705
	Resultatdisposition		-1 292 806	425 101	867 705
	Årets resultat				1 229 654
	Belopp vid årets slut	13 432 991	2 105 000	2 207 007	1 229 654
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	SBAB	10539412	0,72%		100 000
	SBAB	10539439	1,91%	2017-04-22	236 722
	SBAB	10539447	0,99%		194 314
	SBAB	10539463	0,99%	2017-04-22	89 052
	SBAB	10539471	0,88%	2017-04-22	282 923
	SBAB	10539498	0,65%	2016-09-15	54 891
				74 438 375	957 902
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				73 480 473
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				69 648 865
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 000 000
				91 000 000	91 000 000
Not 14	Övriga skulder				
	Depositioner			48 005	46 005
	Momsskuld			1 547	4 272
	Inre fond			93 750	96 094
	Källskatt			32 667	27 750
				175 969	174 121
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			718 475	700 638
	Övriga upplupna kostnader			268 787	258 543
				987 262	959 181
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 24/4 2017


Anette Christiernin


Annika Melakari


Bengt Atterhem


Margareta Martinsson


Per Ekman


Stefan Lindberg

Vår revisionsberättelse har 22-4 -2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Martin Lehto
Av föreningen vald revisor


Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronan, org.nr. 716421-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronan för år 2016.

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 2016 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 *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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kronan för år 2016 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 27/4-2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



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.

