allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösund

Org.nr. 719000-2043

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

föreningens 58:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Syrenen 16 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 oktober 2006. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2016. På stämman deltog 15 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

| | | |
|---|---|---|
| Morteza Hamedi | Ordförande | vald t.o.m. 2018 |
| Daniel Samuelsson | Vice ordförande | i tur att avgå |
| Ulla-Karin Holmberg | Sekreterare | vald t.o.m. 2018 |
| Barbro Östman | Ledamot | i tur att avgå |
| Hjalmar Östman | Ledamot | i tur att avgå |
| Klas-Göran Zetterström | Ledamot | i tur att avgå |
| Izabella Hinkkanen | Suppleant | i tur att avgå |
| Anna-Lena Andersson | Ledamot | utsedd av HSB Södermanlands län |
| Helena Lindström | Suppleant | utsedd av HSB Södermanlands län |

Firmatecknare har varit Morteza Hamedi, Barbro Östman, Ulla-Karin Holmberg och Daniel Samuelsson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Kari Josefsson med Kerstin Ahlqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

## Fullmäktigeledamot
Föreningen har utsett Morteza Hamedi som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Daniel Samuelsson som suppleant.

## Valberedning
Valberedningen har varit Amanda Nygren.

## Fastighetsuppgifter
Föreningens egendom omfattar fastigheten Syrenen 16 i Oxelösunds kommun med adress Thorsgatan 16 A – B och Thorsgatan 18. Husen färdigställdes år 1957 och innehåller 53 bostäder om 2 953,5 $m^2$, 9 lokaler om 90,8 $m^2$ och 21 bilparkeringsplatser.
Samtliga platser administreras av styrelsen/vicevärdar.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---|---|
| 7 st | 1 rum och kök |
| 32 st | 2 rum och kök |
| 14 st | 3 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| | |
|---|---|
| Portbyte Thorsgatan 18 | 2015 |
| Ommålning av trapphus Thorsgatan 18 | 2015 |
| Renovering fasad på låghuset | 2014 |
| Inglasning balkonger | 2012-2013 |
| Ombyggnad hiss | 2009-2010 |
| Målning av hissdörrar | 2008 |
| Stamspolning och sotning | 2007 |
| Byte expansionskärl | 2006 |
| Tvättstuga | 2004 |
| Bredbandsinstallation | 2003 |
| Fönsterbyte | 2000 |
| Stambyte | 1995 |
| Renovering kök och badrum | 1995 |

## Förvaltning
Vicevärdar för föreningen har varit Morteza Hamedi och Hjalmar Östman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör | Avtalstyp |
|---|---|
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning |
| HSB Södermanland | Fastighetsskötsel |
| Oxelö Energi AB | Elavtal, el och nät |
| Oxelö Energi AB | Fjärrvärme |
| Oxelö Energi AB | Vatten och sophämtning |
| ComHem | TV och bredband |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Schneider Electric | Besiktning av värmeanläggning |
| Kone | Besiktning av hissar |

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts. Vid besiktningen har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll/investeringar

Föreningens 20 åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 1995 och omarbetades under 2008. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Övrig föreningsinformation

Kabel-TV och bredband genom ComHem. Informationsblad ges ut till medlemmarna tre gånger per år.

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 57 varav 52 röstberättigade.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

# Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

## Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 2 142 348 | 2 142 348 | 2 142 348 | 1 893 948 | 1 893 948 |
| Årets resultat | 481 113 | 318 174 | -515 492 | -898 644 | 371 410 |
| Balansomslutning | 10 139 643 | 10 359 031 | 10 052 954 | 11 629 226 | 8 945 403 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 725 | 725 | 725 | 641 | 641 |
| Driftkostnad, kr/kvm * | 301 | 271 | 343 | 376 | 333 |
| Ränta, kr/kvm * | 78 | 94 | 110 | 132 | 67 |
| Lån, kr/kvm * | 2 718 | 2 910 | 2 969 | 3 437 | 2 202 |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 0 | 0 | 746 130 | 523 387 |
| Likviditet % | 124% | 107% | 62% | 0% | 0% |
| Soliditet % | 12% | 7% | 4% | 8% | 20% |

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

## Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2016 har uppgått till i genomsnitt 725 kr/m² lägenhetsyta
Årsavgifterna för samtliga lägenheter samt hyrorna för lokalerna höjdes senast 2008-07-01 med 3 %. 2013-04-01 gjordes p.g.a. inglasningen av balkongerna en avgiftshöjning med 450 kr/månad för de lägenheter som har balkong.

Under år 2017 planerar föreningen ingen avgifts- eller hyreshöjning.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



## Förändringar i eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 77 205 | 73 570 | 0 | 220 104 | 318 174 | 689 053 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | 318 174 | -318 174 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | -225 100 | 225 100 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | 225 100 | -225 100 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 481 113 | 481 113 |
| Belopp vid årets utgång | 77 205 | 73 570 | 0 | 538 278 | 481 113 | 0<br>1 170 166 |

## Förslag till resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 538 278 |
| Årets resultat | 481 113 |
| **Summa till stämmans förfogande** | 1 019 391 |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|---|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 125 000 |
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll | 325 000 |
| Summa förändring yttre underhållsfond | 450 000 |
| Resultat att balansera i ny räkning | 569 391 |
| | 1 019 391 |

| | |
|---|---|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31 | 0 |
| Förändring underhåll | 450 000 |
| Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan | 450 000 |

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

**HSB Brf Utsikten i Oxelösund**

Orgnr 719000-2043

# RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 102 788 | 2 103 780 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 102 788** | **2 103 780** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 2 | -915 409 | -823 754 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -123 717 | -110 842 |
| Underhåll enligt plan | 4 | 0 | -225 100 |
| Personalkostnader | 5 | -97 238 | -93 130 |
| Avskrivning av byggnad | 6 | -250 005 | -250 004 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 386 369** | **-1 502 830** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **716 419** | **600 950** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 501 | 2 836 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -237 806 | -285 612 |
| **Summa finansiella poster** | | **-235 305** | **-282 776** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **481 113** | **318 174** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **481 113** | **318 174** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



# BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 9 037 605 | 9 287 610 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 0 | 0 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | *9 037 605* | *9 287 610* |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 500 | 500 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *500* | *500* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **9 038 105** | **9 288 110** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 8 688 | 3 597 |
| Övriga fordringar | | 1 601 | 1 507 |
| Aktuell skattefordran | | 8 829 | 10 605 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland | | 1 022 068 | 628 187 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 58 352 | 25 025 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *1 099 538* | *668 921* |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 10 | 0 | 400 000 |
| *Summa kortfristiga placeringar* | | *0* | *400 000* |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | 11 | 2 000 | 2 000 |
| *Summa kassa och bank* | | *2 000* | *2 000* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 101 538** | **1 070 921** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **10 139 643** | **10 359 031** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



# BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 77 205 | 77 205 |
| Upplåtelseavgifter | | 73 570 | 73 570 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 0 |
| *Summa bundet eget kapital* | | *150 775* | *150 775* |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 538 278 | 220 104 |
| Årets resultat | | 481 113 | 318 174 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *1 019 391* | *538 278* |
| **Summa eget kapital** | | **1 170 166** | **689 053** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 8 084 374 | 8 673 580 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **8 084 374** | **8 673 580** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 13 | 189 214 | 184 653 |
| Leverantörsskulder | | 86 923 | 216 067 |
| Övriga skulder | 14 | 350 589 | 333 026 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 258 377 | 262 653 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **885 103** | **996 399** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **10 139 643** | **10 359 031** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,63%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 053 609 kr.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

| | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 2 142 348 | 2 142 348 |
| Hyror | 27 804 | 27 840 |
| Hyresbortfall | -1 138 | -1 488 |
| Övriga intäkter | 360 | 360 |
| Avsättning till inre fond | -66 586 | -65 280 |
| **Summa nettoomsättning** | **2 102 788** | **2 103 780** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



| 2 Driftskostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 1 267 | 6 375 |
| Löpande underhåll | 81 189 | 26 524 |
| El-avgifter | 52 321 | 49 993 |
| Uppvärmningsavgifter | 277 069 | 259 155 |
| Vatten och avlopp | 143 635 | 127 027 |
| Sophämtning | 62 954 | 63 224 |
| Försäkringar | 27 485 | 18 529 |
| Kabel-tv /Bredband | 56 148 | 55 068 |
| Fastighetsskötsel | 135 129 | 132 010 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 46 380 | 44 637 |
| Förvaltningskostnader | 28 643 | 28 686 |
| Övriga kostnader | 3 189 | 12 526 |
| **Summa driftskostnader** | **915 409** | **823 754** |

| 3 Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 1 620 | 405 |
| Gåvor, representation och bidrag | 7 198 | 3 177 |
| Kontorsmaterial och porto | 460 | 265 |
| Telefonkostnader | 8 193 | 7 100 |
| Inkassokostnader | 10 588 | 9 137 |
| Revisionsarvoden externt | 8 543 | 8 306 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 74 644 | 73 164 |
| Rabatt på inköp HSB Södermanland | -12 411 | -11 126 |
| Övriga förvaltningskostnader | 888 | 95 |
| Medlemsavgift HSB | 17 250 | 17 250 |
| Årsstämma | 5 751 | 3 069 |
| Fritidsverksamhet | 993 | 0 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **123 717** | **110 842** |

| 4 Underhåll enligt plan | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Underhåll enligt plan | 0 | 225 100 |
| **Summa underhåll enligt plan** | **0** | **225 100** |

| 5 Personalkostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 39 429 | 38 615 |
| Arvode vicevärd | 36 000 | 36 000 |
| Arvode föreningsvald revisor | 2 000 | 2 500 |
| Övriga arvoden | 2 000 | 2 000 |
| Sociala avgifter | 17 809 | 14 015 |
| **Summa personalkostnader** | **97 238** | **93 130** |

allabrf.se



## 6 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2063 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1964 | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 15 294 638 | 15 294 638 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 26 930 | 26 930 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **15 321 568** | **15 321 568** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Ingående avskrivningar | -6 033 958 | -5 783 954 |
| Årets avskrivningar | -250 005 | -250 004 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-6 283 963** | **-6 033 958** |
| **Utgående redovisat värde** | **9 037 605** | **9 287 610** |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 12 200 000 | 11 800 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 3 260 000 | 3 079 000 |
| **Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:** | **15 460 000** | **14 879 000** |
| Fastighetsbeteckning | Syrenen 16 | |

## 7 Maskiner och inventarier

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 48 627 | 48 627 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **48 627** | **48 627** |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -48 627 | -48 627 |
| **Utgående avskrivning enligt plan** | **-48 627** | **-48 627** |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **0** |

## 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Andel i HSB | 500 | 500 |
| **Summa andra långfristiga värdepappersinnehav** | **500** | **500** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



## 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter gem inlåning | 0 | 116 |
| Förutbetalda kostnader | 45 941 | 13 783 |
| Upplupna intäkter | 12 411 | 11 126 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **58 352** | **25 025** |

## 10 Övriga kortfristiga placeringar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Kortfristig placering via HSB Södermanland | 0 | 400 000 |
| **Summa kortfristiga placeringar** | **0** | **400 000** |

## 11 Kassa och bank

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Kassa | 2 000 | 2 000 |
| **Summa kassa och bank** | **2 000** | **2 000** |

## 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränta | Bindndat | Amortering | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 2,15 | 2018-04-16 | 55 365 | 1 920 532 | 1 975 897 |
| SBAB | 2,03 | 2017-09-18 | 40 000 | 1 750 000 | 1 790 000 |
| SBAB | 3,23 | 2018-01-12 | 19 128 | 1 198 488 | 1 217 616 |
| SBAB | 3,44 | 2017-01-13 | 38 252 | 2 406 555 | 2 444 807 |
| SBAB | 2,05 | 2018-02-19 | 419 128 | 803 270 | 1 222 398 |
| Stadshypotek | 4,14 | 2017-03-01 | 12 772 | 194 743 | 207 515 |
| | | | **584 645** | **8 273 588** | **8 858 233** |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | 189 214 | 184 653 |
| **Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** | | | | **8 084 374** | **8 673 580** |
| Finns SWAP-avtal knutna till föreningen | | | | Nej | |
| Genomsnittsränta vid årets utgång | | | | 2,84 | |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 810 562 | |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | | 7 273 812 | |

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 9 908 885 | 10 364 855 |
| **Summa ställda säkerheter** | 9 908 885 | 10 364 855 |

## 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Nästa års beräknade amortering | 189 214 | 184 653 |
| **Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut** | **189 214** | **184 653** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



| 14 Övriga skulder | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Personalens källskatt | 5 851 | 6 598 |
| Avräkning soc avg | 3 759 | 3 026 |
| **Summa övriga kortfristiga skulder** | **9 610** | **9 624** |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

| | | |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 323 402 | 309 178 |
| Uttag under året | -49 009 | -51 056 |
| Avsättning | 66 586 | 65 280 |
| **Utgående värde** | **340 979** | **323 402** |
| | | |
| **Summa övriga skulder** | **350 589** | **333 026** |

| 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 164 418 | 174 123 |
| Upplupna räntekostnader | 7 050 | 9 071 |
| Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 86 909 | 79 459 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **258 377** | **262 653** |

Oxelösund 2017 - 03-27

Morteza Hamedi-Yekta

Ulla-Karin Holmberg

Daniel Samuelsson

Hjalmar Östman

Barbro Östman

Klas-Göran Zetterström

Anna-Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04-07

Kari Josefsson
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösund, org.nr. 719000-2043

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Oxelösund för år 2016.

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 2016 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 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 Utsikten i Oxelösund för år 2016 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.

Oxelösund den 7 / 4 2017

| | |
|---|---|
| Ola Tranè | Kari Josefsson |
| BoRevision AB | Av föreningen vald revisor |
| Av HSB Riksförbund utsedd revisor | |

# Fördelning av kostnader 2016

