allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF SNIPAN

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

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Snipan i Södertälje

Orgnr 715600-0957

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 fastigheten Snipan 6, som byggdes år 1943 i vilka man upplåter lägenheter.

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

Besiktning av fastigheten har utförts av styrelsen i enlighet stadgarna och underhållsplan.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I nedanstående tabell sceeifieras innehavet.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

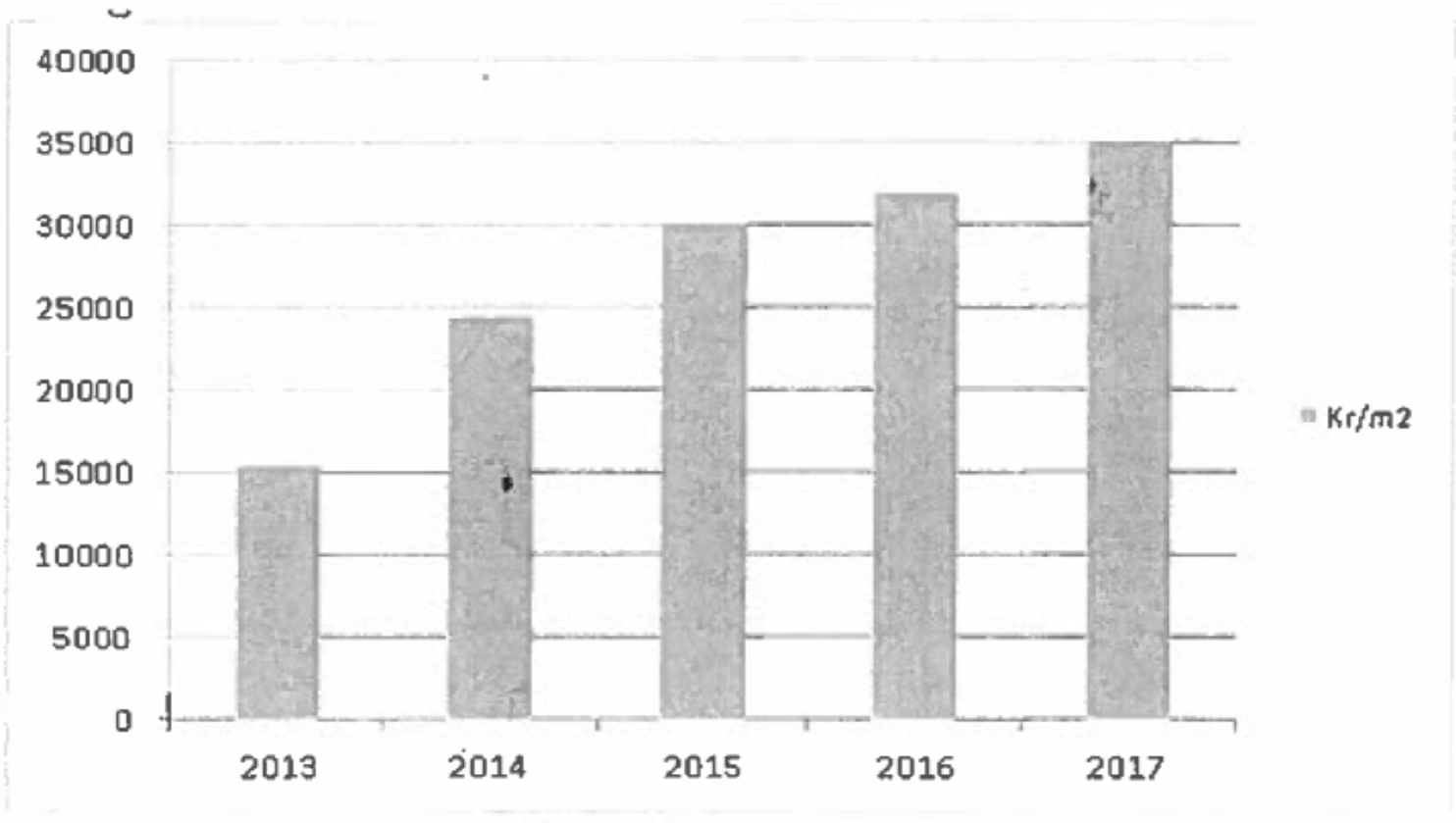
Rok	Antal	Yta m2
1	9	325,5
2	18	855
Totalt	**27**	**1180,5**

Parkeringsplatser	2

allabrf.se

Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-21. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Stefan Lagerstam	Ordförande, vald -17 (1 år)
Simon Solgård	Ledamot, vald -15 (2 år)
Tobias Rönnqvist	Ledamot, vald -17 (1 år)
Magnus Eriksson	Ledamot, vald -17 (1 år)
Gunnar Sarhed	Ledamot, vald -17 (2 år)
Karl Hulth	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Simon Solgård, Tobias Rönnqvist, Magnus Eriksson och Stefan Lagerstam.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Föreningen har haft 2 st överlåtelser under 2017.

Revisor

Revisor har varit Henrik Forsblom och revisorsuppleant Robert Wiklund samt BoRevision AB av HSB Riksförbund förordnad revisor.

allabrf.se

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma har varit Tobias Rönnqvist med Stefan Lagerstam som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Förvaltning

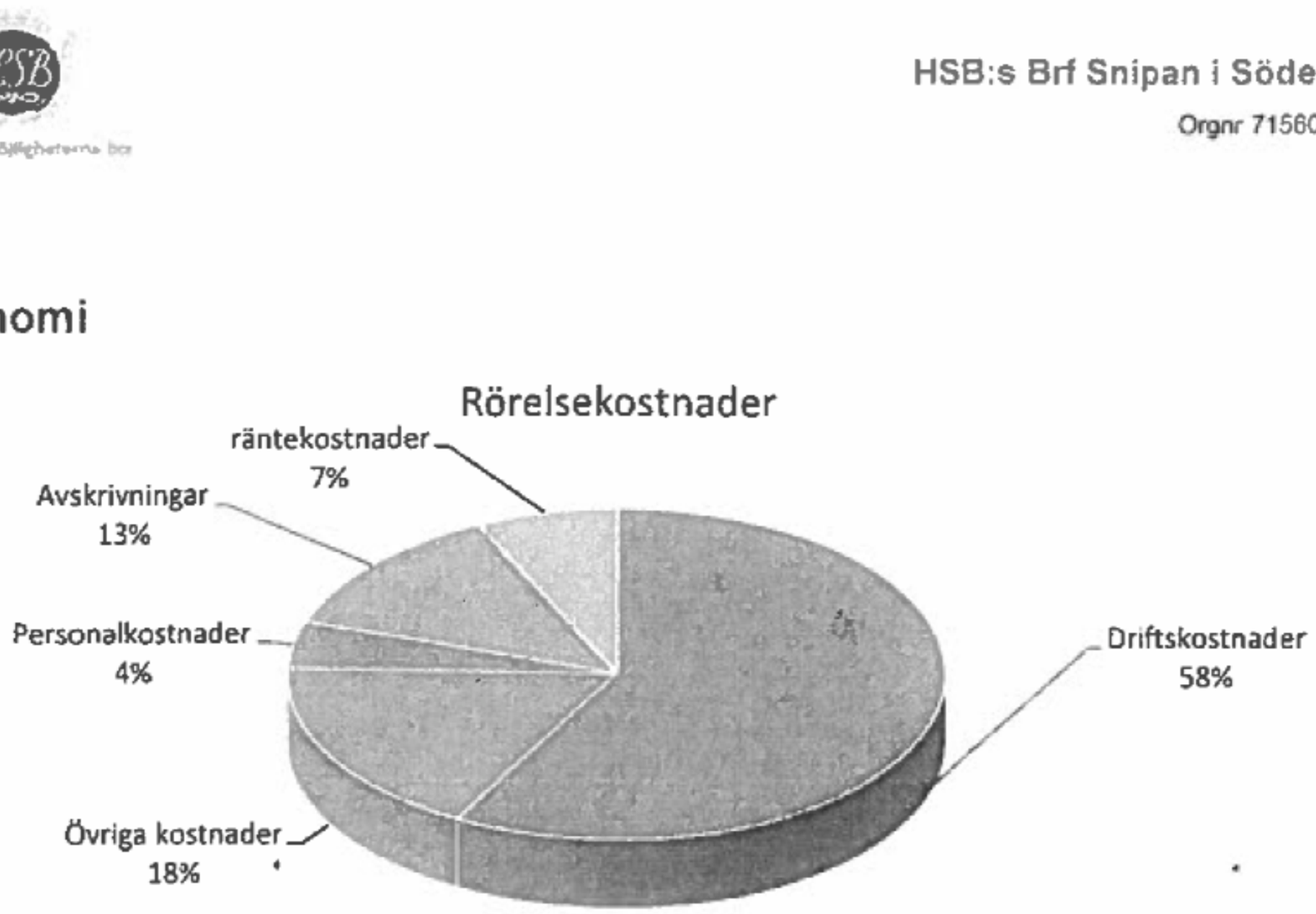
Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

HSB Södertälje	Administrativt avtal
Schneider Electric	Värmeutrustning
Com Hem	Kabel TV
Bredbandsbolaget	Bredband,IT
LOS Energy AB (fd TelgeKraft)	Fastighetsel
Telge Nät AB	Vatten & avlopp/Fjärrvärme/Fastighetsel
Telge Återvinning	Sopor
Protector Försäkring ASA	Försäkring
MIAB/NCA Facility Services AB	Städning lokaler
Borevision I Sverige AB	Revision

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 samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året var 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär 448 kronor per pantnotering. 02

Ekonomi



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och Underhåll

Föreningen har en 20- årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Tidigare års investeringar och betydande underhåll

Stambyte, fasadrenovering, byte av el-kablage, installation av fastighetsnät för bredband och telefoni, byte av värmeväxlare, takrenovering, samt målat trapphusen och monterat in säkerhetsdörrar med postboxar. Under den senaste 4-års perioden har samtliga element försetts med termostat och värmen har finjusterats. Vi har även införskaffat sopsortering på gården. Torkrummet renoverades under 2016.

Årets investeringar och underhåll

Föreningen påbörjade en radonsanering 2014, 2015 och 2016. Detta är inget att bli förskräckt över då större delen av Södertälje ligger på mark med förhöjd radonhalt. Radonsaneringen planerade att bli färdig under 2017 men efter vissa mätningar så ligger vissa lägenheter över vissa rekommenderade värden vilket gör att ytterliggare åtgärder utförs under 2018.
Under tiden så har styrelsen avvaktat med att påbörja andra projekt eftersom kostnaden för radonsanering är svåra att beräkna.
2017 bytes stuprör och hängrännor ut.
Vindskivor, taksprång, räcke till källare entrépartierna tillsammans med skärmtaket samt dörrar till soprum målades och rustades upp. 2017

allabrf.se

Kommande års investeringar och underhåll enligt underhållsplan

Planen revideras varje år. Underhållsplanen löper på 20 år. De större underhållen såsom stambyte, byte av all fastighets-el, fasadrenovering och takrenovering är redan gjorda. Underfönstren kommer bytas eller renoveras framöver.
Bastum ska enligt underhållsplan renoveras men styrelsen har inte tagit ställning till den frågan på grund av andra underhåll.
Nytt avtal är tecknat med Bredbandsbolaget om internet och TV, Kabeltvledningarna med dosor ska tas bort år 2020.

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på -59 997 kronor. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2 % fr om 2018-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 595		172 896	1 019 907	-46 585
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			73 000	-73 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0		
Balanserad i ny räkning				-46 585	46 585
Årets resultat					-96 413
Belopp vid årets slut	36 595	0	245 896	900 322	-96 413

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	863 861	859 609	845 959	832 656	831 656
Årets resultat	-96 413	-46 585	133 048	-39 050	100 701
Årsavgift kr/m^2	720	720	713	704	703
Belåningsgrad i lån kr/m^2	1 968	2 020	2 020	2 074	2 128
Snittränta lån vid årets slut	2,13	2	2	3	3
Kassalikviditet %	199	242	246	191	184
Soliditet i %	30	27	32	29	
Avsättning & avskr./m2	158	148	146	152	157

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.

allabrf.se

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	900 322
Årets resultat	-96 413
Summa	803 909

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-170 100
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	75 000
Balanserat utgående resultat	899 009
Summa resultatdisposition	803 909

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

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 1 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	863 861	859 609
Summa rörelseintäkter		863 861	859 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-459 305	-616 471
Övriga externa kostnader	4	-138 933	-119 137
Underhåll enligt plan	5	-170 100	0
Personalkostnader och arvoden	6	-35 862	-18 023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-101 296	-101 295
Summa rörelsekostnader		-905 497	-854 925
Rörelseresultat		-41 636	4 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		486	889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 263	-52 158
Summa finansiella poster		-54 777	-51 269
Resultat efter finansiella poster		-96 413	-46 585
Årets resultat		-96 413	-46 585

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 017 311	3 118 607
Summa materiella anläggningstillgångar		*3 017 311*	*3 118 607*
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**3 017 811**	**3 119 107**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	120
Övriga fordringar		92 282	54 240
Aktuell skattefordran		32 724	32 724
Avräkningskonto HSB Södertälje		496 129	543 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 319	34 654
Summa kortfristiga fordringar		*658 454*	*665 582*
Summa omsättningstillgångar		**658 454**	**665 582**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 676 265**	**3 784 690**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 595	36 595
Fond för yttre underhåll		245 896	172 896
Summa bundet eget kapital		*282 491*	*209 491*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		900 322	1 019 907
Årets resultat		-96 413	-46 585
Summa fritt eget kapital		*803 909*	*973 322*
Summa eget kapital		**1 086 400**	**1 182 813**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 259 372	2 322 716
Summa långfristiga skulder		**2 259 372**	**2 322 716**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		63 344	63 344
Leverantörsskulder		103 764	131 802
Övriga skulder	10	24 570	29 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	138 815	54 815
Summa kortfristiga skulder		**330 493**	**279 161**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 676 265**	**3 784 690**

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	**543 845**	**538 987**
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	863 861	859 609
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	486	889
Minskning korta skulder		9 200
Summa årets flöde in	**864 347**	**869 698**
Pengar ut .		
Driftskostnader	-459 305	-616 471
Övriga externa kostnader	-138 933	-119 137
Underhåll enligt plan	-170 100	0
Personalkostnader	-35 862	-18 023
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-55 263	-52 158
Ökning av fordringar	-40 587	4 292
Minskning av korta skulder	51 333	0
Amortering av lån	-63 344	-63 344
Summa årets utflöde	**-912 062**	**-864 841**
Summan av kassa flödet	**-47 715**	**4 858**
Likvida medel vid årets slut	**496 129**	**543 845**

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Följande årlig avskrivningsprocent:	%
Byggnader	2,98

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.
Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	859 008	859 008
Hyror	2 400	2 400
Hyresbortfall	-2 100	-1 800
Intäkter konsumtionsavgift	-23 457	0
Övriga intäkter	28 010	1
Summa nettoomsättning	863 861	859 609

allabrf.se

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	11 410	399
Löpande underhåll	38 064	176 454
Elavgifter	16 233	17 554
Uppvärmningsavgifter	139 163	163 000
Vatten och avlopp	69 388	71 834
Sophämtning	12 531	41 601
Övrig renhållning	31 202	10 381
Gemensamhetsanläggning	15 475	0
Försäkringar	17 405	17 064
Kabel-tv	69 307	68 356
Fastighetsskötsel	6 799	22 625
Övriga kostnader	32 329	27 203
Summa driftskostnader	**459 305**	**616 471**

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	8 538	8 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	75 600	75 600
Övriga förvaltningskostnader	980	2 020
Konsultarvoden	13 689	6 752
Medlemsavgift HSB	15 125	13 100
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 792	9 996
Överlåtelseavgift	1 120	0
Pantförskrivningsavgift	2 238	0
Juridisk konsult	17 500	0
Kreditupplysning	0	750
Postbefordran	0	1 620
Lämnade bidrag och gåvor	0	986
Dröjsmålsavgifter	351	0
Summa övriga externa kostnader	**138 933**	**119 137**

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	170 100	0
Summa underhåll enligt plan	**170 100**	**0**

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	22 800	13 800
Sociala avgifter	6 912	4 052
Övriga personalkostnader	6 150	171
Summa personalkostnader och arvoden	**35 862**	**18 023**

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2062
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1943
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 324 945	5 324 945
Ingående anskaffningsvärde mark	22 700	22 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 347 645**	**5 347 645**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 229 038	-2 127 743
Årets avskrivningar	-101 296	-101 295
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 330 334**	**-2 229 038**
Utgående redovisat värde	**3 017 311**	**3 118 607**
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 507 000	2 507 000

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 319	34 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**37 319**	**34 654**

9 Skulder till kreditinstitut — 2017-12-31 — 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	2,30	rörlig	20 140	765 320	785 460
Nordea Hypotek	2,30	rörlig	12 000	480 000	492 000
Nordea Hypotek	1,93	2019-07-19	9 760	434 156	443 916
Nordea Hypotek	1,93	rörlig	21 444	643 240	664 684
			63 344	2 322 716	2 386 060
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)				63 344	63 344
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**2 259 372**	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				316 720	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 005 996	

Ställda säkerheter		
Utfagna fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000
Summa ställda säkerheter	**3 300 000**	**3 300 000**

10 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	0	1 680
Lagstadgade sociala avgifter	0	2 136
Medlemmars reparationsfond/inre fond	24 570	25 384
Summa övriga kortfristiga skulder	**24 570**	29 200

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	9 942	5 459
Övriga upplupna kostnader	65 420	7 300
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	63 453	42 056
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 815	54 815

Södertälje 180426

Stefan Emil Lagerstam

Simon Solgård

Gunnar Svensson Sarhed

Tobias Rönnqvist

Magnus Eriksson

Karl Hulth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02

~~Henrik Forsblom~~
Av föreningen vald revisor
Robert Wiklund

Ofena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Snipan, org nr. 715600-0957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Snipan 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. 07

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 Snipan 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 31 / 05 - 2018

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Robert Wiklund

Av föreningen vald revisor

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