

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lärkbacken i Tullinge

Org.nr. 769606-2038

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-02

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banslätt 6 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2004.

### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta
70	Lägenheter	4 682 kvm
2	Förråd för cyklar	
56	P-platser	

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-30. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter där HSB-ledamoten är 1. Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

## Styrelse

Leif Emmoth	ordförande
Arne Hansson	vice ordförande
Annelie Lindahl Stam	sekreterare
Emil Plisch	ledamot
Tomas Hjelm	ledamot
Mia Andrén	ledamot
Lilian Rex	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Revisor har varit Marianne Karlsson med Hans Johannesson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Zetterman som ordförande, samt Josefine Lundberg.

## Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Leif Emmoth med Arne Hansson som suppleant.

## Studie- och fritidsverksamhet

Ej aktuellt

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Los Energy/Vattenfall	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget, Com Hem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

Målning av cykelförråd och tvätt av gavelfasader

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Tätning vid takfot för att hindra fåglar att flyga in och ta isolering.

Dörrparti i hiss, port 9 bytt enl. plan.

Ny sandlåda.

Målat balkonggäddor till balkongtak på plan 4.

Målat dörrar i trapphusen samt ytterdörrarna på loftgångarna.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-09-08. Vid besiktningen framkom endast mindre justeringar som skall åtgärdas.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt underhållsplanen är större planerade åtgärder, till 1 553 tkr, under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2018	OVK, kanalrensning, stamspolning, byte av 1 hissinnerdörr	308 tkr
2019	Byte av 1 hissinnerdörr, energideklaration m.m. service av fläktarna	987 tkr
2020	Byte av 1 hissinnerdörr	148 tkr
2021	Byte av 1 hissinnerdörr samt mindre åtgärder	187 tkr
2022	Mindre åtgärder	48 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 894kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget behov av avgiftshöjning. Styrelsen anser att styrelsens ekonomi är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 534 587 kr. Under året har föreningen amorterat 541 906 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 77 år.

Styrelsen anser att i och med att ett lån är slutbetalt under 2018 bör föreningen öka amorteringstakten på andra lån. Beslut om detta har ännu ej fattats.

När ett lån omsattes 2017-09-27 beslutade styrelsen om att öka amorteringstakten med 50 tkr/ år under 5 år.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga kända f.n.

### **Väsentliga avtal**

Nytt snöröjningsavtal har tecknats under året. Ett nytt elavtal som resulterade i en sänkt kostnad på elpriset med 9,9 öre inkl. moms. Det är ett s.k. industriavtal med det norska bolaget LOS Energy.

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat två städdagar som avslutades med korvgrillning. Ökade möjligheter för utomhusspel finns nu i och med att en darttavla har satts upp. Medlemmarna kan också låna grannföreningens boulebana. En föreläsning med bildspel om hur det var i Tullinge förr med speciell koppling till närområdet innan det var bebyggt har anordnats.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Sedan flera år tillbaka har föreningen prognosstyrningssystemet e-gain vilket medfört besparingar både kostnadsmässigt och ur utsläppsynpunkt. Styrelsen har dock valt att ha en något högre inomhustemperatur för bättre komfort än en del andra föreningar varför besparingen annars kunde ha varit större. Tidigare förekom klagomål på kalla lägenheter. Föreningen har också slutit ett miljöavtal med HSB om att utsläppen skall minska med 40 % till år 2013, med delmålen om minskning med 10 % till år 2012, 20% till år 2016 samt 30 % till år 2020.

Föreningens koldioxidutsläpp har mer än halverats och var 63,5 procent lägre under år 2016 än under basåret 2006. Föreningen har dessutom procentuellt minskat utsläppen mer än snittet som ligger på 61,1 procent, om man jämför med övriga klimatavtalsanslutna bostadsrättsföreningar inom HSB Södertörn. Utsläpp per kvadratmeter (Atemp) ligger också bättre än snittet och var 2016 4,7 Kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Atemp där snittet är 5,7. -

### Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70 + 1.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	926	925	911	912	919
Resultat efter finansiella poster, tkr	163	135	-23	-57	-48
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	894	894	881	881	881
Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr	22	22	20	19	19
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr	12	11	10	12	14
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	102	101	97	96	100
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	187	226	270	292	327
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	8 871	8 987	9 099	9 210	9 320
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 436	1 215	923	801	790
Soliditet %	55,5%	55,1%	54,7%	54,5%	54,3%

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>46 378 072</b>	<b>5 423 000</b>	<b>1 214 643</b>	<b>-551 670</b>	<b>135 052</b>
<b>Resultatdisposition:</b>					
Reservering till yttre fond			361 000	-361 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-139 974	139 974	
Balanserad i ny räkning				135 052	-135 052
Årets resultat					163 107
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>46 378 072</b>	<b>5 423 000</b>	<b>1 435 669</b>	<b>-637 644</b>	<b>163 107</b>

**Resultatdisposition**

*Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:*

Balanserat resultat	-637 644
Årets resultat	<u>163 107</u>
<b>Summa</b>	<b>-474 537</b>

*Stämman har att ta ställning till styrelsens disposition:*

Reservering till underhållsfond	-314 050
I anspråkstagande av underhållsfond	204 542
Balanseras i ny räkning	<u>-584 045</u>

**HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	4 338 444	4 330 617
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 757 590	-1 734 164
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 296	-63 828
Utfört underhåll		-204 542	-139 974
Fastighetsskatt		-92 050	-88 760
Avskrivningar		-946 786	-936 953
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-222 618	-173 849
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 300 882</b>	<b>-3 137 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 037 562</b>	<b>1 193 089</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 050	1 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-875 505	-1 059 942
Summa finansiella poster		-874 455	-1 058 037
<b>Årets resultat</b>		<b>163 107</b>	<b>135 052</b>

D

**HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 8 76 830 150	77 767 103
Mark	14 780 500	14 780 500
Markanläggningar/-inventarier	Not 9 19 667	0
	<u>91 630 317</u>	<u>92 547 603</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>91 630 817</u>	<u>92 548 103</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	1 370	0
Avräkningskonto HSB Södertörn	1 412 812	1 351 787
Övriga fordringar	Not 11 13 145	17 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 242 854	199 828
	<u>1 670 181</u>	<u>1 569 146</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 1 800 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar	<u>3 470 181</u>	<u>2 869 146</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>95 100 998</u></b>	<b><u>95 417 249</u></b>

**HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	46 378 072	46 378 072
Upplåtelseavgifter	5 423 000	5 423 000
Underhållsfond	1 435 669	1 214 643
	<u>53 236 741</u>	<u>53 015 715</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-637 645	-551 670
Årets resultat	163 107	135 052
	<u>-474 538</u>	<u>-416 619</u>
Summa eget kapital	<u>52 762 203</u>	<u>52 599 096</u>
<b>Avsättningar och skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>35 061 391</u>	<u>41 547 087</u>
	35 061 391	41 547 087
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 473 196	529 406
Leverantörsskulder	231 777	135 409
Aktuell skatteskuld	40 573	75 122
Övriga skulder	Not 15 1 804	5 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>530 054</u>	<u>525 902</u>
	7 277 404	1 271 066
Summa avsättningar och skulder	<u>42 338 795</u>	<u>42 818 153</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>95 100 998</u></b>	<b><u>95 417 249</u></b>



**HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	163 107	135 052
Avskrivningar	946 786	936 953
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>1 109 893</b>	<b>1 072 005</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 009	-7 116
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	62 548	-83 039
<b>S:a kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 132 432</b>	<b>981 850</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	-29 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-29 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Amortering av lån	-541 906	-523 998
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-541 906</b>	<b>-523 998</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 651 787</b>	<b>2 193 935</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>561 026</b>	<b>457 852</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 212 812</b>	<b>2 651 787</b>

## HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 107 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,10 %.

#### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 110 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### Inventarier

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på 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 inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 434 588 kr.

#### 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 nedan.

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.

## HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 184 712	4 184 712
Hyror	150 700	156 300
Övriga intäkter	26 432	23 955
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>4 361 844</b>	<b>4 364 967</b>
Hysesbortfall	-23 400	-34 350
<b>S:a nettoomsättning</b>	<b>4 338 444</b>	<b>4 330 617</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	232 343	248 533
Reparationer	79 700	65 066
El	55 102	50 016
Uppvärmning	479 837	472 364
Vatten	104 011	101 800
Sophämtning	59 360	62 229
Övriga driftskostnader skötsel	114 659	127 388
Förvaltningsarvoden	302 392	289 577
Snörenehållning	86 179	68 564
Kabel-TV	35 765	46 178
Bredband	90 049	124 031
Fastighetsförsäkring	50 554	51 946
Övriga driftskostnader	67 638	26 473
	<b>1 757 590</b>	<b>1 734 164</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 670	17 428
Extern revision	10 000	10 000
Konsultkostnader	6 226	0
Medlemsavgifter	36 400	36 400
	<b>77 296</b>	<b>63 828</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	44 800	44 300
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	80 184	69 058
Revisorsarvode	6 720	6 645
Löner och andra ersättningar	9 968	7 089
Sociala avgifter	33 134	0
Summa förtroendevalda	<b>174 806</b>	<b>127 092</b>
<u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	40 824	14 763
Sociala kostnader	6 988	31 994
Summa anställda	<b>47 812</b>	<b>46 757</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>222 618</b>	<b>173 849</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	164	160
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	886	1 744
	<b>1 050</b>	<b>1 905</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	875 123	1 059 942
Räntekostnader kortfristiga skulder	382	0
	<b>875 505</b>	<b>1 059 942</b>

## HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	85 363 745	85 363 745
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 363 745</b>	<b>85 363 745</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 596 642	-6 659 689
Årets avskrivningar	-936 953	-936 953
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 533 595	-7 596 642
<b>Bokfört värde</b>	<b>76 830 150</b>	<b>77 767 103</b>
Taxeringsvärden för Banslätt 6:		
Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	46 000 000	46 000 000
Mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
Mark - lokaler	0	0
	11 600 000	11 600 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>57 600 000</b>	<b>57 600 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar/-inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	190 059	190 059
Årets investeringar	29 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>219 559</b>	<b>190 059</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-190 059	-190 059
Årets avskrivningar	-9 833	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 892	-190 059
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 667</b>	<b>0</b>

## HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Andel HSB Södertörn	500	500			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	280	279			
Övriga fordringar	12 865	17 253			
	<b>13 145</b>	<b>17 532</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda förvaltningsavtal	5 617	5 625			
Övriga förutbetalda kostnader	236 527	193 576			
Upplupna intäkter	710	627			
	<b>242 854</b>	<b>199 828</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Södertörn	1 800 000	1 300 000			
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek A 2658550419		1,65%	2019-12-18	5 596 300	0
Swedbank Hypotek A 2658550435		3,10%	2018-09-27	6 029 756	31 190
Swedbank Hypotek A 2658550450		1,62%	2020-11-25	6 029 756	31 190
Swedbank Hypotek A 2658660663		1,83%	2021-12-22	8 042 725	10 000
Swedbank Hypotek A 2754512081		2,36%	2019-05-24	5 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2757038340		3,46%	2018-04-27	332 250	332 250
Swedbank Hypotek A 2853425862		1,54%	2021-01-25	5 596 300	0
Swedbank Hypotek A 2854245145		1,92%	2022-09-23	4 907 500	70 000
				<b>41 534 587</b>	<b>474 630</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 061 391
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					39 161 437
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				48 216 000	48 216 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				48 216 000	48 216 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>				<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	839	233
Arbetsgivaravgifter	465	129
Övriga kortfristiga skulder	500	4 865
	<b>1 804</b>	<b>5 227</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	81 650	98 416
Upplupen el	6 135	7 227
Upplupen värme	68 089	62 590
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	330 157	347 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 023	0
	<b>530 054</b>	<b>525 902</b>

Huddinge, den

7/5 2018



Annelie Lindahl Stam



Arne Hansson



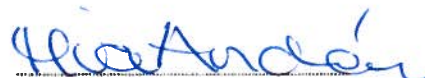
Emil Plisch



Leif Erling Emmoth



Lillian Rex



Mia Andrén



Tomas Hjelm

Vår revisionsberättelse har 2018-05-09 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas Wärenfeldt

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkbacken, org.nr. 769606-2038

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkbacken 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. *Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.*

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 Lärkbacken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 15 2017-2018

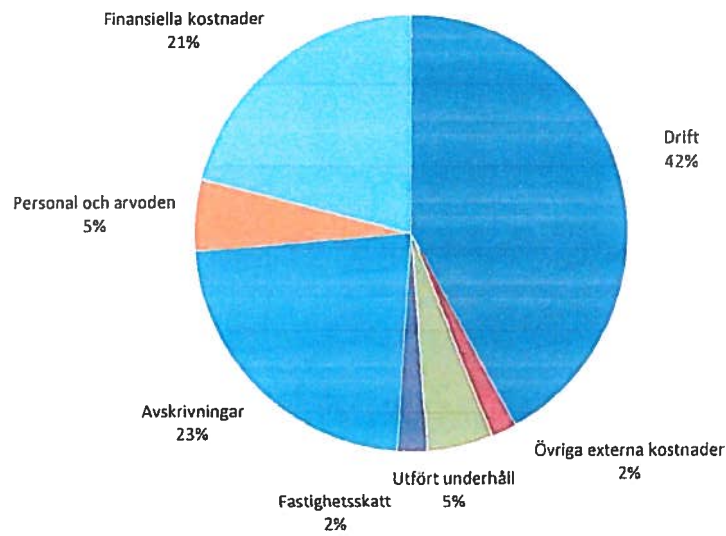
Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

