allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF BROTORN

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft.
Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel.
Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Brf Brotorn i Södertälje

Orgnr 715600-1591

Styrelsen får härmed avge redovisning 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.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Skeden 7 och Vågen 1, byggdes år 1938 resp 1937 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring.
I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2016.

Lägenheter och lokaler

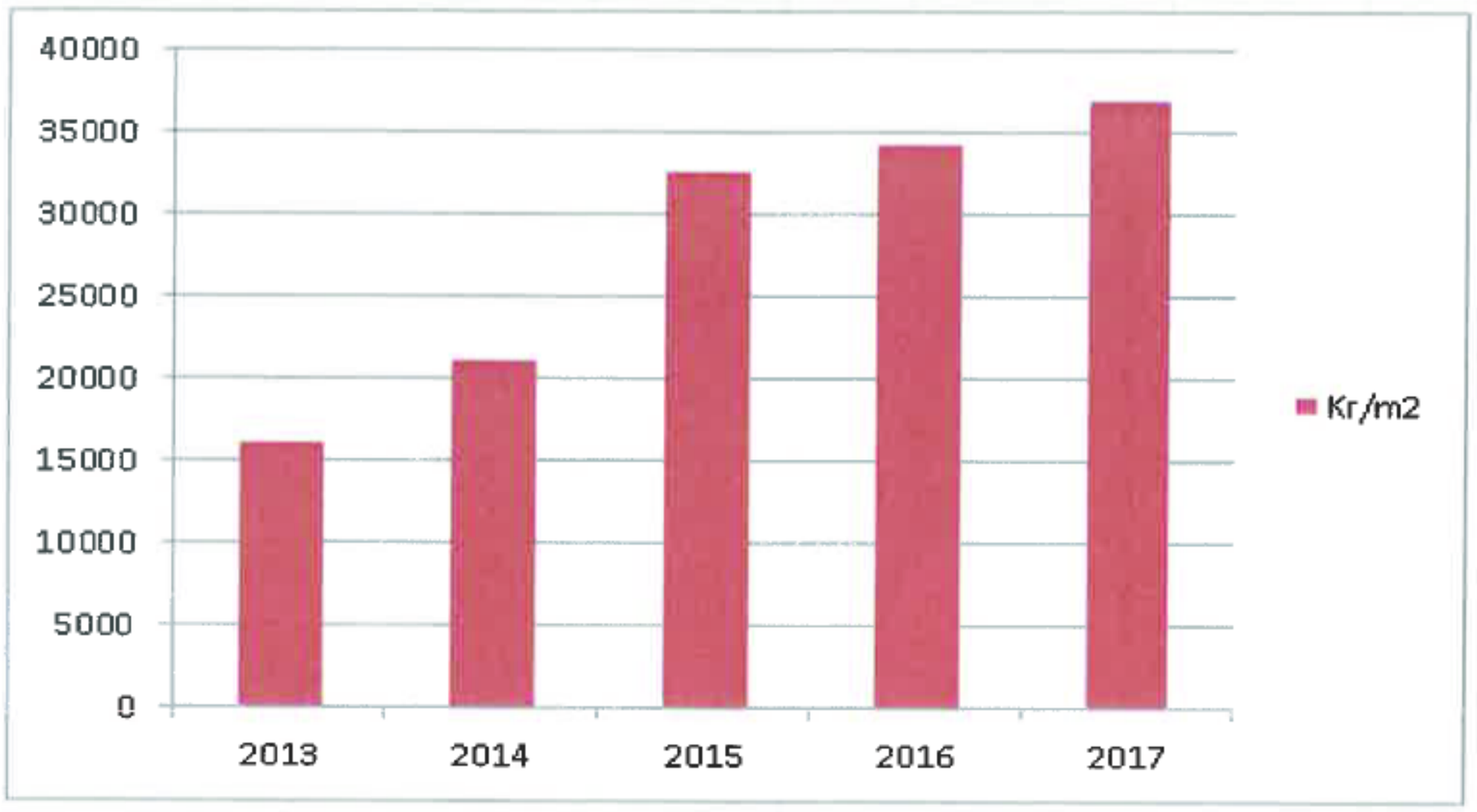
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 7 st överlåtits. Föreningen upplåter 5 lokaler med hyresrätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
1	25	951
2	12	577
		1528
Lokaler, hyresrätter	4	209
Garage MC	1	12

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-23. På den deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Anette Högqvist	ordförande
Joni Klemetti	vice ordförande, adjungerad
Per-Arne Eklöv	ledamot
Maria Hasselgren	ledamot
Christer Arvidsson	ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anette Högqvist och Per Arne Eklöv

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Anabelle Alcovero samt BoRevision AB av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB fullmäktige var Anette Högqvist ordinarie och som ersättare Joni Klemettei. 02

Valberedning

Valberedningen har varit Per-Arne (Linus) Eklöv.

Vicevärd

Som vicevärd har varit Per-Arne (Linus) Eklöv.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

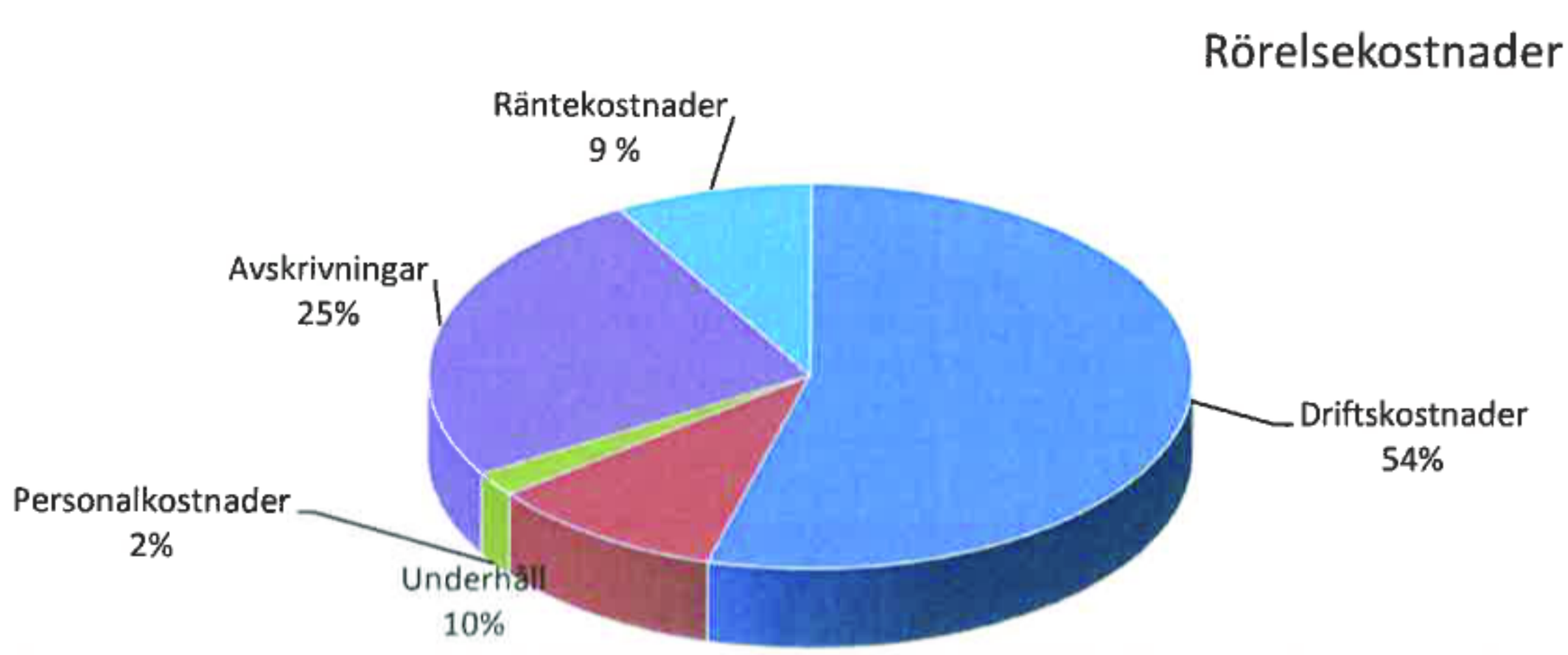
Entreprenör	Uppdrag
HSB Södertälje	Administration
HSB Service	Fastighetsskötsel
Bredbandsbolaget	Bredband
ComHem	Kabel-TV
Jonssons Fastighetsjour	Fastighetsskötsel jourtid
Jela Städ	Trappstädning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgiften är i enlighet med bostadsrättslagen. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året var 1 120 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär 448 kronor per pantnotering. OZ

Kostnadsfördelning

Grafisk presentation av föreningens fördelning av kostnader mellan kapital, drift, och underhåll.



Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2017. Årsavgifterna är i snitt 961 kr/m2 och år.

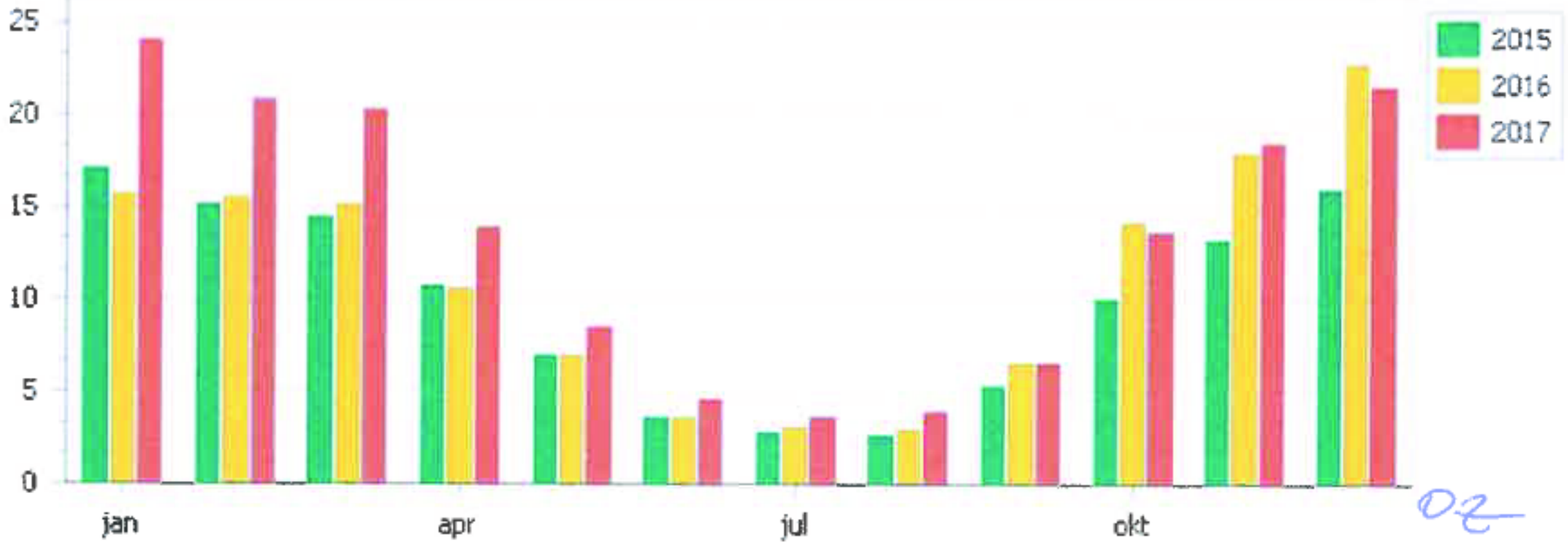
Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2017	2016	2015
Energivolym i kWh/m2 för brf	160	135	118

Fjärrvärme (kWh/m2 uppvärmd) normalkorrigerat



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tidigare års betydande underhåll

- Stambyte - 1993
- Fasadrenovering – 1993
- Byte elkablage – 1993
- Byte av fönster – 1998
- Byte av tak – 2000
- Dränering och grundrenovering – 2004
- Fasadrenovering 2008/2009
- Byte av 2 stycken värmepumpar – 2010
- Asfaltering gångvägar Paradisgränd 3,5 – 2011
- Målning av trapphusen, tvättstuga och källargången - 2013
- OVK besiktning med godkänt resultat 2016
- Mätning av radon med godkänt resultat. 2016

Årets investeringar och underhåll

- Isolering av vindarna 2017
- Brandinspektion 2017
- Installerat postboxar 2017
- Byte av en värmepump 2017
- Nertagning av träd 2017

Kommande års investeringar och underhåll enligt underhållsplan

- Byte av fönster

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på -229 000 kronor. Årsavgifterna blir oförändrade fr.o.m.1 januari 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 44 medlemmar varav HSB Södertälje är en. 02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 480	229 575	1 772 313	1 028 942	-5 888
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			220 000	-220 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-72 109	72 109	
Balanserad i ny räkning				-5 888	5 888
Årets resultat					-11 709
Belopp vid årets slut	63 480	229 575	1 920 204	875 163	-11 709

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 674 775	1 663 656	1 663 656	1 649 114	1 599 943
Årets resultat	-11 709	-5 888	-46 754	-71 840	-36 125
Årsavgift kr/m^2	961	961	961	951	919
Belåningsgrad i lån kr/m^2	4 575	4 583	4 707	4 831	4 955
Snittränta lån vid årets slut	1,70	1,90	1,66	2,5	3,19
Kassalikviditet %	310	260	213	208	186
Soliditet i %	30	29	28	28	
Avsättning & avskr./m2	355	400	475	473	298

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
Avsättning&avskr./m2 = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m2.
Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera
mellan t ex 100 och 250 kr/m2 och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt,
eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas. OZ

HSB:s Brf Brotorn i Södertälje

7156001591

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	**1 363 865**	**1 229 578**
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 674 775	1 667 066
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	1 286	1 318
Summa årets flöde in	**1 676 062**	**1 668 384**
Pengar ut		
Driftskostnader	-841 683	-899 742
Övriga externa kostnader	-135 598	-141 084
Underhåll enligt plan	-157 125	-72 109
Personalkostnader	-31 625	-38 741
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-129 788	-130 649
Ökning av fordringar	-32 941	-1 205
Minskning av korta skulder	-41 981	-61 319
Amortering av lån	-200 248	-189 248
Summa årets utflöde	**-1 570 990**	**-1 534 097**
Summan av kassa flödet	**105 072**	**134 287**
Likvida medel vid årets slut	**1 468 937**	**1 363 865**

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

Balanserat ingående resultat	875 162
Årets resultat	-11 709
Summa	863 453

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-157 125
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	150 000
Balanserat utgående resultat	870 578
Summa resultatdisposition	863 453

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

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 674 362	1 663 656
Övriga rörelseintäkter		413	3 410
Summa rörelseintäkter		**1 674 775**	**1 667 066**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-841 683	-899 742
Övriga externa kostnader	4	-135 598	-141 084
Underhåll enligt plan	5	-157 125	-72 109
Personalkostnader och arvoden	6	-31 625	-38 741
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-391 952	-391 947
Summa rörelsekostnader		**-1 557 983**	**-1 543 624**
Rörelseresultat		**116 793**	**123 443**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 286	1 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 788	-130 649
Summa finansiella poster		**-128 502**	**-129 331**
Resultat efter finansiella poster		**-11 709**	**-5 888**
Årets resultat		**-11 709**	**-5 888**

HSB:s Brf Brotorn i Södertälje

7156001591

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 797 389	9 189 341
Summa materiella anläggningstillgångar		*8 797 389*	*9 189 341*
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**8 797 889**	**9 189 841**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	60
Övriga fordringar		75 928	15 785
Aktuell skattefordran		50 500	50 500
Avräkningskonto HSB		1 468 937	1 363 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7 014	34 156
Summa kortfristiga fordringar		*1 602 379*	*1 464 366*
Summa omsättningstillgångar		**1 602 379**	**1 464 366**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 400 268**	**10 654 207**

OZ

HSB:s Brf Brotorn i Södertälje

7156001591

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		63 480	63 480
Upplåtelseavgifter		229 575	229 575
Fond för yttre underhåll		1 920 204	1 772 313
Summa bundet eget kapital		*2 213 259*	*2 065 368*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		875 162	1 028 942
Årets resultat		-11 709	-5 888
Summa fritt eget kapital		*863 453*	*1 023 053*
Summa eget kapital		**3 076 712**	**3 088 421**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 802 752	7 003 000
Summa långfristiga skulder		**6 802 752**	**7 003 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		189 248	189 248
Leverantörsskulder		99 585	161 642
Övriga skulder	10	44 318	45 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	187 653	166 540
Summa kortfristiga skulder		**520 804**	**562 785**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 400 268**	**10 654 207**

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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.
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent	%
Byggnader	3,85

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 beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 467 684	1 467 684
Hyror	197 748	195 972
Övriga intäkter	8 930	0
Summa nettoomsättning	**1 674 362**	**1 663 656**

OZ

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 772	0
Löpande underhåll	50 803	111 229
Elavgifter	42 660	43 619
Uppvärmningsavgifter	367 017	330 290
Vatten och avlopp	100 384	133 818
Sophämtning	62 586	64 185
Försäkringar	21 207	20 792
Kabel-tv	45 556	44 058
Fastighetsskötsel	85 121	82 116
Övriga kostnader	64 577	69 635
Summa driftskostnader	**841 683**	**899 742**

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	8 538	8 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	98 331	97 536
Övriga förvaltningskostnader	1 158	0
Konsultarvoden	3 979	3 845
Medlemsavgift HSB	16 100	16 100
Övriga kostnader, avdragsgilla	900	75
Kreditupplysning	125	1 000
Kontorsmateriel och trycksaker	1 498	985
Postbefordran	2 925	2 340
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 044	2 400
Föreningsverksamhet spec	0	8 490
Summa övriga externa kostnader	**135 598**	**141 084**

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	157 125	72 109
Summa underhåll enligt plan	**157 125**	**72 109**

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	15 600	19 800
Arvode vicevärd	10 000	10 000
Sociala avgifter	6 025	8 941
Summa personalkostnader och arvoden	**31 625**	**38 741**

02

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2057	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1937	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 460 091	13 460 091
Ingående anskaffningsvärde mark	171 800	171 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 631 891**	**13 631 891**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 442 550	-4 050 603
Årets avskrivningar	-391 952	-391 947
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 834 502**	**-4 442 550**
Utgående redovisat värde	**8 797 389**	**9 189 341**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 103 000	10 103 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	935 000	935 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 199 000	4 199 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	324 000	324 000
Totalt taxeringsvärde	**15 561 000**	**15 561 000**

Fastighetsbeteckning: Vågen 1 och Skeden 7

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 014	34 156
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**7 014**	**34 156**

9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	2,10	rörlig	62 500	2 075 000	2 137 500
Nordea Hypotek	1,52	rörlig	57 248	2 003 544	2 060 792
Nordea Hypotek	1,98	rörlig	40 000	1 400 000	1 440 000
Nordea Hypotek	1,78	rörlig	36 000	1 259 956	1 295 956
Nordea Hypotek	1,52	rörlig	4 500	253 500	258 000
			200 248	**6 992 000**	**7 192 248**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)	189 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**6 802 752**
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	756 992
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 034 760

Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 138 100	9 138 100
Summa ställda säkerheter	**9 138 100**	**9 138 100**

10 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	7 680	8 940
Lagstadgade sociala avgifter	6 025	8 941
Övriga kortfristiga skulder	3 139	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	27 474	27 474
Summa övriga kortfristiga skulder	**44 318**	**45 355**

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	7 700	25 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 321	8 200
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	113 202	132 543
Avtalsplacerade betalningar	5 430	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**187 653**	**166 540**

Södertälje 22/4-2018

Anette Högqvist

Maria Hasselgren

Joni Klemti

Per Arne Eklöv

Christer Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-01

Anabelle Alcovero
Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Brotorn, org.nr. 715600-1591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Brotorn 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 Bostadsrättsföreningen Brotorn 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 1 / 05 2018

.....

Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor

.....

Av föreningen vald revisor

allabrf.se

allabrf.se

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN
Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN
Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

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

AVSKRIVNINGAR
Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA
Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET
Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER
Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

allabrf.se

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE
Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

HSB – där möjligheterna bor