

HSB Brf Rössen

**ÅRSREDOVISNING
2017**

ÅRSREDOVISNING

Brf Römossen i Tullinge

Org.nr. 712800-1745

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

20170101–20171231

föreningens 39:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Verksamheten och fastigheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Röängen 1-14 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1978-79. Styrelsen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastigheten har under 2017 varit fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår från och med 2016-11-01 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd	Årtal	Åtgärd
1992	Fönsterbeklädnad	1993	Tilläggsisolering
2001	Renovering undercentraler	2006	Byte av belysningsarmaturer
2006	Renovering ventilation (frånluft)	2007-09	Byte låssystem/porttelefoni
2007-11	Renovering av tvättstugor	2008	Nya motorvärmaruttag
2008	Renovering av garage	2010-11	Injustering av värmesystem
2012-13	Renovering av tak	2013	Injustering av frånluftssystem
2014	Renovering av föreningslokalen inkl dränering av mark vid fasaden	2014-16	Hissbyte i alla fastigheterna. Slutfört juni 2016
2016	Nya reglercentraler och prognosstyrning av värmesystemet	2017	Byte av armatur i de inre entréerna
2017-	Renovering av fasader, pågående projekt (4 hus)		

Föreningens lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Lägenheter och totalyta

Antal lägenheter	Total yta (kvm)
268	23901

Ägarbyten

Under 2017 har 9 stycken lägenheter bytt ägare, 7 genom försäljning och 2 genom arv.

Lokaler och tvättstugor

Inom föreningen finns iordningställd snickarverkstad, målarlokal, vävstuga, träningslokal, bordtennisrum, förenings-/möteslokal samt förenings-/förvaltarexpedition.

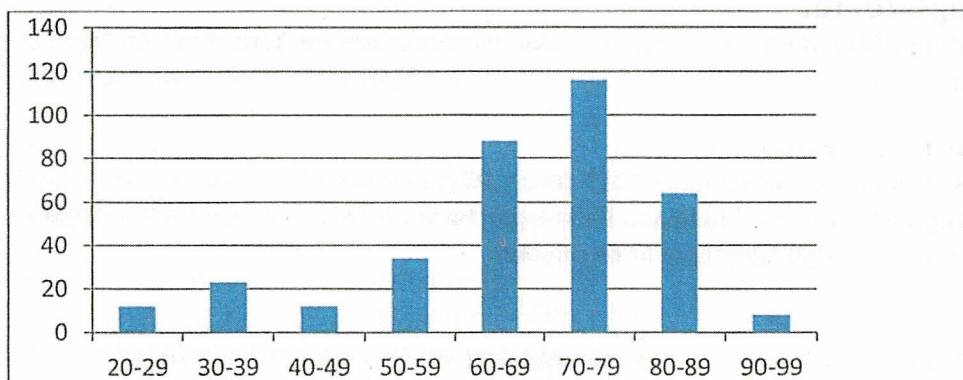
Föreningens medlemmar har tillgång till 8 tvättstugor, varav en för grovtvätt.

Parkeringsplatser

249 p-platser för bilar, varav 74 i garage, samt 3 mc-platser och mopedrum i garaget.

Medlemsstruktur

I december 2017 var vi 357 medlemmar i vår medlemsförteckning. Den yngste med födelseår 1993, den äldste med födelseår 1923 och medelålder 68 år. Uppdelat i åldersgrupper ser vår medlemsstruktur ut enligt nedan:



Förvaltning och avtal

Föreningens löpande förvaltning samt administration av underhåll och fastighetsskötsel har utförts av föreningens anställda förvaltare Arno Solonakis.

Föreningen har avtal om tjänster med olika leverantörer. De större avtalsparterna redovisas nedan:

Tjänst	Leverantör
Support lås och porttelefon	Aptus
Avloppsrensning	Avloppsteknik Svenska AB
Inkasso	Bostadsinkasso
Internetanslutning	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Entrémattor	Berendsen
Ekonomisk förvaltning	RB Fastighetsägarna AB
Drift (undercentraler och ventilation)	RB Fastighetsägarna AB
Prognosstyrning av värmesystemet	eGain
Underhållsplan	HSB Södertörn
Parkeringsövervakning	Parkeringservice Svenska AB
Fastighetsjour, drift-/hisslarm	Securitas Jourmontör
Trapp- och lokalstädning	Kristallrent AB
Sop-/avfallshantering	SRV återvinning AB
Hisservice	Stockholm Hiss- och Elteknik
Fastighetsel (elenergi- och nätkostnad)	LOS Energy /Vattenfall Kundservice AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten/avlopp	Botkyrka kommun
Fastighetsförsäkring	Folksam

Förbrukningsstatistik

Stora fasta poster i budgeten är kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten/avlopp. Även om kostnaderna är ofrånkomliga så påverkar förbrukningen utfallet. Energiförbrukning påverkas av vädrets temperatursvängningar. Men kontinuerlig uppföljning av våra energisystem samt alla enskildas försiktighet kring den gemensamma förbrukningen är inte oväsentlig för att minska kostnadsökningarna. Nedan en översikt av vår förbrukning.

Förbrukning	2017	2016	2015
Fjärrvärme – MWh*	2840,14	2944,6	3231,790
Elförbrukning - kWh	288 064**	286 005	280 956
Vatten – m3	24 230	23 756	23 804

*= Fjärrvärmerna är normalårskorrigerad, **=Förhöjd förbrukning p g a Byggbod/byggel i samband med fasadprojektet.

Föreningsarbetet

Under verksamhetsåret har föreningens verksamhet bedrivits av styrelse och andra förtroendevalda.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-23. På stämman deltog 109 personer varav 99 röstberättigade och 10 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 269 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Vid föreningsstämman valdes ordförande på två år, ett omval och en ny ledamot in i styrelsen samt nya suppleanter. Styrelsen har under året därmed haft följande utseende -

Per-Arne Spiik	ordförande
Helena Karlsson	vice ordförande
Lisbeth Nilsson	sekreterare
Anders Fridell	ledamot
Petra Hurtig	ledamot
Jan-Olof Kings	ledamot
Annika Klasson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Kristina Bjur och Torbjörn Gustavsson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2018 är Helena Karlsson, Petra Hurtig och Jan-Olof Kings samt Torbjörn Gustavsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Inom styrelsearbetet har arbetet bedrivits i följande arbetsgrupper och projektgrupper:

- *Ekonomi/avtal*
Uppdrag: Att löpande följa upp föreningens ekonomi både kort- och långsiktigt.
Arbetsgrupp: Per-Arne Spiik, Petra Hurtig, Kristina Bjur och Arno Solonakis.
- *Teknik/energi*
Uppdrag: Att löpande följa upp energiförbrukning och teknisk utrustning både kort- och långsiktigt.
Arbetsgrupp: Anders Fridell, Jan-Olof Kings, Torbjörn Gustavsson och Arno Solonakis.
- *Underhållsplan och yttre miljö*
Uppdrag: kartlägga behovet av underhållsåtgärder på både fastigheter och den yttre miljön både kort och långsiktigt. Föreslå åtgärder eller justeringar i föreningens underhållsplan och därtill ekonomiska kalkyler.
Arbetsgrupp: Per-Arne Spiik, Helena Karlsson, Jan-Olof Kings och Arno Solonakis.
- *Information/kommunikation*
Uppdrag: Att ha en samlad plan/strategi för information och kommunikation inom föreningen – vilka kanaler ska användas till vad och vad ska respektive del innehålla, vara utformad och löpande göra nödvändig uppdatering av hemsida och föreningsinformationen. Arbetsgrupp: Jan-Olof Kings och Arno Solonakis. <

- **Fasadrenovering**

Uppdrag: Att följa projektet och företräda styrelsen i löpande beslut via regelbundna byggmöten. Projektgrupp: Anders Fridell, Jan-Olof Kings och Arno Solonakis.

Styrelsen har under året följt den antagna arbetsordningen (som väsentligen följer mallen för HSB-koden) och fastställt mötesplan.

Revisor

Revisor har varit Jari Viitala med Gunnar Alin som suppleant, valda av föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Signhild Bergström som sammankallande, samt Rita Ilomäki och Halina Andersson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Per-Arne Spiik och Helena Karlsson med Anders Fridell och Petra Hurtig som suppleanter.

Webbredaktör: Jan-Olof Kings

Studieansvarig, fritidskommitté, aktivitetsgrupper och husombud

Studieansvarig har varit Per-Arne Spiik.

Fritidskommittén har bestått av Ove Johansson, Göran Knutas, Päivi Eriksson och Christina Simonsson, som tillsammans arrangerat välbesökta pubkvällar, förtäring vid städdagarna och genomförandet av den årliga middagen för husombud, aktivitets- och lokalansvariga.

Nedanstående aktivitetsgrupper och lokalansvariga har verkat under året -

- **Boule.** Träffats på torsdagar med Sune Andersson och Peter Lundberg som ansvariga.
- **Målargrupp.** Träffats på måndagar med Gunni Sjödin och Marilyn Cramér som ansvariga.
- **Schackklubb.** Träffats på tisdagar med Halvar Söderlund som ansvarig.
- **Bridgegrupp.** Träffats på tisdagar med Elisabeth Andersson som ansvarig.
- **Musikgrupp.** Träffats på onsdagar med Sven Gunnarsson som ansvarig.
- **Vävstugan.** Väckvällar på onsdagar med Denise Grandell som ansvarig.
- **Träningslokalen.** Med Arto Söderqvist och Marija Mezner som lokalansvariga.
- **Snickarlokalen.** Med Alf Landin och Gert Karlsson som lokalansvariga.
- **Bastun.** Med Else-May Kallio som lokalansvarig.
- **Pingisrummet.** Med Gunnar Ehn som lokalansvarig.
- **Teaterombud.** Halina Andersson har varit ombud under året.
- **Grannsamverkan.** Birgitta Völgy har varit kontaktperson för föreningen.
- **Husombud.** Varje hus väljer sina husombud, vars uppgift är att skapa trivsel i huset och kring huset samt fungera som länk mellan boende och styrelse/förvaltning.

I mitten av mars genomfördes en träff med husombuden i föreningen för att diskutera bl. a. ombudens roll, kommunikationen mellan styrelse och husombud. Mötet resulterade i en reviderad checklista för husombudens roll och uppgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Fasadrenovering av fyra fastigheter. ↘

Övrigt

- Byte av belysningsarmaturen i inre entréerna.
- Nya parkeringsplatser för större skåpbilar samt flytt av besöksparkeringar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes under augusti för att utifrån detta uppdatera underhållsplanen inför 2018.

Avtal

Ny städentreprenör: Kristallrent AB.

Ekonomi och årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 470 kr/m² bostadslägenhetsyta. I avgiften ingår anslutning till Com Hem kabel-TV (grundutbud) och tillägget i försäkring för bostadsrätt. Inför budgetdiskussionen kunde konstateras att årets utfall skulle ge ett "plus till kassan". Med få planerade underhållsåtgärder, utöver fasadrenoveringen, som kommer att bekostas med lån, kunde styrelsen besluta om oförändrad avgift för 2018 för lägenheterna och parkeringsplatser. Garageplatserna följer en avtalad hyresplan med årlig avgiftshöjning med 2 %.

År	Årsavgift/kvm*
2000	459
2002	405
2004	405
2006	406
2008	406
2010	406
2012	418
2014	448
2015	461
2016	470
2017	470
2018	470

* framräknat på total kvadratmeteryta. Eftersom lägenheterna är olika värderade mellan våningsplanen skiljer det faktiska kvadratmeteravgiften mellan lägenheterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 095 834 kr. Lånesumman motsvarar ett lånebelopp på 1 468,4 kr/kvm. Under året har dessutom 10 av våra 21 lån satts om. Ett av lånen har utökats med drygt 1 miljon kronor, för att täcka delar av 2017 års fasadrenoveringskostnader. Omsättningen av lånen har skett med en räntesänkning på i genomsnitt 1 %, vilket motsvarar ca 150 000 kr på årsbasis.

Under 2018 kommer nya lån, på ca 15 miljoner kronor tas för att täcka fasadrenoveringsprojektet. Förhandling om lånen har genomförts och lånelöfte givits av Handelsbanken.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 901	11 891	11 670	11 292	10 870
Resultat efter finansiella poster	2 715	2 420	2 857	843	829
Soliditet (%)	48	47	44	43	42

Kommentarer till årets resultat

För att minimera lånebehovet för renoveringen av fasaderna har styrelsen fortsatt strategin med att omplanera åtgärder och insatser under det gångna året för att ha en så god likviditet som möjligt inför 2018. Målsättningen är ett bra och adekvat underhåll av föreningen, samt dess fastigheter, och därmed på bästa sätt kunna balansera kommande underhållskostnader och lånebehov.

Framtidsplaner

Fokus är på slutförandet av fasadrenoveringen (9 hus) och att på grund av kostnaderna för detta, i möjligaste mån, omplanera övriga mindre akuta underhållsåtgärder.

Som redovisades vid stämman 2017 är renoveringen av avloppsstammar skjuten minst 8 år i framtiden.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 612 300	0	11 443 490	5 232 702	2 420 940
Vinst disp. enl. stämmobeslut			794 660	1 626 280	-2 420 940
Årets resultat					2 715 077
Belopp vid årets utgång	12 612 300	0	12 238 150	6 858 982	2 715 077

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	6 858 982
Årets vinst	2 715 077
	9 574 059
Disponeras så att	
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	1 339 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond, motsvarande årets kostnad	-217 815
I ny räkning överföres	8 452 874
	9 574 059

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 2

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		11 900 930	11 890 760
Övriga intäkter		54 962	11 134
Summa rörelsens intäkter		11 955 892	11 901 894
Rörelsens kostnader			
Löpande reparationer		-378 184	-178 732
Planerat underhåll		-276 765	-544 341
Fastighetsavgift/skatt		-352 420	-339 824
Driftskostnader	3	-4 974 138	-4 816 236
Förvaltning och övriga externa kostnader	4	-537 078	-665 050
Personalkostnader	5	-994 447	-1 142 274
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 050 188	-1 046 656
Summa rörelsens kostnader		-8 563 220	-8 733 113
Rörelseresultat		3 392 672	3 168 781
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	1 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-677 606	-748 914
		-677 595	-747 841
Resultat efter finansiella poster		2 715 077	2 420 940
Resultat före skatt		2 715 077	2 420 940
Årets resultat		2 715 077	2 420 940

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	60 466 006	61 512 660
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 135	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	5 848 787	0
		66 328 928	61 512 660

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 329 428	61 513 160

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 610 188
Avgifts- och hyresfordringar		33	2 791
Övriga fordringar	11	78 505	39 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	346 787	90 863
Avräkning RB Fastighetsägare AB		5 096 766	944 194
		5 522 091	5 687 582

Kassa och bank

	13	17 099	21 347
Summa omsättningstillgångar		5 539 190	5 708 929

SUMMA TILLGÅNGAR

71 868 618

67 222 089,6

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 12-82 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknad på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ingen annat anges.

Inkomsskatt

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


Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	11 235 744	11 235 744
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	51 331	38 640
Hysesintäkter garage och p-platser	611 750	621 720
Hysesintäkter övriga	40 072	22 453
Försäkringsersättningar	40 981	0
Outhyrt garage, p-platser	-23 986	-16 663
	11 955 892	11 901 894

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	383 501	336 951
Obligatorisk ventilationskontroll	0	4 430
Besiktningar	16 195	13 401
Serviceavtal	217 808	150 772
Yttre skötsel	47 589	19 816
Fastighetsel	494 459	474 754
Uppvärmning	2 176 044	2 303 548
Vatten	496 280	479 013
Sophämtning	314 142	269 252
Fastighetsförsäkring	244 100	202 566
Självrisk/reparation försäkringsskador	77 005	94 782
Kabel-TV / Internet	99 910	96 140
Övriga driftskostnader	396 254	346 817
Bevakning, utryckning	10 852	23 994
	4 974 139	4 816 236

Not 4 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	116 575	101 722
Revisionsarvode	18 688	24 988
Förvaltningsarvode	238 750	275 000
Övriga externa tjänster / kostnader	27 106	126 380
Föreningsavgifter	135 960	136 960
	537 079	665 050

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	90 000	90 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	56 000	82 040
Löner och andra ersättningar	71 967	78 770
Övriga anställda	559 623	605 706
	777 590	856 516

Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	0	25 869
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	210 429	225 221
Förändring av semesterlöneskuld	6 428	34 668
	216 857	285 758

Summa personalkostnader

994 447 **1 142 274**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	677 211	748 914
Övriga räntekostnader	395	0
	677 606	748 914

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	74 246 825	68 227 504
Årets investeringar, hissar	0	6 019 321
Ingående anskaffningsvärden mark	1 399 000	1 399 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 645 825	75 645 825
Ingående avskrivningar	-14 133 165	-13 086 509
Årets avskrivningar	-1 046 654	-1 046 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 179 819	-14 133 165
Utgående redovisat värde	60 466 006	61 512 660
Taxeringsvärden byggnader	164 400 000	164 400 000
Taxeringsvärden mark	61 308 000	61 308 000
	225 708 000	225 708 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp av digital anslagstavlan	17 669	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 669	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 534	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 534	0
Utgående redovisat värde	14 135	0

Not 9 Pågående om- och tillbyggnad, fasader

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	5 848 787	0
	5 848 787	0

Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

	2017-12-31	2016-12-31
Andel HSB Södertörn	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	72 171	29 236
Skattefordringar	6 334	10 310
	78 505	39 546

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	269 312	0
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	77 475	90 863
	346 787	90 863

Not 13 Kasa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	17 099	21 347
	17 099	21 347

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Nästa års amortering
	%		2017-12-31	
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	889 880	9 056
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 427 316	26 100
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 427 316	26 100
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	1 177 252	11 984
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	1 178 149	11 992
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	1 181 739	12 028
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	847 800	8 628
Stadshypotek	1,51 %	2021-04-30	955 000	10 000
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	1 992 850	21 428
Stadshypotek	1,93 %	2021-03-30	838 853	8 536

Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 110 994	22 700
Stadshypotek	1,45 %	2019-01-30	952 800	9 600
Stadshypotek	2,19 %	2018-10-30	2 131 804	21 976
Stadshypotek	1,80 %	2020-10-30	2 427 316	26 100
Stadshypotek	1,55 %	2022-10-30	1 960 000	19 600
Stadshypotek	1,35 %	2019-01-30	952 500	10 000
Stadshypotek	1,76 %	2019-01-30	953 050	9 800
Stadshypotek	2,19 %	2018-10-30	2 125 192	21 908
Stadshypotek	2,19 %	2018-10-30	2 032 104	20 948
Stadshypotek	2,19 %	2018-10-30	2 073 566	21 376
Stadshypotek	1,55 %	2022-10-30	3 460 353	34 604
			35 095 834	364 464

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

34 731 370

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till kronor 33 273 514.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 15 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	64 333 000	64 333 000
Obelånade pantbrev	-21 053 000	-21 053 000
	43 280 000	43 280 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	6 688	10 165
---------	-------	--------

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalskatt	11 381	14 110
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 816	15 425
Avräkning hyror	0	7 524
	25 197	37 059

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter samt semesterlöneskuld	150 275	143 847
Upplupna räntekostnader	80 183	88 829
Förskottsbetalda hyror och avgifter	964 588	0
Upplupna uppvärmningskostnader	318 270	151 554
Upplupna renhållningsavgifter	1 476	0
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000

HSB Brf Römossen i Tullinge
Org.nr 712800-1745

Upplupna elavgifter	50 565	47 205
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	65 121	0
	1 649 478	450 435

Tullinge 2018- 04 24

Per-Arne Spiik
Ordförande

Helena Karlsson

Lisbeth Nilsson

Anders Fridell

Petra Hurtig

Jan-Olof Kings

Annika Klasson

Vår revisionsberättelse har lämnats

26/4 2018

Jari Viitala
Av stämman vald revisor

Abgan Görsted
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Römossen i Tullinge, org.nr. 712800-1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Römossen i Tullinge för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinslutt 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 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, förfälskning, 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 Brf Römossen i Tullinge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt

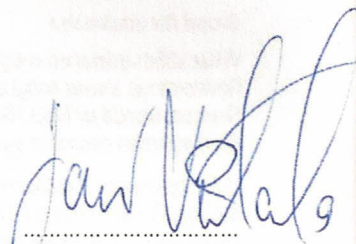
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd 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.

Tullinge den 26 april 2018



Jörgen Götehed

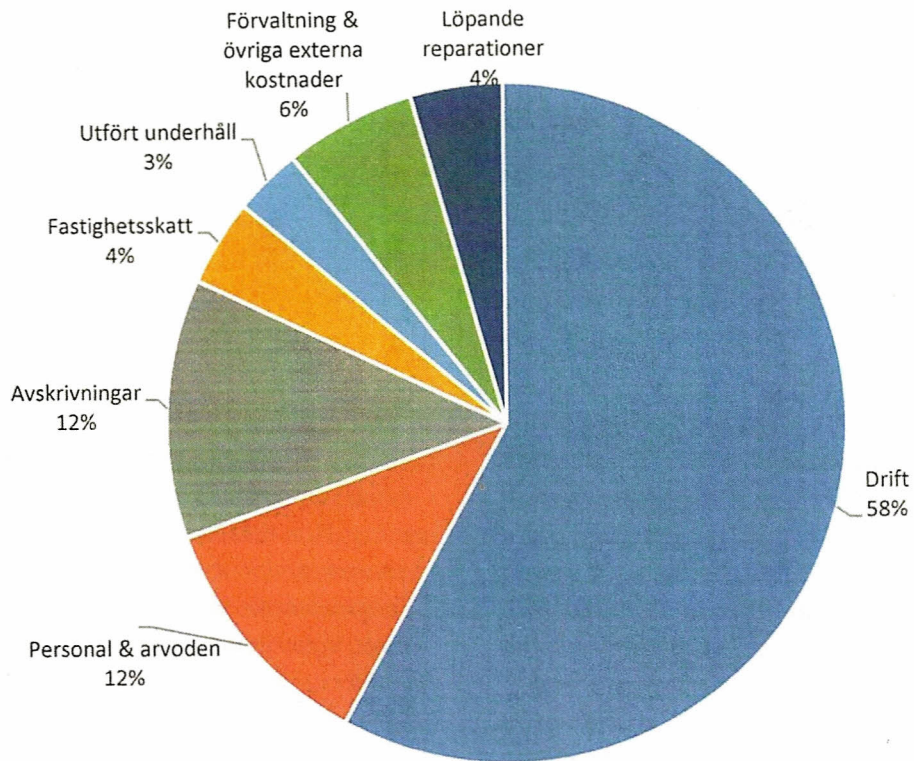
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jari Viitala

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader under 2017



Fördelning drift-/förvaltningskostnader

