ÅRSREDOVISNING 2018
Brf Traversen

HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB brf Traversen i Sollentuna

Org.nr: 769613-8853

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheten
Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sollentuna Traversen 7 i Sollentuna kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter uppfördes 2009. Inflyttning skedde successivt med start i november 2009. Tvåårsbesiktningen har ägt rum under hösten 2011 och femårsbesiktningen genomfördes under senhösten 2014. Senaste efterbesiktning skedde i november 2017. Det finns några åtgärdspunkter kvar att genomföra från besiktningarna.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 416 m^2. Taxeringsvärdet är 71 800 tkr varav byggnadsvärdet är 52 000 tkr och markvärdet 19 800 tkr.

Fastigheten var 2018 fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Beskrivning av fastigheten
Föreningen har uppfört en byggnad innehållande sammanlagt 59 bostadslägenheter.
Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

2 rok	23 st
3 rok	19 st
4 rok	17 st
Summa	59 st

Gemensamma utrymmen

1 st	Styrelserum
1 st	Tvättstuga
1 st	Wc-utrymme i anslutning till tvättstuga och styrelserummet
1 st	Miljörum för hushållssopor och källsortering
3 st	Barnvagnsutrymmen med plats för laddning av rullstol

Parkering

22 st	Öppna bilplatser
24 st	Garageplatser

Samtliga parkeringsplatser upplåts för närvarande till Q-park som i sin tur hyr ut parkeringsplatserna till medlemmarna.

Övrigt

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Traversen 7 i Sollentuna kommun
Adress:	Blåklockevägen 8-12
Fastighets areal:	3 410 kvm
Fastigheten innehas med äganderätt	
Bostadsarea:	4 423,5 kvm
Antal byggnader:	3 st
Utformning:	Lamellhus
Byggnadsår:	2009

Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har skötts enligt avtal av HSB Norra Stor-Stockholm.
Administrativ förvaltning har skötts enligt avtal av HSB Norra Stor-Stockholm.
Ekonomisk förvaltning har skötts enligt avtal av HSB Norra Stor-Stockholm.

Utemiljö, P-platser och garage sköts i gemensamhetsanläggning (GA1) tillsammans med HSB Brf Engelbrekt och Sollentunahem (sammanhållande).
Undercentralen (vatten, värme, el) sköts i gemensamhetsanläggningen (GA2) tillsammans med HSB Brf Engelbrekt.
Blåklockevägen från Turebergs allé till vändplan mot järnvägen sköts i gemensamhetsanläggningen (GA3) tillsammans med GA1, Brf Allégården och Brf Allélunden.

Medlemsinformation

Föreningen bildades för att svara för byggnation i Sollentuna Kommun. Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Traversen i Sollentuna. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-02-17 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm.

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Petter Lindblad	Ordförande, Information
Tommi Uurtonen	Vice ordf., Ekonomi
Pia Holmberg	Sekreterare
Johan Styrsvik	Fastighet, brand och GA
Mikael Vesterlund	IT
Olof Clementz	HSB Ledamot

Styrelsesuppleanter

Veronica Hammar	Miljöansvarig

Avgående styrelseledamöter
Petter Lindblad
Tommi Uurtonen
Mikael Vesterlund

Avgående styrelsesuppleanter
Veronica Hammar

Firmatecknare
Föreningens firma har under året tecknats av Petter Lindblad, Tommi Uurtonen, Johan Styrsvik och Pia Holmberg, två i förening.

Revisorer
Av föreningsstämman vald revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund och Eraslan Örgün som revisor boende i Traversen.

Valberedning
Carl Ljung
Charlotte Östergren

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige
Föreningsstämman 2018 beslutade att Petter Lindblad utses som ordinarie representant och Johan Styrsvik som ersättare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 506	3 493	3 496	3 445	3 445
Årets resultat, tkr	-199	73	170	-1 959	-464
Fond för yttre underhåll, tkr	1 083	971	728	621	531
Belåning, kr/kvm totalyta	5 048	5 342	5 625	5 760	5 613
Räntekänslighet[1)]	7	7	8	8	8
Soliditet %	84	84	83	83	83
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	721	721	714	708	708
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm totalyta	188	176	182	169	195
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm totalyta[2)]	249	271	273	-190	134

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntan höjs med 1 %
2. Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 543 000	971 125	-2 086 173	72 986
Vinstdisp enl. stämmobeslut		111 537	-38 551	-72 986
Årets resultat				-199 215
Belopp vid årets slut	**125 543 000**	**1 082 662**	**-2 124 724**	**-199 215**

De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader 256 tkr (250 tkr) och uppvärmning 393 tkr (395 tkr).

Föreningen delar och förvaltar mark och garage med Brf Engelbrekt och Sollentunahem (gemensamhetsanläggning GA1). Dessa gemensamma delar förvaltas i första hand av Sollentunahem i dialog med bostadsrättsföreningarna.

Föreningen delar och förvaltar undercentral med Brf Engelbrekt (gemensamhetsanläggning GA2) som står som fakturamottagare för driften av denna. Brf Engelbrekt vidarefakturerar därefter Brf Traversen vilket resulterar i upplupna kostnader i balansräkningen på el, värme och vatten. Specifikation finns under not 18.

Föreningen förvaltar Blåklockevägen från korsningen Turebergs allé till järnvägen med Brf Engelbrekt, Sollentunahem, Brf Allégården och brf Allélunden (gemensamhetsanläggningen GA3).

Föreningen vidarefakturerar hushållsel till medlemmarna, vidarefaktureringen sker månadsvis med eftersläpning av ett kvartal.

Föreningen är momsregistrerad hos skatteverket eftersom föreningen bedriver momspliktig verksamhet i form av uthyrning av p-platser till andra än medlemmar. Det är Q-Park som abonnerar samtliga p-platser och garageplatser.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-26 i Sollentuna. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar (varav 0 st fullmakter).

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 10 st protokollförda sammanträden (föreningsstämma, konstituerande möte samt GA-möten ej medräknade).

Överlåtelser
Av föreningens 59 st lägenheter har 9 st överlåtits under året.

Budget för 2019
Budgeten visar på ett negativt resultatutfall efter finansiella poster på -220 454 kr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 279 000 kr. Beräknad disposition/uttag uppgår till 245 000 kr.

Efter en ekonomisk genomgång har styrelsen i samråd med HSB Norra-Stockholm beslutat att behålla avgifterna på nuvarande nivå under år 2019.

Tidigare genomförda underhåll och investeringar att notera

År	Åtgärd
2018	Stamspolning enligt underhållsplanen
2018	Injustering av fastighetens värmesystem (delvis bekostat av byggherren)
2018	Cykelhusen är uppfräschade (målade samt nya byglar)
2018	Miljörummet samt plan 0 i trapphusen är uppfräschade

Förväntad framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
	Inga större investeringar planerade de närmsta åren, se utredningspunkter nedan som kan leda till vissa investeringar.

Övrigt
Föreningen utreder energiförbrukningen och utforska olika möjligheter för en bättre energieffektivitet. Styrelsen förväntas 2019 att följa upp kvarstående punkter från 2- och 5-årsbesiktningen.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 124 724
Årets resultat	-199 215
	-2 323 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 323 939
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	274 215
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-300 000
Balanserat resultat efter disposition	-2 349 724

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	1 082 662
Årets förändring	25 785
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	1 108 447

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	**3 505 515**	**3 492 976**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 931 837	-1 819 324
Planerat underhåll	Not 4	-274 215	-98 463
Övriga externa kostnader		-35 471	-35 280
Personalkostnader	Not 5	-184 100	-193 397
Avskrivningar	Not 6	-1 026 300	-1 026 300
Summa fastighetskostnader		-3 451 923	-3 172 764
Rörelseresultat		**53 591**	**320 212**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 107	3 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-255 913	-250 413
Summa finansiella poster		-252 806	-247 226
Årets resultat		**-199 215**	**72 986**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 9	111 548 917	112 562 998
Mark		34 615 000	34 615 000
Markanläggningar	Not 10	97 750	109 969
Summa anläggningstillgångar		146 261 667	147 287 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		37 031	37 346
Avräkningskonto HSB		457 591	1 108 106
Övriga fordringar	Not 11	941	39 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 674	105 135
		554 237	1 289 816
Kassa och bank	Not 13	612 268	410 688
Summa omsättningstillgångar		1 166 505	1 700 504
Summa tillgångar		**147 428 172**	**148 988 471**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 543 000	125 543 000
Fond för yttre underhåll		1 082 662	971 125
		126 625 662	126 514 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 124 724	-2 086 173
Årets resultat		-199 215	72 986
		-2 323 939	-2 013 187
Summa eget kapital		124 301 723	124 500 938
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 700 000	6 700 000
		6 700 000	6 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 628 000	16 928 000
Leverantörsskulder		60 877	170 779
Skatteskulder		3 449	40 969
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	34 193	31 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	699 931	616 062
		16 426 449	17 787 532
Summa skulder		23 126 449	24 487 532
Summa eget kapital och skulder		**147 428 172**	**148 988 471**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-199 215	72 986
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 026 300	1 026 300
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	827 085	1 099 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	85 064	-47 878
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-61 083	83 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	851 066	1 135 353
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-122 188
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-122 188
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 300 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-1 300 000
Årets kassaflöde	**-448 934**	**-286 835**
Likvida medel vid årets början	1 518 794	1 805 628
Likvida medel vid årets slut	1 069 859	1 518 794

Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	457 591	1 108 106
Kassa och bank	612 268	410 688
Summa likvida medel	1 069 859	1 518 794

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,87	2128
Markanl. ombyggn Blåklockevägen	Linjär	10,00	2026

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.
T o m 2019 betalar föreningen halv och därefter full kommunal fastighetsavgift.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	3 188 844	3 188 844
	Hyresintäkter garage och p-platser	116 150	116 150
	El	177 333	187 981
	Fakturerade kostnader	4 875	0
	Parkeringsintäkter	18 312	0
	Brutto	**3 505 515**	**3 492 976**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel	169 730	125 870
	Löpande underhåll	157 886	119 756
	El	292 043	244 770
	Uppvärmning	393 913	395 519
	Vatten	144 459	139 074
	Sophämtning	84 161	110 368
	Fastighetsförsäkring	49 643	46 395
	Städning	73 704	69 289
	Förvaltningskostnader	244 340	239 905
	Extern revision	10 900	9 038
	Fastighetsskatt	39 412	38 763
	Bredband	166 503	166 473
	Hissar och portar	46 962	47 803
	Övrig drift	58 182	66 301
		1 931 837	**1 819 323**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Cykelställ	79 659	31 735
	Målningsarbeten	66 124	0
	Stamspolning	57 399	0
	Belysning	71 033	66 728
		274 215	**98 463**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Arvode styrelsen	135 088	142 486
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Sociala avgifter	44 012	45 911
		184 100	**193 397**
Not 6	**Avskrivningar**		
	Byggnader	1 014 081	1 014 081
	Markanläggningar	12 219	12 219
		1 026 300	**1 026 300**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 023	1 348
	Ränteintäkter bankkonto	1 581	1 596
	Övriga ränteintäkter	503	243
		3 107	**3 187**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader fastighetslån	255 602	249 689
	Räntekostnader skattekonto	7	173
	Övriga räntekostnader	304	551
		255 913	**250 413**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 9	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	117 555 000	117 555 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**117 555 000**	**117 555 000**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 992 002	-3 977 921
	Årets avskrivningar	-1 014 081	-1 014 081
	Utgående avskrivningar	**-6 006 083**	**-4 992 002**
	Bokfört värde byggnader	**111 548 917**	**112 562 998**
	Ombyggnader		
	Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**111 548 917**	**112 562 998**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Byggnad - lokaler	0	0
		52 000 000	52 000 000
	Mark - bostäder	19 800 000	19 800 000
	Mark - lokaler	0	0
		19 800 000	19 800 000
	Taxvärde totalt	**71 800 000**	**71 800 000**
Not 10	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	122 188	0
	Årets investeringar	0	122 188
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**122 188**	**122 188**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 219	0
	Årets avskrivningar	-12 219	-12 219
	Utgående avskrivningar	**-24 438**	**-12 219**
	Bokfört värde	**97 750**	**109 969**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	34	37 447
	Övriga fordringar	907	1 782
		941	**39 229**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Försäkring	44 798	49 643
	Telia bredband	13 876	55 492
		58 674	**105 135**
Not 13	**Kassa och bank**		
	SBAB	602 070	400 490
	Nordea	10 198	10 198
		612 268	**410 688**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 543 000	971 125	-2 086 173	72 986
Vinstdisp enl. stämmobeslut		111 537	-38 551	-72 986
Årets resultat				-199 215
Belopp vid årets slut	**125 543 000**	**1 082 662**	**-2 124 724**	**-199 215**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer		Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 85 38533		1,65%	2019-11-20	6 700 000	0
Nordea	3978 88 64945	stibor	0,33%	2019-11-19	4 300 000	800 000
Nordea	3978 88 65054		1,09%	2021-11-17	6 700 000	0
Nordea	3978 88 72972	stibor	0,62%	2019-12-23	4 628 000	0
					22 328 000	**800 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31		6 700 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		18 328 000
Fastighetsinteckningar		
Uttag pantbrev i fastighet	26 628 000	26 628 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	26 628 000	26 628 000

Not 16	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**15 628 000**	**16 928 000**

Föreningens fastighetslån har formellt en löptid på 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	0	1 310
	Arbetsgivaravgifter	0	1 374
	Mervärdesskatt	33 615	29 039
	Övriga kortfristiga skulder	578	0
		34 193	**31 722**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	234 064	249 517
	Upplupna räntekostnader	18 968	21 863
	Upplupen el	153 894	67 762
	Upplupen värme	76 927	128 582
	Upplupet vatten	0	31 045
	Upplupen sophämtning	13 003	20 128
	Upplupen markskötsel	76 955	43 165
	Upplupen administrationskostnad gemensamhetsanläggning	60 000	45 000
	Upplupen revisionskostnad	10 000	9 000
	Övriga upplupna kostnader	56 120	0
		699 931	**616 062**

Sollentuna 2019-02-27

Petter Lindblad Tommi Uurtonen Pia Holmberg

Johan Styrsvik Mikael Vesterlund Olof Clementz

Vår revisionsberättelse har 2019-03-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eraslan Örgün
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Traversen, org.nr 769613-8853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Traversen för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 Traversen för år 2018 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.

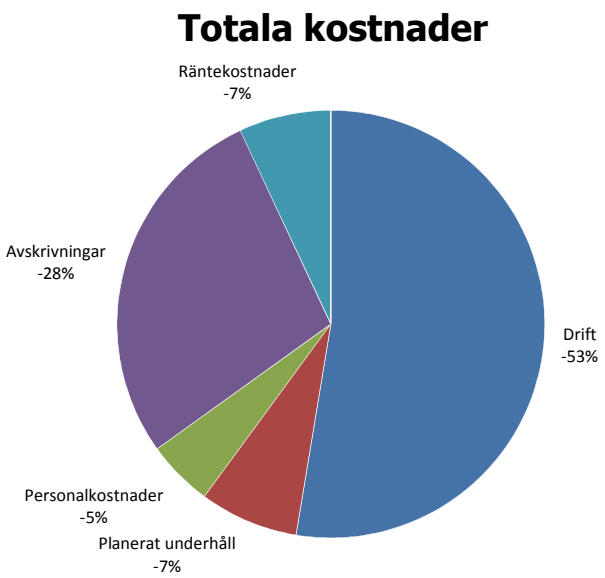
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

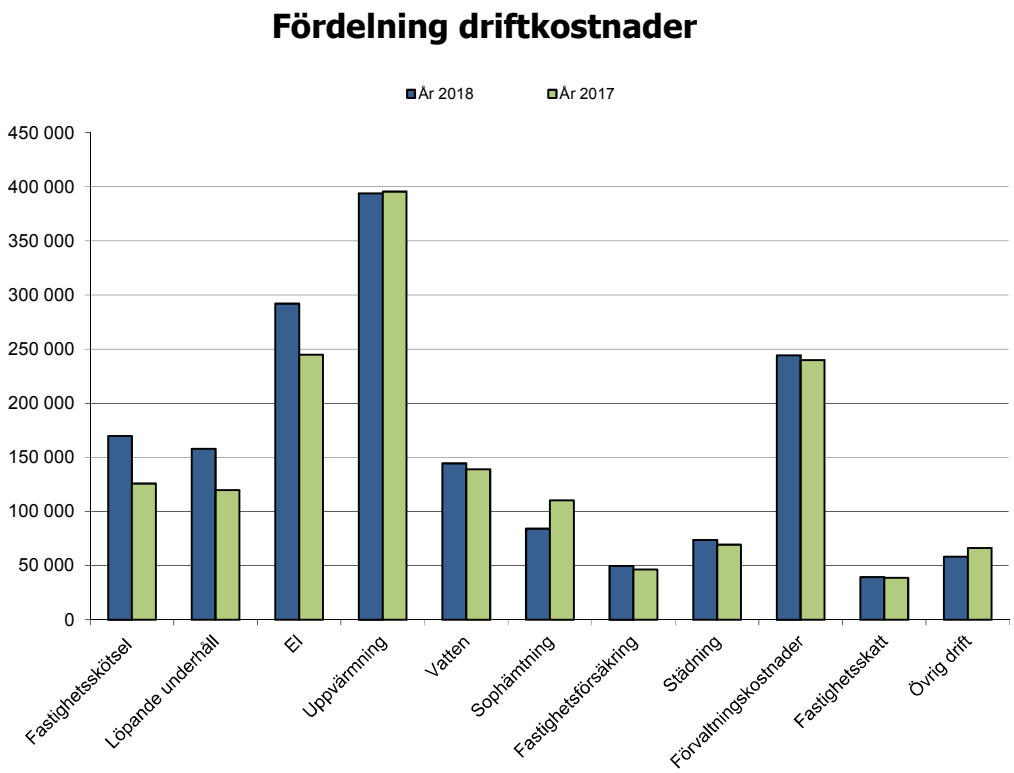
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Sollentuna 2019-03-04

……..	……
Erik Davidsson	Eraslan Örgün
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor


Totala kostnader
Räntekostnader
-7%
Avskrivningar
-28%
Drift
-53%
Personalkostnader
-5%
Planerat underhåll
-7%


Fördelning driftkostnader
År 2018
År 2017
450 000
400 000
350 000
300 000
250 000
200 000
150 000
100 000
50 000
0
Fastighetsskötsel
Löpande underhåll
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Fastighetsförsäkring
Städning
Förvaltningskostnader
Fastighetsskatt
Övrig drift

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt noter. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Förvaltningsberättelsen beskriver verksamhetens art och inriktning, fastigheten, utfört underhåll under året och avgifter. Den beskriver också ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
En sammanställning av samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret och visar hur årets resultat räknats fram. Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst och är kostnaderna större blir det ett underskott. Föreningsstämman beslutar, efter förslag från styrelsen, hur resultatet ska hanteras.

ÅRSAVGIFTER
I en bostadsrättsförening bestäms oftast dessa efter en självkostnadsprincip. Det innebär att årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift, underhåll och finansiering (räntor och amortering på föreningens lån). Avsättning till inre och yttre reparationsfond ska också täckas av årsavgifterna.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivning är årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER
Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde.

BALANSRÄKNINGEN
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan (tillgångssidan) visar föreningens tillgångar, t ex byggnader, mark, inventarier, fordringar samt kassa och bank. Den andra sidan (skuldsidan) visar hur tillgångarna finansierats genom eget kapital och skulder. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll. Fritt eget kapital innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder och ”Fond för inre underhåll” redovisas här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till fonden för yttre underhåll för framtida underhållskostnader. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Föreningsstämman beslutar om avsättningens storlek till fonden efter förslag från styrelsen.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
Stadgarna reglerar om föreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för fastighetslån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller annat avtalsenligt åtagande.

KASSAFLÖDESANALYS
Visar föreningens samtliga in- och utbetalningar under året. Varifrån kommer föreningens pengar och hur har de använts under året? Har föreningen tagit nya lån? Har föreningen gjort investeringar? Kassaflödesanalysen förklarar förändringen av föreningens likvida medel sedan föregående år.

LIKVIDITET
Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. De likvida tillgångarna måste vara större än de kortfristiga skulderna. Likviditeten räknas ut genom att dividera omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Likviditeten ska vara över ett för att vara tillfredsställande.

SOLIDITET
Soliditeten visar föreningens förmåga att betala sina skulder på lång sikt. Hög soliditet innebär att tillgångarna till stor del är finansierade med eget kapital. Soliditeten räknas ut genom att dividera summa eget kapital med summa tillgångar i balansräkningen. Ett allmänt riktvärde för soliditeten är 30 %.