



**HSB BRF ATELJÉN**

# **ÅRSREDOVISNING 2016**



**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.*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BRF ATELJEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Varuprovet 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	30	3129
Lokaler	3	178
Parkering och garageplatser	33	--

Föreningens fastighet är byggd 1956-1957. Värdeår är 1957.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### *Samfällighet/gemensamhetsanläggning*

Föreningen är inte delaktig i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna förändrats med 2%.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

I slutet av 2016 utfördes fönsterreovering på Tornedalsgatan 25-37 samt målning av entrédörrar. Till april 2017 planeras målning av samtliga entrédörrar. Kommande åtgärd är omläggning papptak Tornedalsgatan 3-23, 14-40.

#### *Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)*

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Entrédörrar	Ommålning samtliga entrédörrar och panel entrésidan
2020 ca	Yttertak	Omläggning papptak Tornedalsgatan 3-23, 14-40

OK



**Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)**

<b>Tidpunkt</b>	<b>Byggnadsdel</b>	<b>Åtgärd</b>
2016	Fönster	Utvändig fönstermålning Tornedalsgatan 25-37
2015-2016	El	Omdragning el
2012-2013	Avlopp	Relining eller utbyte av av samtliga avloppsledningar
2012	Fönster	Utvändig fönstermålning södersidan B-längor
2010	Värme	Service av alla värmepumpar
2009	Tak	Byte av yttertak Tornedalsgatan 25-37

**Övriga väsentliga händelser**

Under året har Susanne Ek och Jan Brandon lett tre medlemsmöten med workshops kring föreningen där mycket handlar om vår gemenskap och det gröna. Traditionsenligt genomfördes ett antal olika föreningsaktiviteter. Under städhelgerna på våren och hösten bjöds det på kanelbullar. Valborgsfirandet med brasa och musikalisk ledning av Anna Garner. Luciatåg gick runt i vårt område tillsammans med familjerna från Atlantis.

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

**Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ulrika Bask	Ordförande
Oskar Laurin	Ledamot, vice ordf
Ola Grönnesby	Ledamot, ekonomisansvarig
Sara Roos	Ledamot
Carin Jarvin	HSB-ledamot
Markus Ek	Suppleant
Maria Berg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Jan Brandon	Föreningsvald ordinarie
Ann-Marie Drugge	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Oskar Laurin och Maria Berg.

**Valberedning**

Valberedningen består av Susanne Ek, Kenneth Thosteman och Barbro Parck.

PH

**Vicevärd**

Vicevärd har under året varit Björn Steneberg.

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Fastighetsbesiktningen utfördes under 2016 genom medlemsenkät med uppföljning på fel och brister. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 44 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har inga överlåtelser skett.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>	1 806	1 724	1 718	1 511	1 439
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	314	251	397	100	-245
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	481	462	459	402	383
<b>Drift**, kr/kvm</b>	298	272	244	236	223
<b>Belåning, kr/kvm</b>	2 272	2 283	2 360	2 399	1 630
<b>Soliditet, %</b>	18	15	12	7	8

(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.

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	271 494
Årets resultat	<u>314 911</u>
	586 405

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till underhållsfond	203 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-0
Balanserat resultat	<u>383 405</u>
	586 405

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

M

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

04



Org Nr: 702000-0936

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm

Org.nr: 702000-0936

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 806 803	1 724 373
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-930 361	-901 451
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 255	-73 454
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-53 772	-50 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 012	-260 012
Summa rörelsekostnader		<u>-1 332 400</u>	<u>-1 285 847</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>474 403</b>	<b>438 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 105	686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-160 597	-187 695
Summa finansiella poster		<u>-159 492</u>	<u>-187 009</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>314 911</b>	<b>251 517</b>

04

SR  
2016  
MB (EJ)



**HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 801 175	7 061 187
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 385 514	0
		<u>8 186 689</u>	<u>7 061 187</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 187 189</u>	<u>7 061 687</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		86	114
Avräkningskonto HSB Stockholm		477 557	1 554 770
Övriga fordringar	Not 10	70 273	1 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 111	122 772
		<u>656 027</u>	<u>1 678 948</u>
Kassa och bank	Not 12	10 402	24 976
Summa omsättningstillgångar		<u>666 429</u>	<u>1 703 924</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 853 618</b>	<b>8 765 611</b>

M

ca es MB  
S.R MB OL

**HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		163 800	163 800
Yttre underhållsfond		812 027	609 027
		<u>975 827</u>	<u>772 827</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		271 494	222 978
Årets resultat		314 911	251 517
		<u>586 405</u>	<u>474 494</u>
Summa eget kapital		<u>1 562 232</u>	<u>1 247 321</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 916 968	7 144 962
		<u>6 916 968</u>	<u>7 144 962</u>
<i>Korfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	193 004	123 004
Leverantörsskulder		0	79 994
Skatteskulder		7 816	3 646
Övriga skulder	Not 16	2 379	2 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	171 219	164 402
		<u>374 418</u>	<u>373 328</u>
Summa skulder		<u>7 291 386</u>	<u>7 518 290</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>8 853 618</u></b>	<b><u>8 765 611</u></b>

OK EJ. 2016  
S.R. ALMB

**HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	314 911	251 517
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	260 012	260 012
Kassaflöde från löpande verksamhet	574 923	511 529
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 292	98 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-68 910	12 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	451 721	622 696
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 385 514	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 385 514	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-157 994	-115 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-157 994	-115 504
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 091 787</b>	<b>507 192</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 579 746</b>	<b>1 072 554</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>487 959</b>	<b>1 579 746</b>

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

04

AM ES MB  
SR OL MB



## HSB Bostadsrättsförening Ateljen 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.

#### 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 2,27% 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 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 1 268 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.

24



**HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 505 976	1 446 063
Årsavgifter el	540	3 240
Hyror	263 589	261 952
Bredband	35 496	8 874
Övriga intäkter	3 766	5 424
Bruttoomsättning	<u>1 809 367</u>	<u>1 725 553</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 364	-1 080
Hyresförluster	<u>-200</u>	<u>-100</u>
	<b>1 806 803</b>	<b>1 724 373</b>
<b>Not 2    Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	34 823	64 312
Reparationer	238 759	183 218
El	2 139	1 764
Uppvärmning	33 160	30 286
Vatten	54 278	54 761
Sophämtning	15 940	16 960
Fastighetsförsäkring	47 138	44 893
Kabel-TV och bredband	67 508	67 507
Fastighetsskatt	225 943	222 678
Förvaltningsarvoden	58 872	60 198
Tomträttsavgäld	148 200	148 200
Övriga driftskostnader	<u>3 601</u>	<u>6 674</u>
	<b>930 361</b>	<b>901 451</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	20 080	20 060
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 295	14 000
Administrationskostnader	8 067	6 856
Extern revision	10 000	10 000
Konsultkostnader	31 313	8 038
Medlemsavgifter	<u>14 500</u>	<u>14 500</u>
	<b>88 255</b>	<b>73 454</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Löner och övriga ersättningar	46 212	46 212
Sociala avgifter	<u>7 560</u>	<u>4 718</u>
	<b>53 772</b>	<b>50 930</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	658	624
Övriga ränteintäkter	<u>447</u>	<u>62</u>
	<b>1 105</b>	<b>686</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	160 597	187 431
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>264</u>
	<b>160 597</b>	<b>187 695</b>

PH

cek ed. 2016  
S.R. OC MB



## HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	11 405 376	8 666 013
Årets investeringar	0	2 739 363
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 405 376</b>	<b>11 405 376</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 344 189	-4 084 177
Årets avskrivningar	-260 012	-260 012
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 604 201</b>	<b>-4 344 189</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>6 801 175</b>	<b>7 061 187</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 846 000	9 897 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	888 000	949 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 692 000	21 433 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	302 000	259 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>33 728 000</b>	<b>32 538 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 739 363
Årets investeringar	1 385 514	-2 739 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 385 514</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 785	1 292
Övriga fordringar, leverantörsskulder	68 488	0
	<b>70 273</b>	<b>1 292</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	108 111	122 772
	<b>108 111</b>	<b>122 772</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	10 402	24 976
	<b>10 402</b>	<b>24 976</b>

PK

cdh es 2016  
se OC MB

**HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	163 800	0	609 027	222 978	251 517
	Resultatdisposition			203 000	48 517	-251 517
	Årets resultat					314 911
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>163 800</b>	<b>0</b>	<b>812 027</b>	<b>271 494</b>	<b>314 911</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788345298	3,15%	2018-05-22	2 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788531237	2,25%	2017-05-17	1 266 500	46 000
	Nordea Hypotek	39788539696	1,70%	2017-01-30	1 580 972	17 004
	Nordea Hypotek	39788691889	1,90%	2020-11-18	1 202 500	30 000
	Nordea Hypotek	39788720536	1,10%	2019-05-22	1 060 000	100 000
					<b>7 109 972</b>	<b>193 004</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 916 968
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 144 952
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				7 570 820	7 570 820
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				193 004	123 004
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Källskatt				2 007	2 282
	Övriga kortfristiga skulder				372	0
					<b>2 379</b>	<b>2 282</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				8 461	9 777
	Förutbetalda hyror och avgifter				146 059	139 564
	Övriga upplupna kostnader				16 699	15 061
					<b>171 219</b>	<b>164 402</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

MB  
MB  
02  
s.2



**HSB Bostadsrättsförening Ateljen i Stockholm**

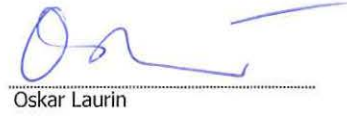
**Noter**

**2016-12-31    2015-12-31**

Stockholm, den 7/4 2017

  
Carin Jarvin

  
Ola Grönnesby

  
Oskar Laurin

  
Sara Roos

  
Ulrika Bask

Vår revisionsberättelse har 20/4-2017 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ateljén, org.nr. 702000-0936

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ateljén för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 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 uppger, 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. 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 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 Ateljén för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 20/4 2017

  
.....  
Av föreningen  
vald revisor

  
Tommy Hartensson  
Utsedd av HSB  
Riksförbund

# 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**