



HSB BRF ETSNINGEN

ÅRSREDOVISNING 2016-2017



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.

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

Härmed kallas medlemmarna i HSB:s Brf Etsningen i Stockholm till ordinarie stämma tisdagen den 28 november 2017 kl 19,00 i föreningslokalen, Etsarvägen 2, nb.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte stämмоordförande justera protokollet.
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 vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöterna och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Val av två ledamöter samt suppleanter till representation i HSB.
18. Behandling av inkomna motioner.
19. Övriga ärenden – ej beslutsärenden.
20. Stämmans avslutande.

Varmt välkomna!

Styrelsen

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 14 juni 1945 och registrerades den 27 juni 1945. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Etsningen nr 3 i Enskede-Årsta församling. Fastigheten består av 64 bostadsrätter bestående av 1 rum och kokvrå – 5 rum och kök till en sammanlagd boendeyta av 4'237,5 m².

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra.

Styrelse

Mårten Dunér	ordförande	t o m stämman 2018
Jan Andersson	vice ordförande	t o m stämman 2018
Annette Jyberg	sekreterare	t o m stämman 2017
Ann-Charlotte Uddegård	kassör	t o m stämman 2017
Håkan Rolén	ledamot	t o m stämman 2017
Christer Bjurålf Nygren	suppleant	t o m stämman 2018
Magnus Tunedal	suppleant	t o m stämman 2017
Ellinor Rosendahl	ledamot HSB	fr o m 2015-08-01

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen gemensamt eller av ordföranden, vice ordföranden, sekreteraren och kassören, två i förening.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Mårten Dunér och Ann-Charlotte Uddegård med Annette Jyberg och Jan Andersson som suppleanter.

Revisorer

Revisorer har varit Bertel Finskas med Lennart Nordström som suppleant, valda av föreningen, samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Andres Dingvall Rauchwerger, sammankallande, och Iris Lundby Andersson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 november 2016 i närvaro av 26 medlemmar från 23 lägenheter. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Nu gällande stadgar för föreningen registrerades den 17 mars 2005.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Fastigheten

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning i fastigheten har utförts av Firma P Bouvin.

Styrelsen har gemensamt svarat för fastighetsförvaltningen.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts under året då också en kort information om föreningens verksamhet har lämnats till närvarande medlemmar. Dessutom har det under året lämnats skriftlig information till medlemmarna i brevinkasten vid fyra tillfällen.

Tio (sju föregående år) bostadsrätter har under året bytt ägare. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid överlåtelse har varit 72'814 kr. Jämfört med 2015/2016, då genomsnittspriset uppgick till 62'885 kr per kvadratmeter, är ökningen 13,6 %.

Styrelsen har under året godkänt tre ansökningar om upplåtelse i andra hand.

Ekonomi, årsavgifter, fastighetsskötsel och återvinning

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning. Under verksamhetsåret har månadsavgifterna inte ändrats. Dock måste medlemmarna vara beredda på måttliga höjningar de närmaste åren, eftersom föreningen står inför en del större arbeten.

Redan förra året aviserades att tvättstugornas maskinpark är gammal och behöver bytas. Under det gångna året har flera alternativ granskats, och föreningen närmar sig nu en renovering. Det är tyvärr en långsam process, men styrelsen har gott hopp om att arbetet är slutfört före julen 2017.

Under våren konstaterades att tätskiktet på 2:ans takterrass var otätt och ett läckage hade förorsakat en fuktskada i taket i lägenheten under. Arbetet med att åtgärda tätskiktet sattes i gång i slutet av verksamhetsåret. Fuktskadan visade sig vara värre än befarat, vilket kommer att innebära längre arbetstid samt högre kostnader. Dessa kostnader kommer att hamna i bokslutet för verksamhetsåret 2017/2018.

Under tidiga sommaren genomfördes sotning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Sotningen genomfördes utan anmärkning, medan OVK:n tyvärr erhöll en kraftig anmärkning. Anmärkningen berodde på att en medlem, utan att informera styrelsen om sina planer, genomfört en omfattande ombyggnad av kök och duschutrymme som kraftigt försämrat ventilationen i lägenheten. Medlemmen har uppmanats att genomföra förändringar så att OVK:n kan godkännas. Arbetet beräknas vara genomfört under hösten 2017 och ny OVK ska då kunna genomföras före jul. Detta exempel visar hur viktigt det är att anmäla alla förändringar i lägenheterna till styrelsen *innan* arbetet sätts i gång.

Föreningen återvinner 13 fraktioner, vilket vi ska vara stolta över. Oftast fungerar det bra i återvinningsrummen, men vi måste bli mycket bättre på att sortera rätt, platta till kartonger och själva transportera bort grovsopor, vilket också innebär lägre kostnader för föreningen.

De senaste fem åren har följande större åtgärder vidtagits.

- 2012 – läckande takfönster sattes igen
- 2013 – förbättrad belysning på vindarna
- 2013 – nya, moderna hissar installerades



- 2014 – genomförd egenkontroll enligt Miljöbalkens bestämmelser med godkänt resultat
- 2015 – genomförd radonmätning med godkänt resultat
- 2015 – genomförd spolning av samtliga stammar
- 2015 – genomförd uppsäkring av el-stammar
- 2015 – förbättrat skalskydd av fastigheten
- 2016 – byte av stuprör och hängrännor (arbetet påbörjades föregående år)
- 2016 – förbättrad belysning i källaren
- 2017 – genomförd OVK (se detaljer i ovanstående stycke)
- 2017 – genomförd sotning utan anmärkning

Kontaktuppgifter

HSB:s Brf Etsningen

Etsarvägen 4, 121 43 Johanneshov

e-post etsningen@bredband.net

tel 08-91 28 78 (dagtid)

hemsida www.hsb.se/stockholm/etsningen

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017/2016	2016/2015	2015/2014	2014/2013	2013/2012
Nettoomsättning	2 507	2 481	2 478	2 482	2 461
Resultat efter					
finansiella poster	49	309	621	331	- 1074
Drift**, kr/kvm	435	369	359	349	415
Soliditet, %	7,5	6,1	5,9	5,5	5,2

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan (4 237) för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	2 173 822	803 988		4 778 811
Reservering till fond 2016			426 000	-426 000		
Ianspråktagande av fond 2016			-252 745	252 745		
Årets resultat					48 631	48 631
Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	2 347 077	630 733	48 631	4 827 441

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat

630 733 kr

Årets resultat

48 631 kr

679 364 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad

271 875 kr

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen

- 500 000 kr

Nytt balanserat resultat

451 239 kr

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





Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

A small, stylized handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 507 289	2 481 016
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 844 966	-1 564 068
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 586	-51 273
Planerat underhåll		-271 875	-252 745
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-110 487	-118 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 854	-144 854
Summa rörelsekostnader		-2 437 768	-2 131 210
Rörelseresultat		69 521	349 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	818	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-21 708	-42 012
Summa finansiella poster		-20 890	-40 733
Årets resultat		48 631	309 074

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>5 209 425</u>	<u>5 354 279</u>
	5 209 425	5 354 279

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>5 209 925</u>	<u>5 354 779</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3	113
---	-----

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 148 472	2 454 986
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	999	1 357
-------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	43 936	40 537
--------	--------	--------

<u>1 193 410</u>	<u>2 496 993</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 193 410</u>	<u>2 496 993</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>6 403 335</u>	<u>7 851 772</u>
------------------	------------------

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

92 020

92 020

Upplåtelseavgifter

1 708 981

1 708 981

Yttre underhållsfond

2 347 077

2 173 822

4 148 078

3 974 823*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

630 733

494 915

Årets resultat

48 631

309 074

679 364

803 988

Summa eget kapital

4 827 441

4 778 811**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 155 000

2 655 000

1 155 000

2 655 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

79 059

73 528

Skatteskulder

1 979

0

Fond för inre underhåll

45 924

45 923

Övriga skulder

Not 13

-2 002

417

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

295 934

298 093

420 894

417 961

Summa skulder

1 575 894

3 072 961

Summa eget kapital och skulder

6 403 335

7 851 772

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	48 631	309 074
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	144 854	144 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	193 485	453 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 931	18 151
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 932	-17 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	193 486	454 329
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	0
Årets kassaflöde	-1 306 514	454 329
Likvida medel vid årets början	2 454 986	2 000 657
Likvida medel vid årets slut	1 148 472	2 454 986

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



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,22% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Handwritten signature

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 366 424	2 366 424
	Hyrer	110 820	88 920
	Övriga intäkter	34 754	23 692
	Bruttoomsättning	2 511 998	2 479 036
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 620	1 980
	Hyresförluster	-89	0
		2 507 289	2 481 016
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	209 676	186 326
	Reparationer	222 669	83 366
	El	92 706	81 778
	Uppvärmning	786 667	742 892
	Vatten	78 308	66 900
	Sophämtning	64 463	60 311
	Fastighetsförsäkring	48 040	40 911
	Kabel-TV och bredband	94 520	85 630
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	84 160	81 107
	Förvaltningsarvoden	132 568	126 802
	Övriga driftkostnader	31 189	8 045
		1 844 966	1 564 068
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 321	16 487
	Administrationskostnader	3 680	4 111
	Extern revision	9 825	8 675
	Medlemsavgifter	23 760	22 000
		65 586	51 273
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	66 750	66 600
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden	17 275	21 025
	Sociala avgifter	22 262	26 196
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		110 487	118 271
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	633	1 054
	Övriga ränteintäkter	185	225
		818	1 279
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	21 328	41 825
	Övriga räntekostnader	380	187
		21 708	42 012

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter	2017-08-31	2016-08-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 7 Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	11 806 670	11 806 670
Anskaffningsvärde mark	269 500	269 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 076 170	12 076 170

Ingående avskrivningar	-6 721 891	-6 577 037
Årets avskrivningar	-144 854	-144 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 866 745	-6 721 891

Utgående bokfört värde	5 209 425	5 354 279
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0

Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0

Summa taxeringsvärde	72 000 000	72 000 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

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	999	328
Skattefordran	0	1 029
	999	1 357

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	43 642	39 828
Upplupna intäkter	294	709
	43 936	40 537

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

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	2 173 822	494 915	309 074
Resultatdisposition			173 255	135 818	-309 074
Årets resultat					48 631
Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	2 347 077	630 733	48 631

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2853278246	1,74%	2017-08-28	355 000	0
Swedbank hypotek	2853278261	1,09%	2017-07-28	800 000	0
				1 155 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 155 000
--	-----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	1 155 000
---	-----------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	4 103 500	4 103 500
--	-----------	-----------

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 13 Övriga skulder		
Källskatt	417	417
Övriga kortfristiga skulder	-2 419	0
	-2 002	417
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	899	5 801
Förutbetalda hyror och avgifter	209 958	218 445
Övriga upplupna kostnader	85 077	73 847
	295 934	298 093

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

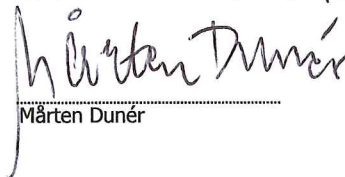
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

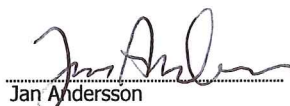
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

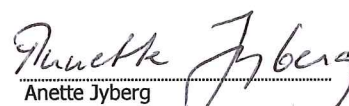
Stockholm den

7 / 11

2017


Märten Dunér

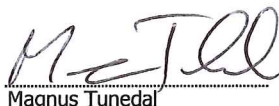

Jan Andersson


Anette Jyberg

Ann-Charlotte Uddegård

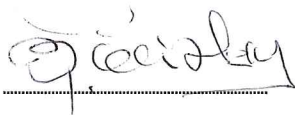

Håkan Rolén


Christer Bjurålf Nygren


Magnus Tunedal


Ellinor Rosendahl

Vår revisionsberättelse har 2017-11-14 lämnats beträffande denna årsredovisning


Bertel Finskas

Av föreningen vald revisor


Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s BRF Etsningen i Stockholm, org.nr. 702000-5166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s BRF Etsningen i Stockholm 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 augusti 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

Revisor 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, förfälskning, 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:s BRF Etsningen i Stockholm 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 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.

Övriga Upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Ann-Charlotte Uddegård.

Anmärkning

Föreningen vid fler än ett tillfälle inte betalat skatter i rätt tid men detta har inte skadat föreningen ekonomiskt.

Stockholm den 14/11 - 2017



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Motioner stämman 2017

Till årets stämma har inkommit 3 motioner som redovisas på följande sidor inklusive styrelsens svar.

Styrelsen HSB Etningen 2-4

Bäste Styrelsen

Här material till; Motion 7.

Förslag, att styrelsen åter undersöka hur många familjer har behov av byte av Balkongdörr, eller renovering. Fördel i såfall, att yttre sidan av ev. nu dörr blir likadana. ^{2/} gemensam inköp och installation ger bättre pris! OBS! har tidigare frågat om detta, men styrelsen har inte kontaktat mig.

/ Motion 2.

att vid nästa möte, inför -2018 ska till föreningens styrelse väljas en kvinna! enligt jämställdhetslagen. tex. Annette Jyberg och det finns flera i fastigheten tänkbara kandidater.

/ Motion 3.

att styrelsens ordförande får sitta i tjänsten max 2-3 år. Sedan byte till en ny person. (Så här tex. i Nacka HSB)

till handa styrelsen Etsav. 2-4
övriga kommentarer och förslag,
önske mål;
/ Installation av Brevlåda i porten
Etsavägen 2.

Till slut;
Vi kommer inte delta i höststädning
- 2017.

Jag har ledgångsreumatism och är
pensionär. De yngre kan ta gärna
över. Vi gamla har gjort vårt.

Stockholm 28.9.2017

Med vänliga hälsningar

Leena Røeck Hansen

Lgh. 0040 Etsav. 2,3b

PS. Klipp inte ner nu i höst
Buskar, mm. Det har redan
vårblomningen, knopparna klara
till VT-2018. Tex. rosorna klippes
på våren. önskar Ni har en
trädgårdskunnig boende i föreningen.
Lycka till!

Svar på inkomna motioner till stämman 2017

Tre motioner har inkommit från medlemmen Leena Roeck Hansen.

Svar på motion 1.

Motionären föreslår att föreningen ska undersöka statusen på balkongdörrarna för ett eventuellt gemensamt utbyte.

Styrelsen är medveten om att flera balkongdörrar är i ett dåligt skick och håller med motionären om att det är viktigt att nya dörrar får samma utseende. Det är också föreningens ansvar att förse lägenheterna med balkongdörrar. En mindre genomgång och notering av statusen hos felanmälda dörrar har redan satts igång. Styrelsen är medveten om vilka dörrar som inte uppfyller kraven på god standard. Styrelsen anser sig ha kontroll över balkongdörrarnas status och att ett byte av dörrarna måste samordnas med flera fastighetsunderhållande åtgärder.

Styrelsen vill passa på att understryka vikten av att medlemmarna tar eget ansvar för det underhåll av balkongdörrarna som åligger dem, bl a att se till att dörrarna har korrekta isoleringsband. Till medlemmens ansvar hör också att felanmäla till föreningen de fel som är föreningens ansvar.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Svar på motion 2.

Motionären föreslår att det ska väljas en kvinna till styrelsen enligt Jämställdhetslagen.

Styrelsen konstaterar först att lagens bestämmelser inte har någon bäring på könsfördelningen i styrelser till bostadsrättsföreningar. Styrelsen konstaterar vidare att könsfördelningen under det gångna året har varit 5 män och 3 kvinnor, vilket får anses som förhållandevis jämnt.

Verksamhetsåret dessförinnan var fördelningen 4 män och 4 kvinnor.

Det är viktigt med en jämn könsfördelning, men minst lika viktigt adekvata kunskaper och insikt i hur en styrelse fungerar och hur man ska arbeta för bostadsrättsföreningens bästa.

Styrelsen anser att motionen egentligen är en fråga för Valberedningen och föreslår att motionären vänder sig dit med sitt förslag.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Svar på motion 3.

Motionären föreslår att styrelsens ordförande inte får inneha sitt uppdrag längre än 2-3 år.

Styrelsen konstaterar att om man vill ha en sådan regel måste den stå i stadgarna för att få någon betydelse. Styrelsen konstaterar vidare, att det finns en uppenbar risk att införa en sådan regel, eftersom man kanske hamnar i svårigheter ganska snart när val av ordförande ska genomföras. Samtidigt pekar motionären på en mycket viktig fråga inom en bostadsrättsförening, nämligen medlemmarnas vilja att engagera sig. Skulle fler medlemmar engagera sig i föreningens skötsel, skulle varken ordföranden eller någon annan ledamot behöva inneha sitt uppdrag under så lång tid att övriga medlemmar anser att de har "suttit för länge".

Föreningen är tvungen att modernisera stadgarna före den 30 juni 2018, vilket betyder att nya stadgar kommer att presenteras för medlemmarna under första halvåret 2018. Styrelsen föreslår därför att motionärens framställan, liksom alla andra stadgefrågor, hänskjuts till de planerade informationsmötena och stämmor som krävs inför ett stadgebyte.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.



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.



HSB – där möjligheterna bor