



HSB BRF LILLÄNGSBACKEN ÅRSREDOVISNING 2017



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.

Bostadsrättsföreningen Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 24 maj 2018 kl. 18.30

Plats: Lavalhallen, Järla sjö

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga ärenden/motioner
19. Stadgeändring enligt ändrad lagstiftning
20. Övriga, ej anmälda ärenden
21. Avslutning

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

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 sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo, barn eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo, barn eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till årsstämman!

Styrelsen



Org Nr: 769605-5891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka organisationsnummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Förvaltningsberättelse för Brf Lillängsbacken 2017

Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar egen mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka. Föreningen består av 60 bostadsrätter. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar, Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Sju av föreningens bostadsrättshavare har tillhörande parkeringsplatser. Övriga 53 saknar fast parkeringsplats, men boendeparkering och garageplatser finns att tillgå i Samfällighetens regi.


Medlemmar och överlåtelser

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-17. Närvarande på stämman var 17 röstberättigade medlemmar samt 1 medföljare. Därutöver var ingen fullmakt inlämnad. Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under 2017 har 4 bostadsrättsöverlåtelser skett och en medlem har överlåtit 50 % av sin andel som gåva till sambo.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma 2017 haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Elisabeth Norlin	Ordförande
Christian Sabo	Vice ordförande
Lars-Inge Svensson	Sekreterare
Alexander Kolmodin	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Johannes Vock	Avgått

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christian Sabo, Alexander Kolmodin samt Elisabeth Norlin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, ett protokollfört stämmomöte samt ett konstituerande möte. 

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2017-05-17 har firman tecknats av Christian Sabo, Lars-Inge Svensson, Elisabeth Norlin, Alexander Kolmodin, två i förening.

Revisorer

Föreningens internrevisor har från och med föreningsstämman 2017-05-17 varit Annica Hägbom. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2017-05-17 varit Elisabeth Nilsson, Kenneth Hägbom och Markus Hagman.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit vakant.

Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Rubin/Jidek AB gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk och administrativ förvaltning har handhåfts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll på mark och tak har Rubin/Jidek AB anlåtats för vinterperioderna. Föreningens medlemmar ansvarar själva för underhåll av gemensamma markytor och planteringar, men föreningen anlitar en trädgårdsmästare för beskärning av träd och buskar som finns på föreningens gemensamma mark. Föreningen har haft två "trädgårdsdagar", den 23 april samt den 15 oktober. För trappstädning och inre renhållning anlitar föreningen Rubin Facilitetsservice. Rengöring av föreningens sopkärl sker vanligtvis två gånger per år och beställs av styrelsen.

Sammanställning fasta avtal:

Uppgift	Entreprenör
Fastighetsskötsel	Rubin/Jidek AB
Administrativ/ Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Städning	Rubin Facilitetsservice AB
Vinterunderhåll	Rubin/Jidek AB

Sammanställning av uppgifter ombesörjda utan fast avtal, där kostnaden istället är beroende av nyttjandet:

Uppgift	Entreprenör
Takskötsel mot avrop	Rubin/Jidek AB
Markskötsel	Boende i föreningen samt trädgårdsmästare
Hissunderhåll samt service vid behov	Nacka Hiss AB

Om ett problem eller fråga uppstår så kan man vända sig till de i styrelsen som innehar nycklar till alla tekniska utrymmen och som även kan rådfrågas vid vissa tekniska problem. I första hand har dessa varit Christian Sabo, Järta Sjöväg 12, Elisabeth Norlin, Karbidgränd 2 samt Lars-Inge Svensson Turbinvägen 17. När det har gällt ventilation och värme har Lars-Erik Bengtsson, Turbinvägen 13 kunnat bistå. Vid felanmälan vänder man sig direkt till Rubin/Jidek AB. Även vid åtgärder inne i den egna bostaden. Felanmälan till jouren görs endast vid mycket akuta problem utanför ordinarie arbetstid. *hs*

Styrelsens arbete och projekt

Styrelsen har möte en gång i månaden kl 18:30 i områdeskontorets lokaler, med undantag för ett sommaruppehåll under juli. Datumen för styrelsens möten finns angivna på föreningens hemsida. Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedanstående uppställning:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Elisabeth (EN)	Övergripande struktur och planering Lägenhetssyn tillsammans med någon mer därtill utsedd.
Sekreterare	Lars-Inge (LIS)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor mm
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Teknik – Fastighet	Christian (CS) Övriga i styrelsen	Fastigheten, kontakter med entreprenörer Brandskyddsansvarig
Juridiska frågor	Elisabeth (EN) HSB jurist	Avtalstolkning, juridisk korrekthet i det skrivna
Mark	Christian (CS) Elisabeth (EN)	Yttre miljö
Information och kommunikation via mail	Christian (CS)	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail. Även huvudansvarig för passning av föreningens e-postlåda.
Nycklar	Lars-Inge (LIS)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Porttelefoner	Rubin/Jidek AB	Namnskyltar, porttelefoner och tidningskorg
Porttavlor	Elisabeth (EN)	Porttavlor vid entréer
Nätverket	Styrelsen	Möten med nätverket och samfälligheten
IT/TV	Christian (CS)	Gemensam arbetsyta Uppgradering av TV-nät

Enligt stämmobeslut ska:

- styrelsen arvoderas med 1,5 pbb, att fördelas sinsemellan
- revisorerna arvoderas med 0,1 pbb, att fördelas sinsemellan
- valberedningen arvoderas med 0,1 pbb, att fördelas sinsemellan

Här följer en kort redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2017.

Byte av portkoder

Byte av portkoder sker två gånger under året. Det sker i nära samband med föreningens höst- och vårstädning. För enkelhetens skull så har vi samma kod till föreningens alla sju portar. Medlemmarna meddelas den nya koden via deras angivna mailadress och till dem som inte har någon sådan lämnar vi meddelande i brevlådan. Koden är endast giltig under dagtid. *nk*

Under kvällen och natten behövs nyckel för att komma in. Posten har sin egen portkod som de kan använda dagtid på vardagar. Tidningsbudet använder sig av IR-öppnare.

Brandsäkerhet

Som fastighetsägare ansvarar styrelsen för brandsäkerheten i fastigheten. Vi är skyldiga enligt lag att ha en brandsäkerhetsplan som vi varje år uppdaterar och ska efterleva. En sådan plan togs fram med extern hjälp av en brandingenjör som vi i ett tidigare skede anlät. Informationen skickades ut till alla boende och i planen för brandskydd ingår att vi löpande inspekterar så att dessa regler efterlevs. Informationen finns även att tillgå på föreningens hemsida. Vi kan konstatera att reglerna inte till fullo efterlevs i den utsträckning som vore önskvärt. Vi kan däremot se att efterlevnaden har väsentligt blivit bättre under de år som gått. Styrelsen har under det gångna året lämnat påpekanden till de hushåll som haft något förvarat utanför sin dörr eller på övriga ställen i trapphusen. Ingenting får förvaras utanför den egna dörren varken cyklar, barnvagnar, pulkor eller övrigt är tillåtna där. Inte heller får man förvara någonting under trapporna på nedre plan. Brandsäkerheten är mycket väsentlig för oss alla. Det är viktigt att vi efterlever dessa krav och förstår betydelsen av att göra det.

Fastighetsförvaltare

Tillsammans med vår förvaltare från HSB och föreningens fastighetsskötare så gör styrelsen en årlig genomgång av våra fastigheter både ut- och invändigt. Vi får sedan ett protokoll från förvaltaren efter genomgången på sådant som styrelsen och fastighetsskötarna därefter måste se till att få åtgärdat. Även vid dessa tillfällen får styrelsen varje år nedslag på att det förvaras både barnvagnar och övrigt i trapphusen. Vilket man ser mycket allvarligt på.

Soprum och cykelrum

Sopkärnen och soprummen har tvättats under det gångna året. Föreningen har matavfalls-sortering vilket innebär att bruna mindre sopkärn ska användas till det. Meningen är att alla ska sortera sina sopor. De bruna kärnen är avgiftsfria för föreningen medan de gröna blir dyrare för varje år. Önskvärt att vi kan minska antalet gröna kärn och öka antalet bruna. Även i området finns avsedd plats för återvinning med särskilda kärn för sortering av kartonger, glas, plast, tidningar etc. Alla föreningar i Järla Sö är med och betalar för denna återvinningsstation så dit ska vi lämna sådant som vi själva inte som förening hanterar. I våra fyra cykelrum är det trångt och där förvaras inte alltid enbart cyklar som utrymmena är avsedda för. Cykelrummen är beräknade för två cyklar per lägenhet och har alltså ett begränsat utrymme. Varje bostad har sitt eget förråd som ska användas för skidor och pulkor mm.

Underhållsplan

Styrelsen har under året uppdaterat och justerat den digitala underhållsplanen utifrån uppskattade framtida renoveringsbehov. Den fyller en mycket viktig funktion vid den årliga budgeten och ger oss prognoser för många år framöver. Underhållsplanen sträcker sig över en tid av 30 år och med det som underlag beräknas den årliga avsättningen till underhållsfonden. Under år 2017 har 154 873 kr använts ur fonden. Alla planerade åtgärder kunde inte genomföras men förväntas bli gjorda under 2018.

Kreditupplysningar

Styrelsen tar alltid kreditupplysning på alla som ansöker om medlemskap i föreningen. Försenade betalningar av årsavgiften är inte acceptabelt och det förorsakar föreningen extra kostnader vilket måste anses onödiga och får ej förekomma. Styrelsen följer alltid upp att betalningar kommer i tid och om en försening sker så får vederbörande en skrivelse med ett

påpekande om det olämpliga i förfaringssättet. Upprepade förseningar kan innebära uppsägning av medlemskap.

Avgiftshöjning

Under 2017 förekom ingen avgiftshöjning. Inte heller för år 2018 har det budgeterats för någon höjning av avgiften. Under åren som gått har styrelsen arbetat hårt för att vi ska sänka våra omkostnader. Det är ett pågående och viktigt arbete. Många kostnader har dock ökat men inbesparingen efter vår installerade bergvärme gör att kostnaderna inte behövt påverka avgifterna. Idag har vi låga räntekostnader vilket bidrar till att hålla kostnaderna nere. Vi behöver alla bidra med att hålla kostnaderna nere.

Föreningens lån

Föreningen har totalt 5 lån till ett sammanlagt värde av 39 489 925 kr per den 31 december 2017.

Under året har vi totalt amorterat 2 770 000 kr på lånen. Alla lån är bundna till en förhållandevis bra ränta.

- Föreningens fem lån är bundna och vid årsskiftet var dessa lån på:
- 11 529 925 kr med ränta 1,19 % och bundet till 2021-12-30
- 9 050 000 kr med ränta 1,22 % och bundet till 2020-02-17
- 9 720 000 kr med ränta 1,43 % och bundet till 2019-06-17
- 7 690 000 kr med ränta 1,1 % och bundet till 2021-05-17
- 1 500 000 kr med ränta 1,55 % och bundet till 2018-10-17


Vid 2017 års utgång har föreningen totalt betalat 761 068 kr i ränta på drygt 39 miljoner i lån. Vi har gjort extrainbetalningar med 2 600 000 kr vid omsättningar och samtidigt ökat amorteringarna på två av lånen som nu är bundna i fyra år framöver.

Vid årets slut 2017 var föreningens totala låneskuld 39 489 925 kr och föreningens totala boendeyta är kvm 5472 vilket gör en låneskuld per kvm blir 7 216 kr. Det innebär att en normalstor bostad på 85 kvm hade vid årets slut en låneskuld i föreningen med 613 360 kr och hade under 2017 betalat 11 822 kr i räntor. Därutöver kommer de lån som den enskilde har hos sin egen bank.

Ordnings- och trivselregler

Föreningen har ordnings- och trivselregler som finns sparade som ett styrelsedokument. De finns även upplagda på föreningens hemsida. Alla boende har där möjlighet att se vad som gäller i just vår förening och förväntas även läsa och efterleva dem. Dokumentet kan vid behov uppdateras och skickas då ut till samtliga medlemmar igen.

Vattenskada

Den 30:e december 2017 drabbades vi av en vattenskada i markplanet Turbinvägen 13. Strukturer i el-centralen och ett förråd fick rivas ut och avfuktas. Generellt vid vattenskada i bostaden gäller att föreningen har ett åtagande att riva ut, avfukta och återställa fram till ytskikt. Återställandekostnader får den boende själv bekosta liksom olägenheten av att bostaden inte kan fungera fullt ut under den tiden som avfuktning och arbetet pågår med återställandet. 

Bergvärme

Vår bergvärme igångsattes i december 2014. Vi har nu haft den under några år och vi kan säga att det har fungerat bättre än vi hade vågat hoppats på och det redan från start. Den totala investeringen blev 2 500 000 kr och vi fick ta ett lån på en del av investeringen med 1 500 000 kr. Under 2016 fick vi en total värmekostnad på 157 886 kr och under 2017 kostade värmen oss 113 411 kr vilket innebar en rejäl besparing. Året före installationen av bergvärmens kostade värmen oss 459 295 kr under ett år. Det mesta av kostnaderna under 2017 har varit våra fasta kostnader till Fortum. Elkostnaderna har däremot blivit högre eftersom bergvärmens åstadkommer en förhöjd elförbrukning. Men det har vi sett över och delvis kunnat åtgärda. Injusteringar och fintrimning av anläggningen har skett och kommer att fortlöpande ske för att nå en så optimal och lättskött drift som är möjligt.

Övriga åtgärder gjorda under 2017

Styrelsen har skyldighet att se till att föreningen följer de brandskyddsregler som finns. Då någon inte har efterföljt reglerna så har dessa blivit kontaktade för åtgärd. Det här arbetet pågår kontinuerligt genom årliga genomlysningar av fastigheterna vilket vi gör några gånger per år. Det här måste alla boende delta med.


Styrelsen har sökt och fått bygglov för en större balkongrenovering. Bakgrunden till den är slitet och ruttet virke i balkonger som på sikt blir en väsentlig säkerhetsrisk. Att åtgärda balkongerna blir en stor uppgift och investering.

Till styrelsemötet i mars bjöds valberedning in för att tillsammans med styrelsen planera sammansättningen av föreningens styrelse inför kommande mandatperiod. Den perioden börjar i samband med Årsstämman, som vi brukar ha i maj, och sträcker sig ett år framåt. Den som är intresserad av att delta i styrelsearbetet kan alltid kontakta valberedningen och styrelsen som kan svara på era frågor.

Under 2017 har vi som föregående år anlitat ett företag som gör och har gjort beskärning och gallring av våra träd och buskar. Det har skett under olika perioder under året eftersom detta ska ske under olika tidpunkter beroende på vilket sorts träd eller buske det rör sig om. Vi har blivit nöjda med det arbete som de utfört och de kommer att få fortsätta även under 2018. Vi har löpande avtal med dem.

Vi har haft våra återkommande vår- och höststädningar, alltid lika roliga, och ett stort tack till alla dem som har haft möjlighet att delta. Det är ett bra tillfälle att lära känna igen föreningens medlemmar så kom med då nästa tillfälle uppstår. Efter genomfört arbete sker grillning med avsmakning av olika sorters korvar. Alltid lika uppskattat speciellt av barnen som deltar i arbetet med liv och lust.

Styrelsen gör en syn av bostäder inför en försäljning. Det har fungerat väl och varit till allas belåtenhet. Det är som regel inte så många bostäder som det rör sig om under ett år. Vi har en låg omsättning i vår förening vilket vi tolkar som att man trivs med att bo här. Vid försäljning så är det oftast de mindre lägenheterna som man flyttar ifrån när familjen utökas.

På grund av ruttet virke på taket till gemensam uteplats på nedre gården har taket tagits bort som en akut åtgärd inför rasrisk under vintern. Styrelsen kommer under 2018 att hantera frågan om och hur uteplatsen ska återställas. 

Information

Under verksamhetsåret har hemsidan uppdaterats under rubriken **Nyheter**. För att uppmärksamma att hemsidan uppdaterats används en utskickslista där alla hushåll med tillgång till e-post finns representerade. De hushåll som inte lämnat sin e-postadress uppmanas att göra det eftersom vår mesta information lämnas den vägen. Till nyinflyttade lämnar vi en skriven information i samband med inflyttningen där de delges en del praktiska vetanden som kan behövas då man kommer som ny.

Föreningens e-postadress lillangsbacken@jarlasjo.se är den huvudsakliga kanalen för kommunikation med styrelsen. Vänd er till den eller gå in på föreningens hemsida om du har några funderingar.


Nätverk och Samfällighet i Järla sjö

I det forum som är Nätverket Järla sjö är alla bostadsrättsföreningar representerade. För Lillängsbacken har denna representation tidigare år huvudsakligen roterat mellan styrelsens medlemmar. Forumet diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor i Järla sjö. Under året som gått har styrelsen inte varit representerade i nätverk och samfällighet då vi på grund av så få styrelsemedlemmar tvingats prioritera bort detta. Vi har däremot för avsikt att återgå till ett engagemang med en ny förstärkt styrelse. Nätverket framför förslag till Samfällighetens styrelse (där även deltagarna från nätverket sitter som representanter). Det här är en bra kanal för vår förening att kunna påverka och utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar i området. Även används forumet som en referenskanal vid offertförfrågningar av föreningarna, gemensamma uppköp kan förekomma vid behov.

TV

I årsavgiften ingår ComHem:s basutbud och styrelsen skickar ut den information som vi får från dem till föreningens alla medlemmar.

Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Ownit AB som leverantör. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i Järla Sjö-området och som alla föreningar tillsammans har finansierat projektering för. Avtalet för bredbandet bygger på så kallad gruppanslutningsavtal det vill säga föreningen betalar för alla hushåll. Bredbandskostnaden ingår i de boendes årsavgift och när fler föreningar ansluter sig så sänks kostnaden per anslutet hushåll. Men det enskilda hushållet behöver ändå själva skriva ett avtal med Ownit. 

Ekonomi

Resultat och balans

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4 421	4 448	4 468	4 550	4 494	4 323
Rörelseresultat (tkr)	825	1 094	513	444	2 089	1 725
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	247	-564	-804	697	324
Soliditet	68%	67%	66%	65%	66%	66%
Balansomslutning (tkr)	126 630	129 192	126 944	128 019	127 362	127 129

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 685 000	4 525 905	2 882 815	1 917 957	247 154
Reservering till fond 2016			400 000	-400 000	
Janspråkstagande av fond 2016			-245 127	245 127	
Balanserad i ny räkning				247 154	-247 154
Årets resultat					63 745
Belopp vid årets slut	76 685 000	4 525 905	3 037 688	2 010 238	63 745

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 010 238
Årets resultat	63 745
Summa	2 073 983

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-187 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	241 000
Balanserat resultat	2 020 483
Summa	2 073 983

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2017 är 183 409 kr lägre än för 2016.

Följande förändringar mellan 2016 och 2017 kan lyftas fram:

1. Minskade intäkter:	-27 421 kr	(Lägre hyresintäkt)
2. Drift:	- 363 981 kr	(Högre än föregående år)
3. Planerat underhåll:	57 627 kr	(Minskning av underhållskostnader)
4. Avskrivningar:	0 kr	(Samma som föregående år)
5. Fastighetsskatt:	0 kr	(Ingen förändring)
6. Ränteintäkter:	328 kr	(Ökad intäktsränta)
7. Räntekostnader:	85 590 kr	(Minskade räntekostnader)
8. Övriga kostnader	64 448 kr	(Se not 3 och 4)

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


Förväntad framtida utveckling

Budget för 2018 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 257 073 kr. Utav detta ska 241 000 kr avsättas till underhållsfondering. Efter justering för ej resultatpåverkande avskrivningar blir det budgeterade resultatet 897 046 kr. De avsättningar som föreningen gör till underhållsplanen baserar sig på framtida planerade åtgärder under en period av 30 år.

Räntan på föreningens lån är för 2018 budgeterade till 540 000 kr. Föreningen har ett lån som ska omsättas i oktober vad det innebär för räntekostnaden återstår att se då.

Styrelsen beslutade att inte göra någon avgiftshöjning för 2018. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital och vi gör årliga avsättningar till underhållsfonden samt avskrivningar som uppgår till 985 049 kr varje år. Vi har ökat våra amorteringar och då vi har likviditet till det så gör vi extra amorteringar vid omsättning av lån vilket vi gjorde under 2017.

100 % av föreningens lån ligger vid årsskiftet 2017-2018 bundet vilket styrelsen bedömt som det bästa alternativet eftersom vi fått låga räntor på våra bundna lån. Ett av föreningens lån ska omförhandlas i oktober 2018. Det lånet är på 1 500 000 kr som vi tog för att täcka föreningens kostnader vid installationen av vår bergvärme. Övriga lån kommer att omförhandlas löpande under åren 2019, 2020 och 2021.

Föreningen fortsätter att ha fjärrvärmeavtal med Fortum AB för att kunna ta till om någon vinter blir mycket kall. Men inför 2018 har avtalet med dem omförhandlats så det kan komma att bli något dyrare vid en kall vinter. Efter att vi införde vår bergvärme så har uppvärmningskostnaderna minskat med ungefär 300 000 kr. Totalt efter 2015 då vi startade bergvärmerna har vi haft en lägre uppvärmningskostnad med 900 000 kr. Vilket är en betydande sänkning av kostnaden för värmen. Däremot har det blivit en viss fördyring av elkostnaden, 


HSB:s Brf Lillängsbacken i Nacka
Org.Nr 769605-5891

vilket var väntat, men vi har nu omplacerat eldriften och efter mätningar under 2017 så ser vi att vi kan sänka dessa kostnader till en del. Men styrelsen fortsätter intrimningen av både värmen och elförbrukningen.

I vår förening tillämpar vi en rak avskrivning sedan 2014 vilket ger en kostnad av 985 049 kr varje år. Det är vad som nu gäller till dess att myndigheterna bestämmer något annat.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan beräknas till 241 000 kr för stämman att ta beslut om 2018. Även under kommande år beräknas att en avsättning behöver göras med minst samma storleksordning. Enligt vår underhållsplan ska föreningen utföra underhåll på fastigheten med minst 1 000 000 kr troligtvis blir det mer under 2018. En bedömning kommer fortlöpande att ske under året vilka underhåll som vi behöver utföra. Alla balkong- och terrassräcken kommer att bytas ut eftersom de idag har blivit murkna. Det har tagit mycket längre tid än vad styrelsen trodde. Vi hade hoppats på att få göra det 2017, men så snabbt gick det inte. Men nu finns bygglov på plats och offerter bör komma in snart. Förhoppningsvis kan vi få starta det arbetet andra halvan året.

Förvaltningsberättelsen är sammanställd av styrelsen. 

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 421 046	4 448 467
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 451 087	-2 144 733
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 107	-135 794
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 300	-89 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-985 049	-985 049
Summa rörelsekostnader		<u>-3 596 543</u>	<u>-3 354 637</u>
Rörelseresultat		824 503	1 093 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 880	1 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-762 638</u>	<u>-848 228</u>
Summa finansiella poster		<u>-760 758</u>	<u>-846 676</u>
Årets resultat		63 745	247 154

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>122 461 740</u>	<u>123 446 789</u>
		122 461 740	123 446 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>122 462 240</u>	<u>123 447 289</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5	0
Övriga fordringar	Not 9	3 276 658	3 043 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>239 459</u>	<u>48 153</u>
		3 516 123	3 091 844
Kassa och bank	Not 11	651 535	2 652 735
Summa omsättningstillgångar		<u>4 167 658</u>	<u>5 744 580</u>
Summa tillgångar		<u>126 629 898</u>	<u>129 191 869</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 210 905	81 210 905
Yttre underhållsfond		3 037 688	2 882 815
		<u>84 248 593</u>	<u>84 093 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 010 238	1 917 957
Årets resultat		63 745	247 154
		<u>2 073 983</u>	<u>2 165 111</u>
Summa eget kapital		<u>86 322 576</u>	<u>86 258 831</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>39 249 925</u>	<u>42 099 925</u>
		39 249 925	42 099 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	240 000	160 000
Leverantörsskulder		228 961	0
Skatteskulder		7 125	5 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>581 311</u>	<u>667 312</u>
		1 057 397	833 113
Summa skulder		<u>40 307 322</u>	<u>42 933 038</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>126 629 898</u>	<u>129 191 869</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	63 745	247 154
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	985 049	985 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 048 794</u>	<u>1 232 203</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 244	55 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>144 284</u>	<u>-74 220</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 001 834</u>	<u>1 213 374</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 770 000	-660 000
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>2 735 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 770 000</u>	<u>2 075 000</u>
Årets kassaflöde	-1 768 166	3 288 374
Likvida medel vid årets början	5 695 136	2 406 762
Likvida medel vid årets slut	3 926 971	5 695 136

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

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.

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

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 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4% av anskaffningsvärdet.

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 1 315 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 34 910kr. *yo*

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 405 428	4 373 911
Hyror	0	34 285
Övriga intäkter	15 618	40 274
Bruttoomsättning	<u>4 421 046</u>	<u>4 448 470</u>
Hyresförluster	0	-3
	4 421 046	4 448 467
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	120 306	168 993
Samfällighetsavgift	322 233	197 056
Reparationer	575 794	305 041
El	362 246	307 110
Uppvärmning	113 410	157 886
Vatten	260 506	249 784
Sophämtning	66 436	66 022
Fastighetsförsäkring	44 533	42 206
Kabel-TV och bredband	119 895	116 676
Fastighetskatt och fastighetsavgift	78 900	76 080
Förvaltningsarvoden	182 267	190 167
Övriga driftkostnader	17 062	22 586
Planerat underhåll	187 500	245 127
	<u>2 451 087</u>	<u>2 144 733</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	243	1 882
Administrationskostnader	40 999	112 587
Extern revision	9 375	9 425
Medlemsavgifter	14 490	11 900
	<u>65 107</u>	<u>135 794</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	66 950	66 450
Revisionsarvode	4 530	4 430
Sociala avgifter	18 320	18 181
Övriga personalkostnader	5 500	0
	<u>95 300</u>	<u>89 061</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 690	1 209
Övriga ränteintäkter	190	343
	<u>1 880</u>	<u>1 552</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	761 068	847 010
Övriga räntekostnader	1 570	1 218
	<u>762 638</u>	<u>848 228</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 087 588	107 087 588
Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 174 588	130 174 588
Ingående avskrivningar	-6 727 799	-5 742 750
Årets avskrivningar	-985 049	-985 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 712 848	-6 727 799
Utgående redovisat värde	122 461 740	123 446 789
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	95 000 000	95 000 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 223	1 290
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 275 435	3 042 401
	<u>3 276 658</u>	<u>3 043 691</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	239 459	28 530
Upplupna intäkter	0	19 623
	<u>239 459</u>	<u>48 153</u>

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

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 11 Kassa och bank**

Nordea	651 535	2 652 735
	651 535	2 652 735

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	76 685 000	4 525 905	2 882 815	1 917 957	247 154
Resultatdisposition			154 873	92 281	-247 154
Årets resultat					63 745
Belopp vid årets slut	76 685 000	4 525 905	3 037 688	2 010 238	63 745

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	1,22%	2020-01-15	9 050 000	40 000
Nordea Hypotek	39788656072	1,55%	2018-10-17	1 500 000	0
Nordea Hypotek	39788777104	1,10%	2021-05-12	7 690 000	80 000
Stadshypotek	67646	1,19%	2021-12-30	11 529 925	80 000
Stadshypotek	859345	1,43%	2019-06-17	9 720 000	40 000
				39 489 925	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 39 249 925

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 289 925

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 53 596 000 53 596 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	240 000	160 000
	240 000	160 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	29 386	19 628
Förutbetalda hyror och avgifter	363 941	347 761
Övriga upplupna kostnader	187 984	299 923
	581 311	667 312

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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 Lillängsbacken i Nacka

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-04-09


Alexander Kolmodin


Anne Källman


Christian Sabo


Elisabeth Norlin


Lars-Inge Svensson

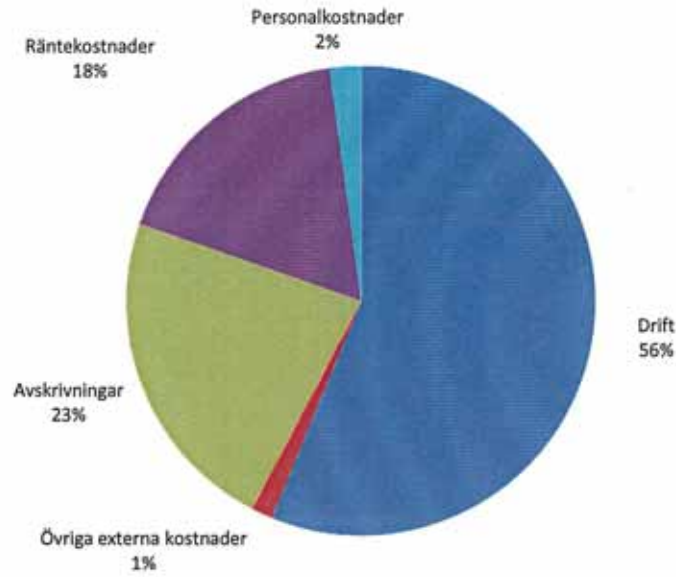
Vår revisionsberättelse har 2018-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning


Annica Hägbom
Av föreningen vald revisör

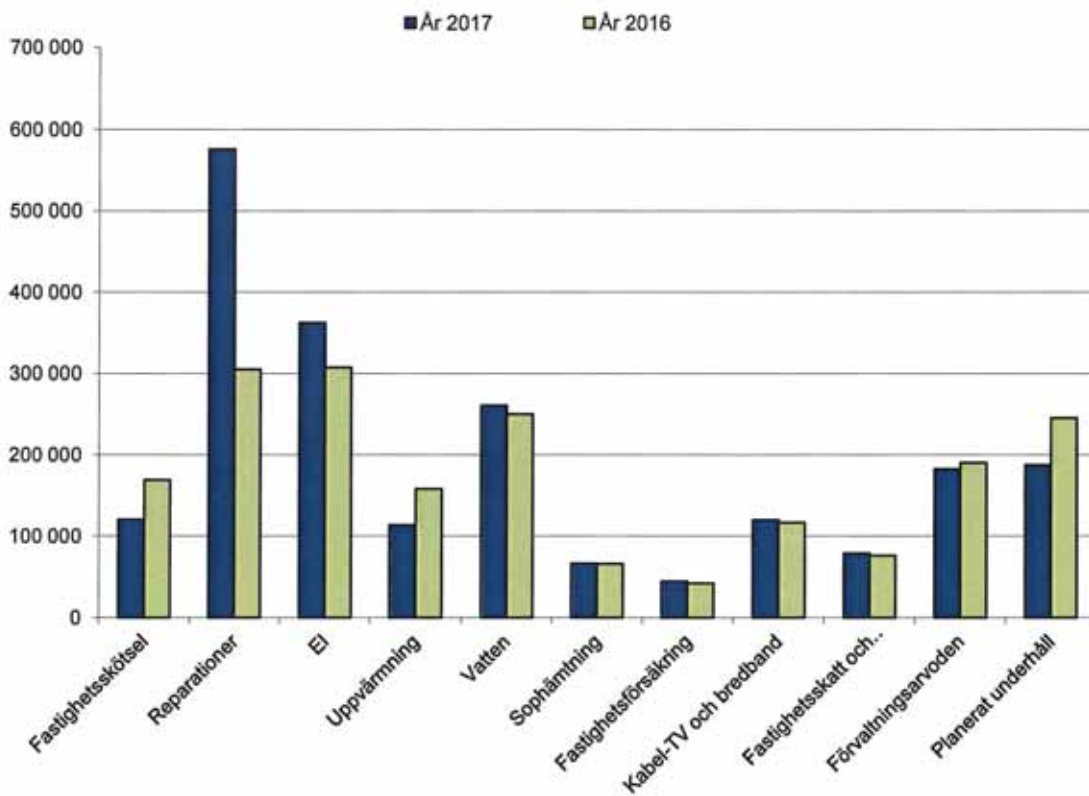

Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisör

HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillängsbacken i Nacka, org.nr. 769605-5891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Lillängsbacken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 9 15-2018



BoRevision AB
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 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