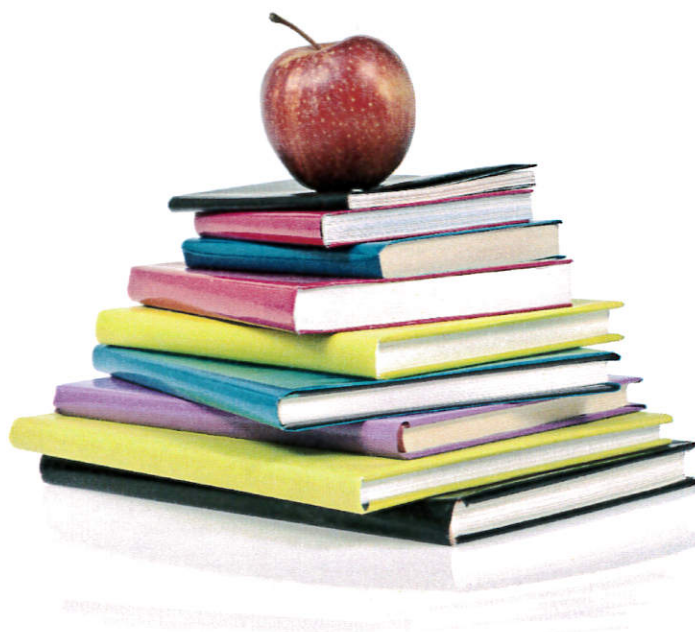




ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp (745000-3467) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 48:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 31 mars 1967, nuvarande ekonomiska plan registrerades 15 juli 1969 och nuvarande stadgar registrerades den 19 oktober 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader, som utgörs av 20 flerbostadshus, uppfördes år 1969 - 1970 på fastigheterna Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Nämndemansgården 1 till 21 i Staffanstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	500
2	100	6 650
3	130	10 660
	240	17 810

Garage 132

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017, varvid 62 röstberättigade medlemmar deltog. Utöver ordinarie punkter behandlades styrelsens förslag till att anta HSB:s normalstadgar 2011, version 5. Stämman beslutade, enhälligt, att anta förslaget. Första beslutet av två.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 26 september 2017, varvid 26 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB:s normalstadgar 2011, version 5.

Reds

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Sven-Tore Gustafsson	ordförande från 2017-11-06, vald till stämman 2019
Jörgen Nilsson	ordförande till 2017-11-06 avgick från styrelsen pga. flytt 2017-11-06
Laila Claesson	sekreterare, vald till stämman 2018
Linda Johansson	vice sekreterare, vald till stämman 2019
Per Jönsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Steen Jensen	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Ulf Forsén	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Av föreningen vald revisor har varit Leila Levhag samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Berith Persson, Lennart Palmblad och Jimmy Nordström med Berith Persson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energiförsäljning Sverige AB	elavtal
E.on	uppvärmning med gas
SydAntenn Tele AB	kabel-TV och bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskyddsarbete
Brandservice Syd	underhåll av brandskydd i trapphus och panncentral
Staffanstorps kommun	vatten/avlopp
Ragnsells och Suez	renhållning
Garantistäd	trappstädning
Miljötvätt i Malmö AB	sopkärlsrengöring
MJ:s Bygg AB	golvbrunnsbyten
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut**Fastighetsbesiktning**

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15 augusti 2017 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Vid besiktningen konstaterades att den större och genomgripande besiktningen 2013, tillsammans med konsult från FFU, fortfarande är relevant och vår underhållsplan är uppdaterad efter denna. Tidigare genomförda besiktningar och årets besiktning ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan som styrelsen genomför tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Underhållsplanen innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

PEB

**Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder utöver löpande underhåll**

2017	Renovering avloppsstammar 12 hus
2017	Byte fönster på grönområdessidan 13 hus
2017	Ny trapphusbelysning samtliga hus
2017	Ny belysning i 10 kretsloppsrum
2017	Platanbeskrning, 20 st träd
2017	Lekplatsbesiktning och renovering av dessa inkl sandlådor

Utförda större renoveringar

2016	Renovering och nytt tak panncentralen och tvättstugedelen samt ny plåt på baksidan
2016	Målning panncentralen; byggnad och tak, nya entréer och ny hetvattenpump
2016	Renovering kompostplatsen
2014	Byte fönster/dörr och tilläggsisolering gårdssidan
2014	Balkongmålning
2013	Byte ventilationsfläktar
2012	Renovering av undercentraler och värmesystem
1998	Trapphusrenovering
1992	Miljöhus/garagebygge
1994	Omläggning hustak

Framtida större planerade underhållsåtgärder

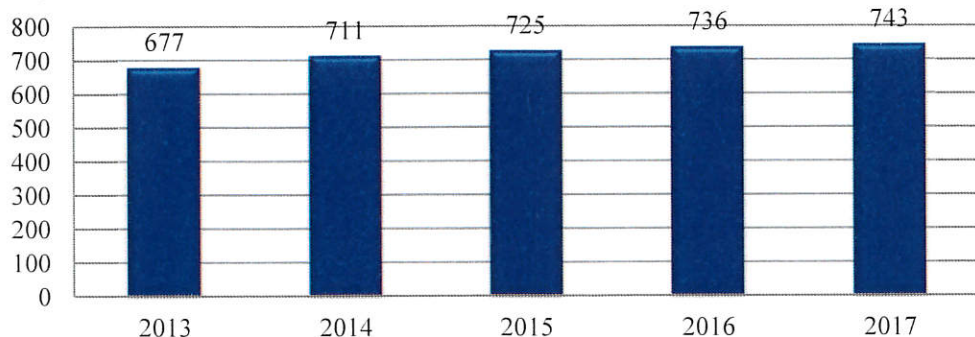
2018	Fortsatt avloppsrenovering resterande hus
2018	Fortsatt fönsterbyte resterande hus
2018	Omläggning samtliga bostadshustak
2018	Installation av fjärrvärmecentral
2018	Trapphusrenovering
2018	Målning och elrenovering av tvättstugorna
2018	OVK och ventilationsrensning
2018/2020	Etappvis fasadrenovering

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0,5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder

*Peb*



Belåning

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 926 682 kr. I augusti löste föreningen ett lån och löpande under året har föreningen amorterat på övriga lån. Innan årsskiftet tog föreningen upp ett nytt lån på 6 000 000 kr och slog samman det med ett befintligt lån vilket medför att under året har totala banklån ökat med 3 751 322 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens byggnader närmar sig 50 år och mycket underhåll pågår och kommer att behöva genomföras under de kommande åren. För att klara av de stora åtgärderna arbetar styrelsen aktivt med underhållsplanering och med långsiktig ekonomisk planering tillsammans med ekonom från HSB Skåne. Det är styrelsens ambition att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar vissa år när stora åtgärder ska genomföras. Denna ambition som styrelsen haft i många år är förklaringen till det starkt positiva redovisade resultatet för 2017. Budgeterat resultat för 2018 är dock klart lägre än redovisat resultat för 2017 eftersom kostnader för nu pågående åtgärder på fönster och avlopp kommer att börja belasta resultatet från och med 2018 samt att räntekostnaderna förväntas stiga på grund av ökad belåning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	273
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	276

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 22 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 22 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	13 675	13 544	13 345	13 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 055	3 636	3 246	4 237
Eget kapital, tkr	27 590	23 535	19 899	16 653
Taxeringsvärde, tkr	155 622	155 622	124 515	124 515
-varav byggnad, tkr	104 663	104 663	88 852	88 852
Soliditet	53%	57%	52%	49%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	743	736	725	711
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 063	852	864	873
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	19	23	28	31
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	10%	12%	12%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	48	48	54	54

En snittlägenhet på 74 m² kan förenklat sägas vara belånad med 78 600 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 74 m² belöper en månadsavgift om ca 4 600 kr/månad.

FEB



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 140 000	0	17 629 417	1 129 221	3 636 267	23 534 905
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				3 636 267	-3 636 267	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			231 000	-231 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-33 447	33 447		0
Årets resultat					4 054 730	4 054 730
Belopp vid årets utgång	1 140 000	0	17 826 970	4 567 935	4 054 730	27 589 635

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 765 488
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-231 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	33 447
Årets resultat	4 054 730
Summa till stämmans förfogande	8 622 665

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 622 665
-------------------------	-----------

Pda

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	13 675 262	13 544 417
Övriga rörelseintäkter		12 789	160 825
Summa rörelseintäkter		13 688 051	13 705 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 855 649	-7 440 811
Underhåll enligt plan		-33 447	-712 653
Övriga externa kostnader	3	-300 456	-405 138
Personalkostnader	4	-293 438	-298 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-854 038	-854 038
Summa rörelsekostnader		-9 337 028	-9 710 953
Rörelseresultat		4 351 023	3 994 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		53 004	59 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 297	-417 253
Summa finansiella poster		-296 293	-358 022
Resultat efter finansiella poster		4 054 730	3 636 267
Årets resultat		4 054 730	3 636 267

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	4 054 730	3 636 267
Reservering till fond för yttre underhåll	-231 000	-775 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	33 447	712 653

Över-/underskott efter disposition av underhåll	3 857 177	3 573 920
--	------------------	------------------

Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Pd

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	26 484 575	27 303 117
Inventarier, verktyg och installationer	6	213 064	248 560
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	14 877 050	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 574 689	27 551 677

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		41 575 189	27 552 177
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 688	1 998
Aktuell skattefordran		14 677	25 957
Övriga fordringar	9	1 515 328	178 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 199	253 991
Summa kortfristiga fordringar		1 650 892	460 505

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	0	8 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	8 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	12	8 583 307	4 421 805
Summa kassa och bank		8 583 307	4 421 805

Summa omsättningstillgångar		10 234 200	13 382 310
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		51 809 389	40 934 487
-------------------------	--	-------------------	-------------------

PFS

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 140 000	1 140 000
Fond för yttre underhåll		17 826 970	17 629 417
<i>Summa bundet eget kapital</i>		18 966 970	18 769 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 567 935	1 129 221
Årets resultat		4 054 730	3 636 267
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 622 665	4 765 488
Summa eget kapital		27 589 635	23 534 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 733 462	14 943 600
Summa långfristiga skulder		18 733 462	14 943 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	193 220	231 760
Leverantörsskulder		2 444 629	1 099 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 848 443	1 125 042
Summa kortfristiga skulder		5 486 292	2 455 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 809 389	40 934 487

PEO

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 351 023	3 994 289
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	854 038	854 038
	5 205 061	4 848 327
Erhållen ränta	56 825	57 248
Erlagd ränta	-354 229	-428 113
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 907 657	4 477 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	142 560	-49 713
Ökning/minskning av rörelseskulder	3 073 782	-439 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 123 999	3 988 739
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 877 050	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 877 050	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av skuld	-2 248 678	-208 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 751 322	-208 560
Årets kassaflöde	-3 001 729	3 780 179
Likvida medel vid årets början	13 093 218	9 313 039
Likvida medel vid årets slut	10 091 489	13 093 218
	-3 001 729	3 780 179

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	8 583 307	4 421 805
Kortfristiga, likvida placeringar	1 508 181	8 671 413
	10 091 489	13 093 218

Pek

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	1,3% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 587 341 tkr

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter övrigt	393 250	396 250
Årsavgifter bostäder	13 239 900	13 104 520
Intäkter pant, överlåtelse	42 112	43 647
Summa nettoomsättning	13 675 262	13 544 417

2 Driftskostnader**2017****2016**

Löpande underhåll	1 251 216	1 113 190
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	987	0
Lokalvård, städning	430 373	414 612
Snöröjning	2 400	12 265
El	239 494	254 659
Uppvärmning	2 967 856	2 683 603
Vatten, avlopp	591 543	541 762
Renhållning, sophämtning	289 618	294 065
Kabel-TV, internet	405 744	298 197
Fastighetsförsäkringspremier	146 833	145 857
Fastighetsskatt	361 820	350 540
Elsäkerhet	40 625	0
Förvaltningsavtal	1 127 140	1 332 061
Summa drift	7 855 649	7 440 811

PEB



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	43 478	4 668
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	9 600	8 626
Kontorsmaterial, tele, porto	11 302	32 724
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	8 175	18 744
Kundförluster	1 112	0
Externt revisionsarvode	18 638	17 450
Kostnader pant, överlåtelse	68 110	62 320
Övriga förvaltningskostnader	36 104	20 432
Övriga externa tjänster	30 938	167 175
Medlemsavgifter	73 000	73 000
Summa övriga externa kostnader	300 456	405 138

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	225 200	229 900
Revisionsarvode	5 930	5 810
Bilersättning	675	592
Övriga ersättningar och förmåner	10 930	10 810
Sociala avgifter	50 703	51 201
Summa personalkostnader	293 438	298 313

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2088

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 802 647	45 802 647
Anskaffningsvärde mark	1 405 000	1 405 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 207 647	47 207 647

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-19 904 530	-19 085 988
Årets avskrivningar	-818 542	-818 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 723 072	-19 904 530

Redovisat värde	26 484 575	27 303 117
------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 663 000	1 663 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	2 959 000	2 959 000
Summa taxeringsvärde	155 622 000	155 622 000

Fastighetsbeteckning: Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300

Värdeår: 1969

Byggnadsår: 1969 - 1970

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

Red



6 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	837 528	837 528
Utgående anskaffningsvärde	837 528	837 528
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning	-588 968	-553 472
Årets avskrivning	-35 496	-35 496
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-624 464	-588 968
Planenligt restvärde	213 064	248 560
7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter - fönsterbyte grönområdessidan	6 359 612	0
Pågående arbeten fastigheter - avloppsrenovering	8 517 438	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	14 877 050	0
Pågående nyanläggning avser:		
Fönsterbyte på grönområdessidan. Total utgift beräknas bli 7 172 000 kr och arbetet beräknas bli klart 2018.		
Avloppsrenovering. Total utgift beräknas bli 16 200 000 kr och arbetet beräknas bli klart 2018.		
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500
9 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	7 147	7 146
Avräkningskonto HSB Skåne	1 508 181	171 413
Summa övriga fordringar	1 515 328	178 559
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	0	146 833
Förutbetald kabel-tv	102 126	101 436
Upplupna ränteintäkter	0	3 821
Övriga interimfordringar	16 073	1 901
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 199	253 991
11 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	0	8 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	8 500 000
12 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	314 598	1 010 793
Sparbanken Skåne transaktionskonto	8 268 709	3 411 012
Summa kassa och bank	8 583 307	4 421 805

**13 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

14 Skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Färs & Frosta Sparbank	-	2017-08-25	2 043 584	0	2 043 584
Stadshypotek	-	2017-12-30	1 535 671	0	1 535 671
Stadshypotek	3,16%	2018-03-30	0	987 940	987 940
Färs & Frosta Sparbank	3,23%	2018-09-25	33 600	1 511 964	1 545 564
SE-Banken Bolån	2,60%	2019-06-28	39 620	1 762 541	1 802 161
SE-Banken Bolån	1,81%	2020-06-28	40 000	4 068 400	4 108 400
SE-Banken Bolån	1,63%	2021-06-01	80 000	3 072 040	3 152 040
Stadshypotek	1,06%	2021-12-30	0	7 523 797	0
			3 772 475	18 926 682	15 175 360

Nästa års amortering beräknas uppgå till

193 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 733 462 14 943 600

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,74%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

772 880

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

17 960 582

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupen värme	382 666	0
Upplupet rep/underhåll	1 370 580	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 067 676	1 093 814
Upplupna räntekostnader	8 896	13 828
Beräknat arvode för revision	18 625	17 400
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 848 443	1 125 042

Fla



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

16 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

32 051 700 32 051 700

Varav obelånade

5 462 000 13 187 700

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

26 589 700 18 864 000

Staffanstorp 2018-03-29

ort och datum

Sven-Tore Gustafsson

Linda Johansson

Laila Claesson

Per Jönsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29/3 2018

Leila Levhag
Föreningsvald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp, org.nr. 745000-3467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

[Signature]

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Staffanstorp 2018-03-29
.....
ort och datum

<i>Leila Levhag</i> Leila Levhag Av föreningen vald revisor	<i>Per-Erik Gillberg</i> Per-Erik Gillberg BoRevision i Sverige AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.