



# HSB BRF VÖRTEN ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



Org Nr: 716417-4786

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Org.nr: 716417-4786

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vörten 1 och Struvan 2 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	71	4 288
Hysesrätter	4	154
Lokaler	4	85
Parkeringar och garageplatser	52	0

Föreningens fastighet är byggd 1954 värdeår 1967.

Föreningen har varit fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring AB tom 2017-12-31 och är från 2018-01-01 fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA och i båda ingår styrelseansvarsförsäkring. Från 2018-07-01 ingår dessutom bostadsrättstillägget.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2001	Fjärrvärme	Installation
2003	Tvättstugor	Renovering och byte av maskiner
2005	Stam	Byte samt byte av elektriska installationer
2010	Vindar	Tilläggsisolering
2010/2011	Byggnad	Radonmätning
2011	Hyrslägenheter	Nya vitvaror
2014	Ventilation	OVK, godkänd
2016	Fläktar	Byte på vindar, webbövervakning
2018	Värme	Byte av termostater
2018	Belysning	Översyn i allmänna utrymmen och delar utomhus
2018	Byggnad	Översyn av skalskydd
2018	Installationer	Fiber till samtliga lgh med Viasat (kostnad ingår i avgiften för boende)
2018	Byggnad	Översyn och komplettering av belysning i trapphus och källarkorridorerna
Projekt	Balkonger	Projektering av balkonger till samtliga lgh

#### Övriga väsentliga händelser

Löpande under året delges alla boende information via mail (alt paper för de som saknar mailadress)

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Lökvist	Ledamot
Bengt Bondestad	Ledamot
Christer Sandén	Ledamot
Peter Tillman	Ledamot
Tor Powell	HSB-ledamot
Laila Becker	Suppleant
Niclas Fendler	Suppleant
Peter Fägersten	Suppleant

### I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Bengt Bondestad	Ledamot
Christer Sandén	Ledamot
Laila Becker	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

### Firmatecknare har varit:

Anders Lökvist	Ledamot
Bengt Bondestad	Ledamot
Christer Sandén	Ledamot
Peter Tillman	Ledamot

Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Holger Behr	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäkte.

### Valberedningen består av:

Ann-charlott Sjökvist	Samman kallande
Mikael Mårtensson	
Tonje Larsen	

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 92 (91) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 4 (6) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 019	3 015	2 969	3 021	2 978
Resultat efter finansiella poster	329	388	327	385	178
Årsavgift*, kr/kvm	591	590	587	580	576
Drift**, kr/kvm	408	407	399	373	396
Belåning, kr/kvm***	1 352	1 373	1 395	2 095	2 139
Soliditet	66%	65%	64%	48%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 018 507
Rörelsekostnader	-	2 650 184
Finansiella poster	-	39 184
<b>Årets resultat</b>		<b>329 139</b>
Planerat underhåll	+	208 973
Avskrivningar	+	350 718
<b>Årets sparande</b>		<b>888 830</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>193</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 494 200	7 464 350	1 777 188	88 610	387 508
Reservering till fond 2017	0	0	96 000	-96 000	0
Reservering till fond 2016	0	0	90 000	-90 000	0
Årets resultat	0	0	0	0	329 139
Belopp vid årets slut	3 494 200	7 464 350	1 963 188	290 118	329 139

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	386 118
Årets resultat	329 139
Reservering till underhållsfond	-96 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>619 257</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>619 257</b>
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 018 507	3 014 693
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 878 955	-1 875 636
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 797	-42 042
Planerat underhåll		-208 973	-181 473
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 741	-130 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 718	-350 718
Summa rörelsekostnader		<u>-2 650 184</u>	<u>-2 580 860</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>368 323</b>	<b>433 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 861	11 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-49 045</u>	<u>-58 063</u>
Summa finansiella poster		<u>-39 184</u>	<u>-46 325</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>329 139</b>	<b>387 508</b>

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>14 466 452</u>	<u>14 817 170</u>
		14 466 452	14 817 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>14 466 952</u>	<u>14 817 670</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	-105
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 525 364	3 960 479
Övriga fordringar	Not 9	24 800	24 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>125 018</u>	<u>146 442</u>
		4 675 182	4 131 605
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 175 182</u>	<u>5 631 605</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>20 642 134</u></b>	<b><u>20 449 275</u></b>

f8



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 494 200

3 494 200

Upplåtelseavgifter

7 464 350

7 464 350

Yttre underhållsfond

1 963 188

1 777 188

---

12 921 738

---

12 735 738*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

290 118

88 610

Årets resultat

329 139

387 508

---

619 257

---

476 118

Summa eget kapital

---

13 540 995

---

13 211 856**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

---

6 125 000

---

6 225 000

6 125 000

6 225 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

100 000

100 000

Leverantörsskulder

258 599

312 903

Skatteskulder

10 975

9 247

Fond för inre underhåll

94 616

94 616

Övriga skulder

Not 15

4 952

4 952

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

506 997

490 701

---

976 139

---

1 012 419

Summa skulder

7 101 139

7 237 419

**Summa eget kapital och skulder**

---

**20 642 134**

---

**20 449 275**

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	329 139	387 508
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	350 718	350 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>679 857</u>	<u>738 226</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 308	-27 755
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-36 280</u>	<u>112 885</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>664 885</u>	<u>823 356</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>36 156</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>36 156</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>601 041</b>	<b>723 356</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 460 479</b>	<b>4 737 123</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 061 520</b>	<b>5 460 479</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 580 516	2 578 486
Hyror	399 402	463 957
Övriga intäkter	43 423	36 219
Bruttoomsättning	<u>3 023 341</u>	<u>3 078 662</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 715	-63 956
Hyresförluster	<u>-119</u>	<u>-13</u>
	<b>3 018 507</b>	<b>3 014 693</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	244 494	214 012
Reparationer	152 975	174 526
El	103 846	101 220
Uppvärmning	748 082	767 738
Vatten	94 313	85 518
Sophämtning	60 262	58 842
Fastighetsförsäkring	69 618	70 286
Kabel-TV och bredband	23 314	24 006
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	113 565	110 040
Förvaltningsarvoden	257 876	254 749
Övriga driftkostnader	<u>10 610</u>	<u>14 699</u>
	<b>1 878 955</b>	<b>1 875 636</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 634	2 202
Administrationskostnader	11 763	16 840
Extern revision	9 363	10 000
Konsultkostnader	5 781	0
Medlemsavgifter	<u>16 256</u>	<u>13 000</u>
	<b>80 797</b>	<b>42 042</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	95 288	95 288
Revisionsarvode	4 043	4 043
Sociala avgifter	31 210	31 210
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>450</u>
	<b>130 741</b>	<b>130 991</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 929	1 682
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 751	9 655
Övriga ränteintäkter	<u>181</u>	<u>401</u>
	<b>9 861</b>	<b>11 738</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	49 035	52 195
Övriga räntekostnader	<u>10</u>	<u>5 868</u>
	<b>49 045</b>	<b>58 063</b>



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

**Not 7 Byggnader och mark****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	21 335 469	21 335 469
Anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 031 469</b>	<b>22 031 469</b>

Ingående avskrivningar	-7 214 299	-6 863 581
Årets avskrivningar	-350 718	-350 718
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 565 017</b>	<b>-7 214 299</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 466 452</b>	<b>14 817 170</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	806 000	806 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	688 000	688 000

<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>53 694 000</b>	<b>53 694 000</b>
-----------------------------	-------------------	-------------------

**Not 8 Aktier, andelar och värdepapper**

Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>

Andel i HSB Stockholm	500	500
-----------------------	-----	-----

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	24 800	24 789
	<b>24 800</b>	<b>24 789</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	123 757	142 373
Upplupna intäkter	1 261	4 069
	<b>125 018</b>	<b>146 442</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 494 200	7 464 350	1 777 188	88 610	387 508
Resultatdisposition	0	0	186 000	201 508	-387 508
Årets resultat	0	0	0	0	329 139
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 494 200</b>	<b>7 464 350</b>	<b>1 963 188</b>	<b>290 118</b>	<b>329 139</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752121240	0,69%	Rörlig 3-mån	2 825 000	100 000
Swedbank	2752446001	0,66%	Rörlig 3-mån	3 400 000	0
				<b>6 225 000</b>	<b>100 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 125 000
--	-----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	5 725 000
---	-----------



## HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	13 166 000	13 166 000
<b>Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	100 000	100 000
<b>Not 15 Övriga skulder</b>		
Depositioner	4 952	4 952
	<u>4 952</u>	<u>4 952</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	3 043	3 254
Förutbetalda hyror och avgifter	231 862	250 235
Övriga upplupna kostnader	272 092	237 212
	<u>506 997</u>	<u>490 701</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

I mars 2018 har 1,5 miljoner av föreningens långfristiga lån amorterats.

Stockholm, den

16/4 2018

Anders Lökvist

Bengt Bondestad

Christer Sandén

Peter Tillman

Tor Powell

Vår revisionsberättelse har 2018-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

Holger Behr

Av föreningen vald revisor

Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Vörten i Stockholm, org.nr. 716417-4786

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens 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 revisorsd 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

##### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9/5 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

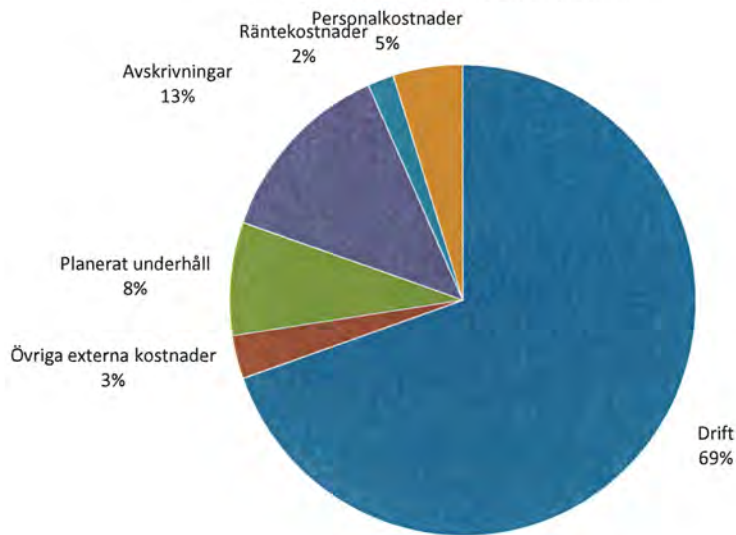


Av föreningen vald revisor

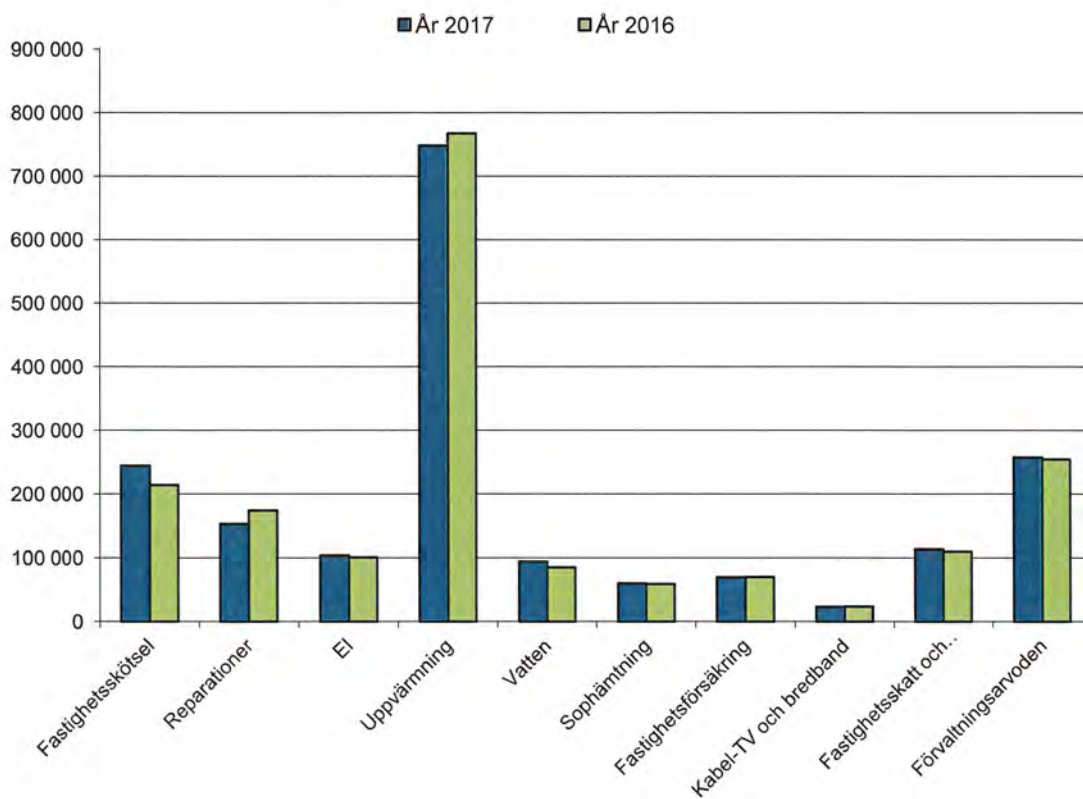


**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**







# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**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, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den 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 har 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 man väntar ska 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 t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**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 HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.





**HSB – där möjligheterna bor**