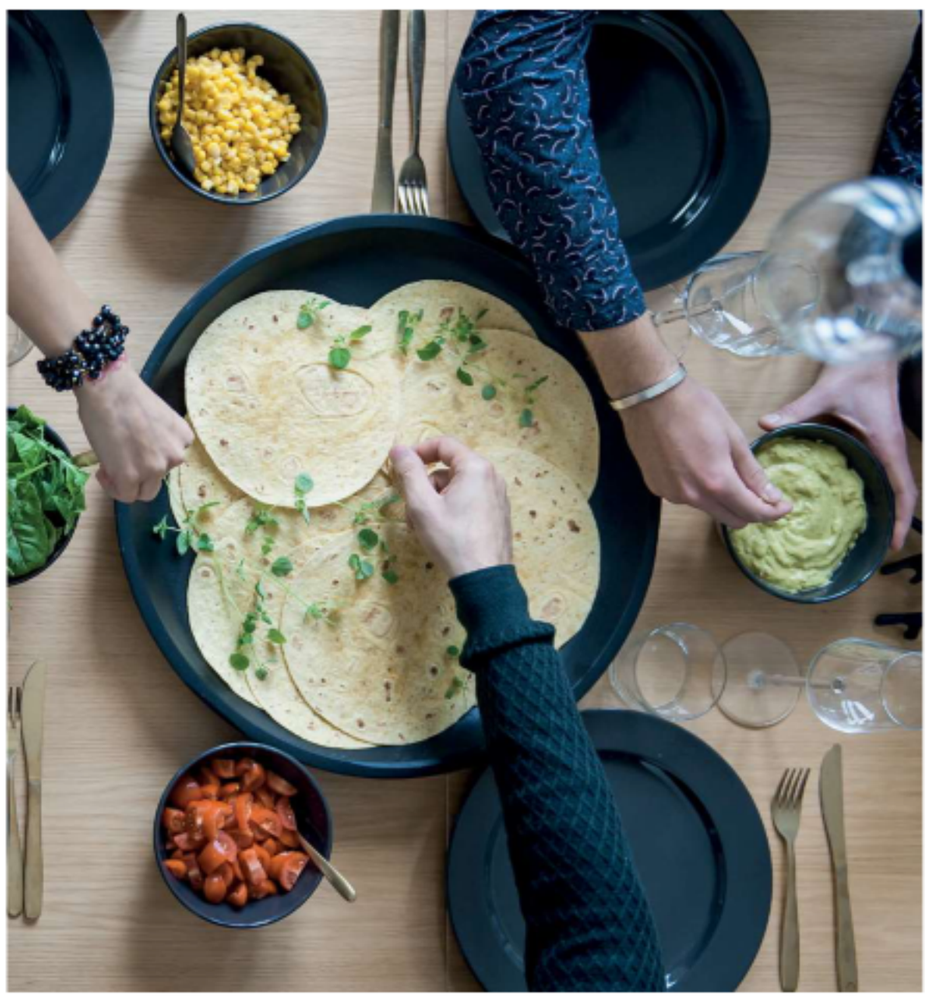
allabrf.se

HSB Brf Edet i Huddinge









ÅRSREDOVISNING 2017

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Edet i Huddinge

Org.nr. 769618-2232

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-09-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Förs ASA. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under september 2015 färdigställdes vår föreningslokal, belägen på Edsvägen 11B, samt tillhörande gästövernattningslägenhet.

Under 2015 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll, en s.k. OVK.
Brister och avvikelser har justerats.

Hösten 2016 färdigställdes renovering av våra fastigheters tak till byggnaderna Edsvägen 1-5, Edsvägen 7-11, samt Edsvägen 8-12. Fastigheten Edsvägen 2-6 är sedan tidigare renoverad.

Vår k-märkta skorsten samt konstverk renoverades och stod färdigt hösten 2016.

Sedan tidigare har vi även, renoverat fasader, bytt fönster, stambytt avlopp (allt ovanför betongplattan), tilläggsisolerat vindar och gavlar på byggnaderna.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Klockarbacken 1 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1953.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
99	bostäder (bostadsrätt)	5 539,3
14	bostäder (hyresrätt)	782,3
1	lokaler (bostadsrätt)	176
4	lokaler (hyresrätt)	592
67	p-platser	
14	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-23 På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar och en fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 126 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Ingen extra stämma har varit aktuellt.

Styrelse

Jonas Westerlund-Rebo	ordförande
Jonas Lundquist	vice ordförande
Johan Ågren	sekreterare
Molly Bäckman	ledamot
Christian Nilsson	ledamot
Maria Thöyrä	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Ågren och Johan Westerlund-Rebo.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.
Ledamöter i Brf Edets styrelse utbildas kontinuerligt genom HSB Södertörns styrelseutbildningar. I nuvarande styrelse finns kompetens inom bygg, IT, kommunikation och ekonomi.

Revisorer

Revisor har varit Peter Karlsson, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Thuresson Lilja som ordförande, samt Britta Ljusberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Jonas Rebo Westerlund med Jonas Lundquist som suppleant.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 336 tkr, se not 5.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Los Energy AB	Elavtal, förbrukning
Vattenfall	Elavtal, nät
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
Com hem AB/B2 Bredband AB	Bredband & tv
Protector Försäkring	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har en lägenhetstillsyn gjorts på föreningens beställning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under 2016.

Styrelsen uppdaterar årligen föreningens underhållsplan.

HSB Mark & Trädgård ansvarar för att genomföra besiktning och förbättringsåtgärder kring vår lekplats bakom längan Edsvägen 7–11.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor (ex moms)
2018	Rörinfodring av befintliga rör i samtliga fastigheters bottenplattor	~2 700 tkr
2018	Utbyte av undercentralen till värmeanläggningen samt värmeväxlarna	~120 tkr

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 803 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01.
Styrelsen anser att höjningen är nödvändig för att kunna följa våra leverantörers indexhöjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 176 857 kr. Under året har föreningen amorterat 323 620 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 158 år. Styrelsen anser att detta är en rimlig amorteringsperiod.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I dagsläget ser inte styrelsen några risker eller osäkerhetsfaktorer.

Aktiviteter

Inga aktiviteter.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Från och med 1 juni 2015 har föreningen en ny elleverantör i Telge Kraft som levererar miljömärkt el och dessutom till ett väsentligt lägre pris än tidigare leverantör Vattenfall. Detta har gjorts i samarbete med HSB´s ”elpool”.

Föreningens ambition är att bidra på ett positivt sätt till vår miljö och gör urval av leverantörer, produkter och tjänster med hänsyn taget till vår miljö och omvärld.

Föreningens brandskyddsarbete

Föreningen är skyldig att ha ett systematiskt brandskyddsarbete, föreningens SBA. Arbetet fortgår kontinuerligt med bland annat årlig besiktning tillsammans med Anticimex samt egen utförd rondering enligt checklista.

Föreningens hemsida och Aptus

Från och med februari 2016 kan tvättstugor, föreningslokal och lägenheten bokas via hemsida, Aptus-app i smartphone samt via paneler i tvättstugorna.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 125.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	-886	-1 669	-981	-1 837	131
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	803	787	771	744	716
Vatten/m² totalyta, kr	27	25	25	20	22
Elektricitet/m² totalyta, kr	23	21	21	21	24
Uppvärmning/m² totalyta, kr	127	131	125	119	123
Räntekostnad/m² totalyta, kr	153	181	207	216	235
Fastighetslån/m² totalyta, kr	7 219	7 264	7 310	7 356	7 347
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	795	828	823	962	865
Soliditet %	59,2%	59,4%	59,0%	57,7%	59,2%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**72 556 750**	**7 964 848**	**828 296**	**-2 417 697**	**-1 669 051**	**77 263 147**
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			546 000	-546 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-579 641	579 641		
Balanserad i ny räkning				-1 669 050	1 669 050	
Årets resultat					-885 680	
Belopp vid årets slut	**72 556 750**	**7 964 848**	**794 655**	**-4 053 106**	**-885 680**	**76 377 467**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-4 053 106
Årets resultat	-885 680
Summa till stämmans förfogande	**-4 938 786**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-578 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	260 813
Balanseras i ny räkning	**-5 255 973**

HSB Brf Edet i Huddinge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 137 620	6 076 257
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-3 199 578	-3 277 153
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 212	-237 984
Utfört underhåll		-260 813	-579 641
Fastighetsskatt		-206 095	-200 784
Avskrivningar		-1 843 674	-1 843 674
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-335 599	-338 536
Summa rörelsekostnader		**-5 951 972**	**-6 477 773**
Rörelseresultat		**185 649**	**-401 516**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 268	16 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 081 597	-1 283 999
Summa finansiella poster		-1 071 329	-1 267 535
Årets resultat		**-885 680**	**-1 669 051**

HSB Brf Edet i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	87 315 569	89 065 875
Mark		32 455 941	32 455 941
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	574 062	612 333
Maskiner och inventarier	Not 10	111 386	162 355
Installationer	Not 11	8 256	12 385
		120 465 215	122 308 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		120 465 715	122 309 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-2 346	24 512
Avräkningskonto HSB Södertörn		6 124 648	1 259 355
Övriga fordringar	Not 13	37 961	20 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	260 713	421 524
		6 420 976	1 726 232
Kortfristiga placeringar	Not 15	0	4 000 000
Kassa och bank	Not 16	2 034 317	2 026 212
		2 034 317	2 026 212
Summa omsättningstillgångar		8 455 293	7 752 444
Summa tillgångar		**128 921 007**	**130 061 833**

HSB Brf Edet i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		72 556 750	72 556 750
Upplåtelseavgifter		7 964 848	7 964 848
Underhållsfond		794 655	828 296
		81 316 253	81 349 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 053 107	-2 417 697
Årets resultat		-885 680	-1 669 051
		-4 938 787	-4 086 748
Summa eget kapital		76 377 467	77 263 147
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	34 540 237	51 176 857
		34 540 237	51 176 857
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	16 636 620	323 620
Leverantörsskulder		429 892	386 161
Aktuell skatteskuld		6 357	1 046
Övriga skulder	Not 18	42 153	42 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	888 282	868 744
		18 003 304	1 621 829
Summa avsättningar och skulder		52 543 541	52 798 686
Summa eget kapital och skulder		**128 921 007**	**130 061 833**

HSB Brf Edet i Huddinge

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 16-56 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Markanläggningar
Avskrivning på markanläggningar sker planenligt med 5% per år.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Installationer
Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde och livslängd.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Konsumtionsavgifter
Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	4 515 888	4 416 887
	Hyror	1 615 256	1 651 438
	Övriga intäkter	48 245	44 035
	Bruttoomsättning	**6 179 389**	**6 112 360**
	Hyresbortfall	-41 769	-36 103
	S:a nettoomsättning	**6 137 620**	**6 076 257**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	491 261	565 049
	Reparationer	465 122	432 629
	El	160 003	148 098
	Uppvärmning	903 554	927 864
	Vatten	188 117	178 912
	Sophämtning	187 818	180 618
	Övriga driftskostnader skötsel	63 040	77 180
	Förvaltningsarvoden	387 018	364 854
	Snörenhållning	136 274	130 117
	Kabel-TV	40 698	65 876
	Bredband	8 708	13 330
	Fastighetsförsäkring	77 202	73 217
	Övriga driftskostnader	90 764	119 408
		3 199 578	**3 277 153**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 952	65 821
	Extern revision	10 150	10 318
	Konsultkostnader	0	104 735
	Medlemsavgifter	57 110	57 110
		106 212	**237 984**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	48 600	47 700
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	189 273	198 400
	Revisorsarvode	4 000	3 900
	Löner och andra ersättningar	16 300	7 599
	Sociala avgifter	77 426	80 937
	Summa förtroendevalda	**335 599**	**338 536**
	Anställda		
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2017		
	Summa personalkostnader	**335 599**	**338 536**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	165	280
	Ränteintäkter skattekonto	9	191
	Övriga ränteintäkter	10 094	15 993
		10 268	**16 464**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 081 597	1 283 999
		1 081 597	**1 283 999**

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	94 987 677	87 408 010
	Årets investeringar	0	7 579 667
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**94 987 677**	**94 987 677**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 921 802	-4 171 497
	Årets avskrivningar	-1 750 305	-1 750 305
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 672 108	-5 921 802
	Bokfört värde	**87 315 569**	**89 065 875**
	Taxeringsvärden för Klockarbacken 1:		
	Byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Byggnad - lokaler	2 987 000	2 987 000
		55 987 000	55 987 000
	Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Mark - lokaler	2 763 000	2 763 000
		30 763 000	30 763 000
	Taxvärde totalt	**86 750 000**	**86 750 000**
Not 9	**Markanläggningar/-inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	765 417	765 417
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**765 417**	**765 417**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-153 083	-114 812
	Årets avskrivningar	-38 271	-38 271
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 354	-153 083
	Bokfört värde	**574 062**	**612 333**
Not 10	**Maskiner och inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	533 718	533 718
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**533 718**	**533 718**
	Ingående avskrivningar	-371 362	-320 393
	Årets avskrivningar	-50 970	-50 970
	Utgående avskrivningar	-422 332	-371 362
	Bokfört värde	**111 386**	**162 355**
Not 11	**Installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	20 641	20 641
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 641**	**20 641**
	Ingående avskrivningar	-8 256	-4 128
	Årets avskrivningar	-4 128	-4 128
	Utgående avskrivningar	-12 385	-8 256
	Bokfört värde	**8 256**	**12 385**
Not 12	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Andel HSB Södertörn	**500**	**500**

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	37 961	20 841
		37 961	**20 841**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalt brandskydd	0	11 029
	Förutbetald fastighetsförsäkring	26 581	24 057
	Förutbetald kabel-TV och bredband	11 809	10 996
	Förutbetalda förvaltningsavtal	199 956	204 142
	Övriga förutbetalda kostnader	22 367	0
	Upplupen försäkringsersättning	0	171 289
	Upplupna intäkter	0	11
		260 713	**421 524**
Not 15	**Övriga kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Södertörn	**0**	**4 000 000**
Not 16	**Kassa och bank**		
	SBAB	2 034 317	2 026 212
		2 034 317	**2 026 212**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	606946	1,24%	2021-12-01	7 400 080	59 984
Stadshypotek	780917	2,43%	2018-09-30	16 343 000	30 000
Stadshypotek	883086	1,52%	2019-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek	909706	1,89%	2019-12-30	4 875 000	25 000
Stadshypotek	970592	1,61%	2020-09-30	7 758 637	168 664
Stadshypotek	982774	1,52%	2021-12-01	6 800 140	39 972
				51 176 857	**323 620**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		34 540 237
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till		49 558 757
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	53 500 000	53 500 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	53 500 000	53 500 000
Ansvarsförbindelser	**Inga**	**Inga**

Not 18	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Mervärdesskatt	39 753	39 858
	Övriga kortfristiga skulder, depositioner	2 400	2 400
		42 153	**42 258**

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	126 530	126 860
	Upplupen el	15 267	12 589
	Upplupen värme	126 092	122 693
	Upplupen sophämtning	2 972	2 304
	Upplupen vinterskötsel	37 346	0
	Beräknat arvode för revision	10 000	9 600
	Förutbetalda hyror och avgifter	559 315	583 537
	Fakturor som tillhör verksamhetsåret	10 760	11 161
		888 282	**868 744**

Huddinge, den 17/4 - 2018

Christian Nilsson

Jonas Westerlund-Rebo

Johan Ågren

Maria Thöyrä

Jonas Lundquist

Molly Bäckman

Vår revisionsberättelse har 2018- 05 - 09 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Peter Karlsson
Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas Wärenfeldt

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Edet i Huddinge, org.nr. 769618-2232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edet i Huddinge 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Edet i Huddinge 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.

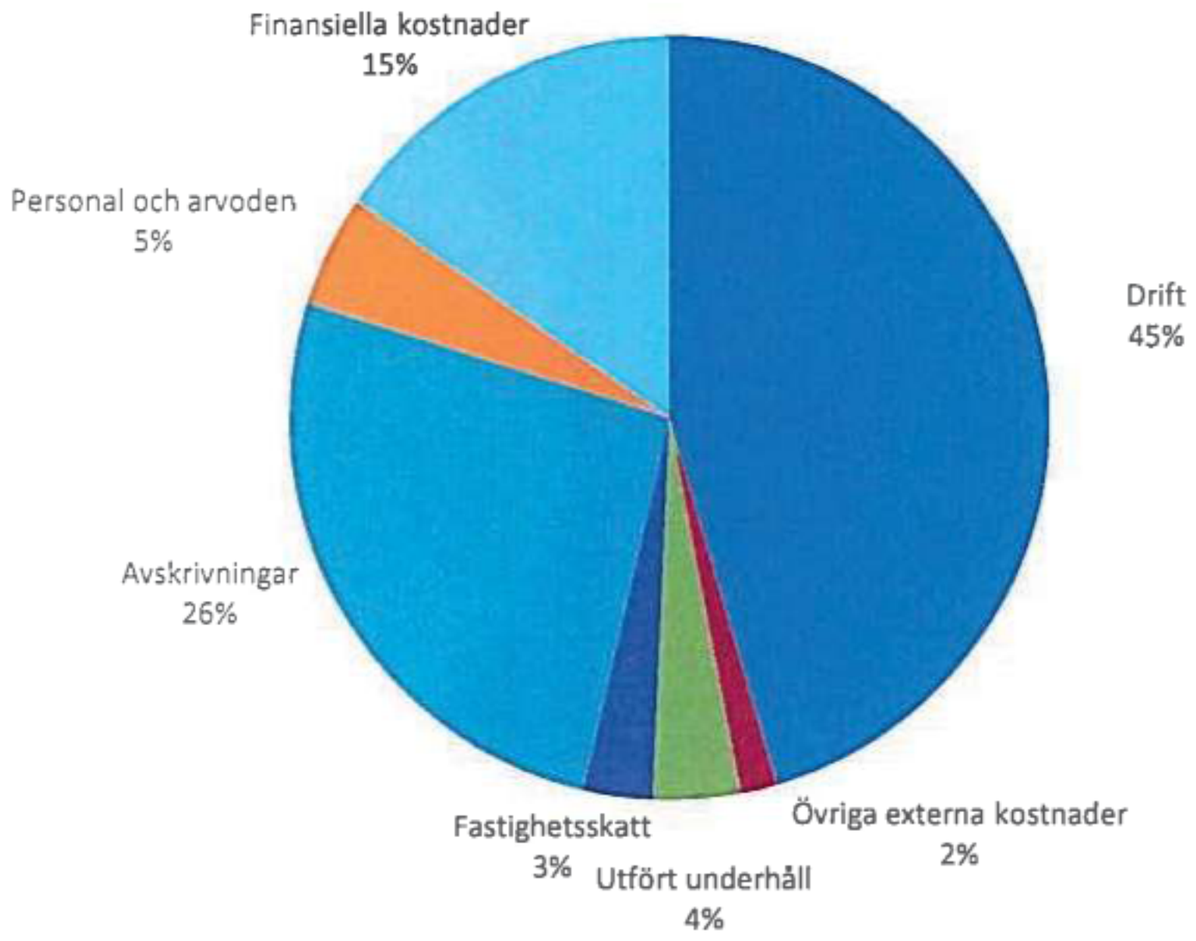
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

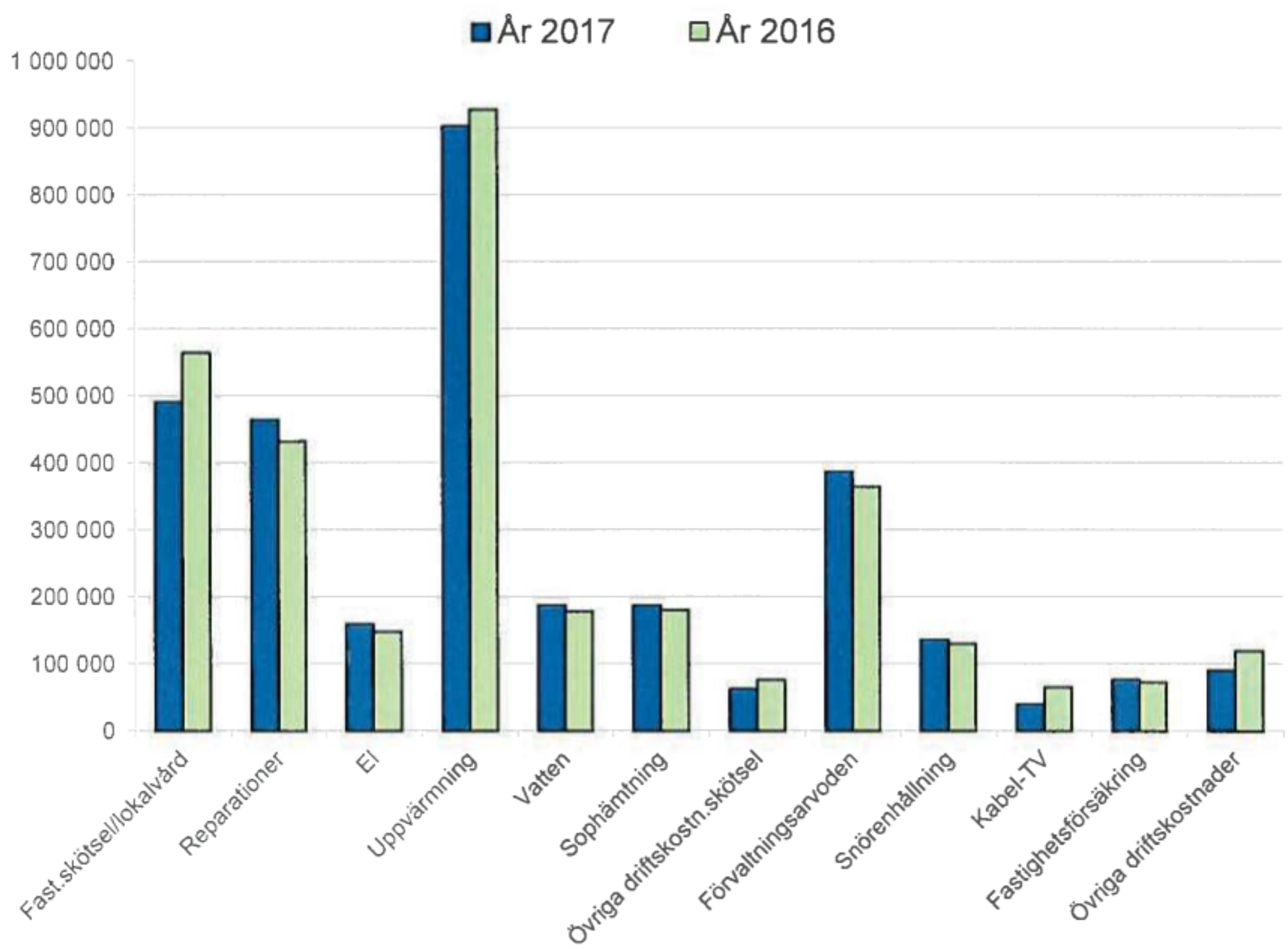
Stockholm den 9 / 5 2018

Niclas Wärenfeldt	Peter Karlsson
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

allabrf.se









