



HSB BRF STORA ARKEN

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: 769611-3617

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge

Org.nr: 769611-3617

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge, org.nr 769611-3617, som är ett privatbostadsföretag, lämnar följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2017 till och med 31 december 2017.

Föreningen bildades den 28 juni 2004 och registrerades den 7 september 2004. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheten Söderbymalm 3:509 i Haninge kommun.

Bostadsrättsföreningen består av 79 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Medlemmar

Föreningen bestod vid årets utgång av 110 medlemmar samt HSB Stockholm ekonomiska förening.

Under året har tio överlåtelser skett.

Styrelse 2017

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordförande Jan Andersson
Sekreterare Cecilia Moberg till och med 22 maj 2017
Sekreterare Norbert Wesolowski från och med 23 maj 2017
Ledamot Marianne Reinemar
Ledamot Ulla Stadin till och med 22 maj 2017
Ledamot André Krylborn från och med 23 maj 2017
Ledamot Tomas Svanberg
Ledamot utsedd av HSB Stockholm Joakim Andersson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats två i förening av Jan Andersson, Ulla Stadin/André Krylborn, Tomas Svanberg, Marianne Reinemar, Cecilia Moberg/Norbert Wesolowski och Joakim Andersson.

Revisorer

Revisorer har varit Birgitta Paulsson, vald av bostadsrättsföreningen, och av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedningen

I valberedningen har ingått Peter Gedda och Åsa Kaissidis.

Sammanträden och stämma

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2017 med drygt 30 deltagare. Vid stämman informerade Stadsbyggnadsnämndens ordförande Göran Svensson om pågående och planerad byggnation i centrala Handen.

Produktionen

Bostadsrättsföreningen Stora Arken tecknade ett kontrakt med HSB Bostad AB i augusti 2006 om nyproduktion av bostäder vid Arkens väg i Haninge. HSB Bostad AB är entreprenör för produktionen och har anlitat Attacus Bygg AB som underentreprenör. Kontraktet har formen av totalentreprenad.

En 5-årsbesiktning av våra hus och lägenheter ägde rum 22 - 23 februari 2012. Besiktningen utvisade att det vid besiktningstillfället fortfarande fanns ett stort antal fel och brister att åtgärda som var hänförliga till produktionen. Det är HSB Bostad AB som är verksamhetsmässigt och ekonomiskt ansvarigt för att se till att bristerna åtgärdas. Styrelsen har i skrivelser till HSB Stockholm 4 januari 2013 och 3 december 2015 tagit upp att kvarstående brister måste åtgärdas. Styrelsens ordförande har uppvaktat verkställande direktören Anders Svensson hos HSB Stockholm 24 april 2017, tillsammans med representanter för BRF Fyrspännaren och BRF Konjaksskutan, för att påtala att tillräckliga åtgärder för att komma tillrätta med bristerna ännu inte har utförts. Anders Svensson utlovade att ta tag i frågan. Det är nu 11 år sedan de första boende flyttade in i sina nya lägenheter och HSB Bostad AB håller fortfarande under 2018 på med arbetet att åtgärda fel och brister.

Information och medlemsaktiviteter

Styrelsen har skickat ut fyra informationsblad till bostadsrättsinnehavarna under året.

Ett medlemsmöte med cirka 25 personer närvarande genomfördes den 6 november på Midgård Konferenscenter. Styrelsen informerade bland annat om budgeten för 2018. Från medlemmarnas sida framfördes önskemål om ett extra torkskåp i tvättstugan. I början av 2018 har ett extra torkskåp installerats. Vidare framfördes att sopkärnen bör rengöras, vilket kommer att göra så fort temperaturen tillåter. Det påtalades ånyo att bilar framförs med alltför hög hastighet på Arkens väg. När det gäller den senare frågan har den tagits upp med kommunen av alla tre HSB-föreningarna på Arkens väg vid flera tillfällen, varefter kommunen vidtagit vissa fardämpande åtgärder på Arkens torg. Dessa är dock otillräckliga.

Vårens städdag ägde rum 9 april med deltagande av ett 20-tal personer, som tillsammans snyggade upp på gårdarna, runt husen och planterade blommor i urnorna. Dessutom sattes en avenbokshäck ned på gården till H-huset. Därefter grillade de närvarande korv på vår nya elgrill.

Höststädningen ägde rum 8 oktober i ruskväder med cirka 25 deltagare. Buskar klipptes ned, rabatterna fylldes på med jord och täckbark. Dagen avslutades med korvgrillning och ölprovning. På första advent värmdes sig cirka 20 personer med glögg och pepparkakor på G-huset gård.

Portombuden har iordningsställt och skött planteringar av blommor och buskar utanför våra portar och på gårdarna. Då vi har färre portombud nu än tidigare har vi kompletterat med insatser från MS Trädgård, som framför allt rensat ogräs. Det är en stor tillgång för alla boende i vår bostadsrättsförening med blommor, buskar och fin utemiljö.

Även under detta år har vi haft fem betongurnor med blommor vid Arkens väg 3 och 5 för att förhindra okynnesparkering vid portarna. Det var HSB Mark AB som planterade blommorna och kostnaden delades med BRF Fyrspännaren.


Grinden till G-husets innergård har försetts med lås under året.

Till portombud utsågs för G-huset Stefan Vargic, Caroline Larsson, Katrin Laurén och Felix Laurén vid stämman. Därefter har de tre sist nämnda avgått under året. För H-huset utsågs inte några portombud vid stämman utan det överläts till styrelsen, som har engagerat Barbro Lindquist och Linda Österberg Millberg som portombud.

Motioner som behandlades vid stämman 23 maj

Roger Bäckman om dörren till port 16. Förslag: Sänk marken utanför dörren, den tar i. Felanmält för åtgärd till HSB Driftservice.

Roger Bäckman om grillning. Förslag: Gasol- och elgrill ska vara tillåtna på gården samt elgrill på balkongen. Styrelsen har beslutat enligt förslaget att tillåta elgrill samt gasolgrill på gården.

Roger Bäckman om Antenn till radio fungerar dåligt. Styrelsen har anmält problemet till ComHem som uppger att den boende bör själv kontakta ComHem. 

Leif Borin om grillning. Förslag: Gasol- och elgrill ska vara tillåtet. Se svar ovan.

Verksamhet och förvaltning

Atermon Fastighetservice AB har anlitas för snöröjning och för takskottning DB Tak AB. Dessa företag är nya för året.

Vidare anlitas Miljöpalatset AB för trappstädning och städning av gemensamma ytor inomhus. Avtal finns med Securitas om störningsjour. Information har lämnats till de boende om hur störningsjouren är tänkt att fungera och i vilka situationer den kan användas.

För parkeringsövervakning anlitas Q-park.

Med Kone AB har föreningen ett fullserviceavtal för våra hissar.

All administration av parkeringsplatser och garage sköts av HSB Midgård. Avtal finns med HSB Stockholm om administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, drift och energi samt ekonomiförvaltning.

Underhållsbesiktning har tillsammans med förvaltaren från HSB genomförts i oktober och underhållsplanen har daterats upp. Bl.a. planeras följande åtgärder under 2018:

- Insidan av stödmurarna till båda innergårdarna ska målas om.
- Visst slitage finns på trösklarna intill garagedörrarna och däckförråden. *PK Måleri* anlitas för slipning och målning.
- Målning av träpartier vid balkonger
- Ommålning av soprummens golv kommer att ske
- Stamspolning ska ske under början av 2018
- Energikartläggning kommer att göras under 2018.

Slipning har skett av golven i trappuppgångarna på samtliga våningsplan på Arkens väg 12 och 14. Arbetet har utförts av Stengolvsspecialisten i Haninge. Därmed är golven i samtliga portar slipade.

Brandskyddstillsyn har utförts av Södertörns Brandförsvär 7 april. Därutöver har brandskyddsbesiktning av allmänna utrymmen ägt rum 25 september med stöd av Anticimex Brandskydd. Brandsläckare finns monterade vid samtliga garage och i tvättstugan. Brandskyddsansvariga har utsetts och brandskyddsronder har genomförts.

I början av september har brandvarnare bytts ut i samtliga lägenheter.

Föreningens hemsida har uppdaterats med information under året.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen (Söderbymalm GA 30) för kvartersmark omfattar bostadsrättsföreningarna Konjaksskutan, Stora Arken och Fyrspännaren. Ett servitut finns som ger Konjaksskutan rätt att nyttja två garageplatser samt rätt att uppföra, underhålla och nyttja 12 parkeringsplatser inklusive belysning hos Stora Arken. På motsvarande sätt har Konjaksskutan fått rätt att nyttja sju garageplatser hos Fyrspännaren. För själva gemensamhetsanläggningen, d.v.s. kvartersmark och grönytor, har delägarna (Konjaksskutan, Stora Arken och Fyrspännaren) upprättat en överenskommelse om förvaltningen. Det handlar om att vi gemensamt ska sköta gatumark och grönytor genom upphandling av tjänsterna. Däremot ska blomrabatter och buskar nära husen skötas av respektive förening. *02*

Företrädare för styrelsen har under året haft fyra möten med företrädare för våra grannföreningar Fyrspännaren och Konjaksskutan.

Försäkringar

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring med Folksam. För medlemmarnas räkning är även bostadsrättstilläggsförsäkring tecknad hos Folksam.

Ekonomi

Föreningen har haft oförändrade avgifter 2013 och 2014. För 2015 höjdes avgiften med 1 %. Avgiften är oförändrad för 2016, 2017 och 2018.

Styrelsen har beslutat att ta ut överlåtelseavgift med 3,5 % och pantsättningsavgift med 1,5 % av ett prisbasbelopp.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	6 108	6 102	6 139	5 974	6 054
Resultat efter finansiella poster tkr	657	-54	78	-443	301
Soliditet i %	59	59	59	59	59

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 174 000	411 540	-112 599	-53 637	87 4719 304
Reservering till fond 2016		809 000	-809 000		
Ianspråktagande av fond 2016		-75 500	75 500		
Balanserad i ny räkning			-53 637	53 637	
Årets resultat				656 886	656 886
Belopp vid årets slut	87 174 000	1 145 040	-899 736	656 886	88 076 190

Disposition av årets resultat

Kronor

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 166 236
Årets resultat	656 886
Reservering till fond för yttre underhåll	- 809 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	75 500
Summa till stämmans förfogande	- 242 850

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 242 850
-------------------------	-----------

oz

**HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 107 870	6 102 020
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 105 189	-3 523 738
Övriga externa kostnader	Not 3	-70 024	-78 851
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-213 702	-223 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 245 718	-1 245 716
Summa rörelsekostnader		-4 634 633	-5 071 791
Rörelseresultat		1 473 237	1 030 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 297	1 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-818 648	-1 085 750
Summa finansiella poster		-816 351	-1 083 866
Årets resultat		656 886	-53 637

02

**HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>143 121 327</u>	<u>144 367 045</u>
		143 121 327	144 367 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>143 121 827</u>	<u>144 367 545</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 999	57 704
Övriga fordringar	Not 9	5 267 771	3 996 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>212 488</u>	<u>215 253</u>
		5 482 258	4 269 928
Summa omsättningstillgångar		<u>5 482 258</u>	<u>4 269 928</u>
Summa tillgångar		<u>148 604 085</u>	<u>148 637 473</u>

**HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 174 000	87 174 000
Yttre underhållsfond		1 145 040	411 540
		<u>88 319 040</u>	<u>87 585 540</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-899 736	-112 599
Årets resultat		656 886	-53 637
		<u>-242 850</u>	<u>-166 236</u>
Summa eget kapital		<u>88 076 190</u>	<u>87 419 304</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	58 895 230	59 238 550
		<u>58 895 230</u>	<u>59 238 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	343 320	343 420
Leverantörsskulder		358 374	380 025
Skatteskulder		18 526	12 055
Övriga skulder	Not 14	32 371	28 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	880 074	1 215 326
		<u>1 632 665</u>	<u>1 979 619</u>
Summa skulder		<u>60 527 895</u>	<u>61 218 169</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>148 604 085</u>	<u>148 637 473</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	656 886	-53 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 245 718	1 245 716
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 902 604</u>	<u>1 192 079</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 467	-63 075
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-346 854</u>	<u>320 448</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 614 217</u>	<u>1 449 452</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-343 420</u>	<u>-343 420</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-343 420</u>	<u>-343 420</u>
Årets kassaflöde	1 270 797	1 106 032
Likvida medel vid årets början	3 990 039	2 884 007
Likvida medel vid årets slut	5 260 836	3 990 039

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

02



HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10 % av anskaffningsvärdet. Markanläggningar är avskrivna i sin helhet år 2017.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inga inventarier och maskiner inköpta under året.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 657 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. *02*

**HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 257 488	5 257 488
Årsavgifter el	347 356	346 221
Hyror	495 600	492 600
Övriga intäkter	24 371	30 399
Bruttoomsättning	<u>6 124 815</u>	<u>6 126 708</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-16 810	-21 377
Hyresförluster	-135	-3 311
	6 107 870	6 102 020
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	389 345	403 586
Reparationer	389 356	619 495
El	451 175	414 546
Uppvärmning	834 566	853 109
Vatten	176 261	186 598
Sophämtning	129 913	127 360
Fastighetsförsäkring	63 683	69 219
Kabel-TV och bredband	200 134	198 696
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	95 283	93 426
Förvaltningsarvoden	275 908	259 975
Övriga driftkostnader	24 065	21 880
Planerat underhåll	75 500	275 847
	3 105 189	3 523 738
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 255	5 955
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 027	24 124
Administrationskostnader	30 677	25 547
Extern revision	9 375	9 325
Medlemsavgifter	16 690	13 900
	70 024	78 851
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	114 792	106 207
Revisionsarvode	7 975	6 341
Övriga arvoden	32 282	39 207
Löner och övriga ersättningar	2 841	5 749
Sociala avgifter	40 146	40 959
Övriga personalkostnader	15 667	25 024
	213 702	223 487
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 032	1 469
Ränteintäkter skattekonto	3	33
Övriga ränteintäkter	262	382
	2 297	1 884
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	818 270	1 085 750
Övriga räntekostnader	378	0
	818 648	1 085 750

**HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 531 948	136 531 948			
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 850 000	13 850 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 381 948	150 381 948			
	Ingående avskrivningar	-6 014 903	-4 769 187			
	Årets avskrivningar	-1 245 718	-1 245 716			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 260 621	-6 014 903			
	Utgående redovisat värde	143 121 327	144 367 045			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 650 000	2 650 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 688 000	1 688 000			
	Summa taxeringsvärde	74 138 000	74 138 000			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
		500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	6 935	6 932			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	5 260 836	3 990 039			
		5 267 771	3 996 971			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	212 488	215 253			
		212 488	215 253			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	87 174 000	0	411 540	-112 599	
	Resultatdisposition			733 500	-787 137	
	Årets resultat				656 886	
	Belopp vid årets slut	87 174 000	0	1 145 040	-899 736	
					656 886	
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2755217896	1,23%	2020-05-25	14 110 000	0
	Swedbank	2755217904	1,21%	2019-11-25	14 150 000	0
	Swedbank	2755217912	2,05%	2018-05-25	14 150 000	0
	Swedbank	2756540411	1,26%	2019-03-25	12 805 750	141 500
	Swedbank	2758085761	1,02%	2018-01-28	4 022 800	201 920
					59 238 550	343 420
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 895 130
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 521 450
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				62 868 000	62 868 000

**HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	343 320	343 420
	343 320	343 420
Not 14 Övriga skulder		
Källskatt	27 017	28 793
Övriga kortfristiga skulder	5 354	0
	32 371	28 793
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	171 794	190 649
Förutbetalda hyror och avgifter	468 041	494 141
Övriga upplupna kostnader	240 239	530 536
	880 074	1 215 326

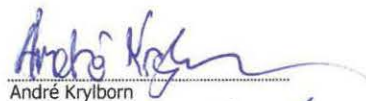
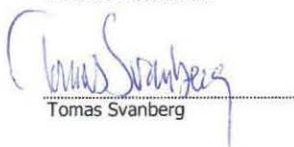
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Haninge

2018


Jan Andersson
Norbert Wesolowski
André Krylbom
Marianne Reinemar
Tomas Svanberg
Joakim Andersson

Vår revisionsberättelse har

2018-04-08

lämnats beträffande denna årsredovisning



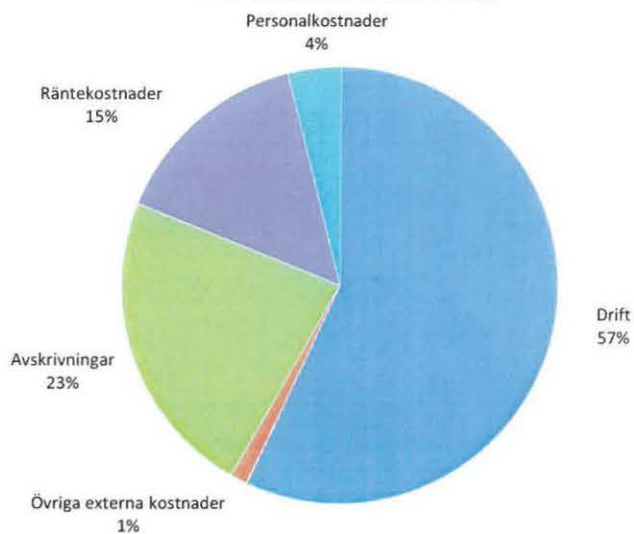
Birgitta Paulsson
Av föreningen vald revisor



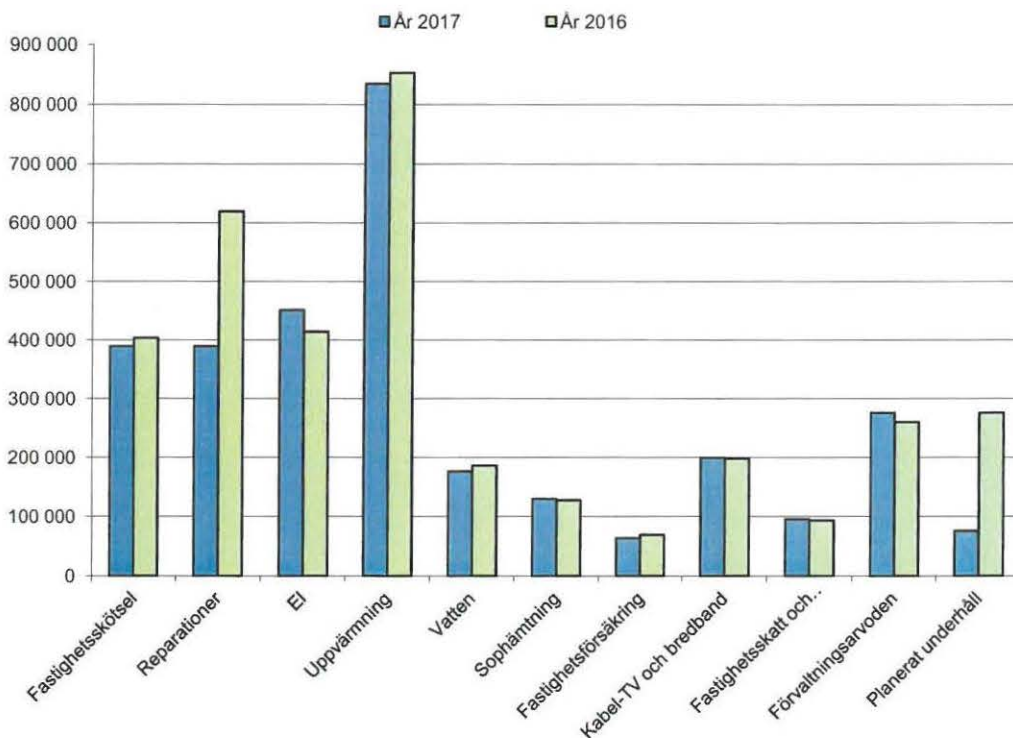
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge, org.nr. 769611-3617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor 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 revisionsred 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 revisionsred 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 8 dec 2018


.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


12/3-18
Av föreningen vald revisor



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