



# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB brf Skogsgläntan

**MEDLEM I HSB**



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för HSB Brf Skogsglantan i Södertälje, 769603-7584 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### **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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Tjädern 17. Under 2015-2016 bebyggdes fastigheten med 3 st. bostadshus i vilka man upplåter lägenheter. I juni 2016 flyttade bostadsrättshavarna in. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### **Bostäder och lokaler**

Samtliga 44 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 3090 kvm. I fastigheten finns även en föreningslokal som används av styrelsen med den totala lokalytan 17 kvm. Föreningen har 49 parkeringsplatser till förfogande för medlemmarna.

#### **Styrelse**

Robert Gustafsson, Ordförande  
Åsa Schurow, Ledamot (Sekreterare)  
Margit Jakobsson, Ledamot  
Monica Dahlbacka, Ledamot  
Susanne Lundberg, Ledamot  
Ulf Aläng, Ledamot, from 2018-08  
George Icho, Ledamot, tom 2018-07  
Bengt Zetterberg, Ledamot (HSB Södertälje representant)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Revisor har varit Maria Serey samt Borevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### **Valberedning**

Valberedningen består av Eero Laakso och Christer Svensson

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-06-05.

### **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### **Företag, Uppdrag**

HSB Södertälje ek förening, Administrativ och ekonomisk förvaltning  
HSB Södertälje ek förening, Teknisk förvaltning och fastighetskötsel  
Pancevics, Trappstädning  
Jonssons fastighetsjour, Jour

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes i samband med garantibesiktningen under juni 2018.

### **Årets investeringar**

Inga investeringar har gjorts under året.

### **Årets planerat underhåll**

2-årig garantibesiktning av fastigheten och lägenheter genomfördes under juni 2018.

### **Prognos, investeringar**

### **Byggnadskomponent, Utbyte/renovering**

Föreningen har inga planerade investeringar inom de närmaste åren.

### **Prognos, planerat underhåll**

### **Åtgärd, År, Kostnad, tkr**

Inget stort underhåll planerat. Mindre åtgärder sker löpande under gällande avtal med HSB.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 1,9 % inför 2019.

### **Medlemsinformation**

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 69 medlemmar vid årets utgång.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	66 435 000	7 700 000	46 500	-541 809	-456 841
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			93 000	-93 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-456 841	456 841
Årets resultat					-1 196 505
<b>Vid årets utgång</b>	<b>66 435 000</b>	<b>7 700 000</b>	<b>139 500</b>	<b>-1 091 650</b>	<b>-1 196 505</b>

## Flerårsöversikt

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2014-12-31</i>
Intäkter	2 407 224	2 357 088	1 159 312		
Årets resultat	-1 196 505	-456 841	-495 309		
Soliditet %	65	65	65		
Likviditet %	148	116	98		
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,3	1,2		
Räntekänslighet %	19,0	19,5	36,8		
Årsavgift i kr/ kvm	654	642	630		
Skuldsättning i kr/ kvm	12 441	12 504	12 562		
Sparande i kr/ kvm	125	104			
Energikostnad i kr/ kvm	185	182			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm :** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>908 102</b>	<b>553 273</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 407 224	2 357 088
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		849	715
Ökning av kortfristiga skulder			213 154
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>2 408 073</b>	<b>2 570 957</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-1 288 400	-1 230 610
Övriga externa kostnader		-193 921	-317 792
Personalkostnader		-36 620	-18 942
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-503 192	-468 453
Ökning av kortfristiga fordringar		-5 762	-1 581
Minskning av kortfristiga skulder		-141 621	
Amortering av lån		-194 999	-178 750
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-2 364 515</b>	<b>-2 216 128</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>43 558</b>	<b>354 829</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>908 102</b>	<b>553 273</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>951 660</b>	<b>908 102</b>

## **Resultatdisposition**

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	-1 091 650
Årets resultat	<u>-1 196 505</u>
Summa	-2 288 155

## **Styrelsen föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	93 000
Balanseras i ny räkning	<u>-2 381 155</u>
	-2 288 155

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	2 407 224	2 357 088
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 407 224</u>	<u>2 357 088</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 288 400	-1 230 610
Övriga externa kostnader	4	-193 921	-317 792
Personalkostnader och arvoden	5	-36 620	-18 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 582 445	-778 847
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-694 162</u>	<u>10 897</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		849	715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 192	-468 453
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 196 505</u>	<u>-456 841</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 196 505</u>	<u>-456 841</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	109 908 861	111 491 306
		<u>109 908 861</u>	<u>111 491 306</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>109 909 361</u>	<u>111 491 806</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 195	701
Övriga fordringar		499	-1
Avräkningskonto HSB Södertälje		951 660	908 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 083	39 315
		<u>997 437</u>	<u>948 117</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>997 437</u>	<u>948 117</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>110 906 798</u>	<u>112 439 923</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 435 000	66 435 000
Fond för yttre underhåll		139 500	46 500
Reservfond		7 700 000	7 700 000
		<u>74 274 500</u>	<u>74 181 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 091 650	-541 809
Årets resultat		-1 196 505	-456 841
		<u>-2 288 155</u>	<u>-998 650</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>71 986 345</u>	<u>73 182 850</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	38 247 750	38 442 750
		<u>38 247 750</u>	<u>38 442 750</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	195 000	195 000
Leverantörsskulder		179 872	134 586
Skatteskulder		-	113 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	297 831	371 308
		<u>672 703</u>	<u>814 323</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>110 906 798</u>	<u>112 439 923</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift eftersom bostäder byggda 2012 och senare får hel avgiftsbefrielse i femton år.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 022 012	1 982 352
Hyor, förråd	4 800	4 800
Hyor, p-platser	171 900	171 900
Årsavgifter, el	118 579	122 392
Årsavgifter, vatten	65 098	66 022
Övriga intäkter	24 835	9 622
<b>Summa</b>	<b>2 407 224</b>	<b>2 357 088</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	291 549	287 903
Fastighetsskötsel	438 511	438 338
Försäkringar, inkl 2017	60 088	1 884
Kabel-tv/ bredband	1 640	1 968
Kommunal fastighetsavgift	-	112 000
Löpande underhåll	72 787	45 436
Sophantering	142 263	67 251
Uppvärmning	279 089	275 720
Övrigt	2 473	110
<b>Summa</b>	<b>1 288 400</b>	<b>1 230 610</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	90 808	88 000
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 500	271
Konsultarvoden	-	99 146
Kreditupplysningar	1 375	-
Kontorsmaterial och trycksaker	90	-
Medlemsavgift HSB	18 200	18 200
Pantförskrivningsavgifter	3 187	4 032
Postbefordran	3 300	1 925
Revisionsarvoden	10 288	8 538
Vicevärd/ förvaltare	51 592	73 545
Överlåtelseavgifter	2 275	5 600
Övriga förvaltningskostnader	10 306	17 457
Övrigt	-	1 078
<b>Summa</b>	<b>193 921</b>	<b>317 792</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	27 500	13 500
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	-
Sociala avgifter	8 120	4 242
Övriga personalkostnader	-	1 200
<b>Summa</b>	<b>36 620</b>	<b>18 942</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2135.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2016

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	101 149 000	101 149 000
Ingående anskaffningsvärden mark	11 900 000	11 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 049 000</b>	<b>113 049 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 557 694	-778 847
Årets avskrivningar	-1 582 445	-778 847
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 140 139</b>	<b>-1 557 694</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>109 908 861</b>	<b>111 491 306</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	44 083	39 315
<b>Summa</b>	<b>44 083</b>	<b>39 315</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SE-Banken	1,19	2020-11-28	12 808 500	12 873 500
SE-Banken	1,14	2019-06-28	12 808 500	12 873 500
SE-Banken	1,58	2021-06-28	12 825 750	12 890 750
<b>Summa</b>			<b>38 442 750</b>	<b>38 637 750</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 195 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till -

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 247 750**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 780 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 37 467 750

### Ställda säkerheter

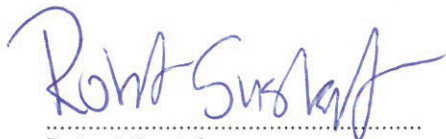
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	38 914 000	38 914 000
<b>Summa</b>	<b>38 914 000</b>	<b>38 914 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	180 401	190 931
Upplupna räntekostnader	2 783	2 797
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 647	177 580
	<b>297 831</b>	<b>371 308</b>

## Underskrifter

Södertälje den 2019-03-27



Robert Gustafsson



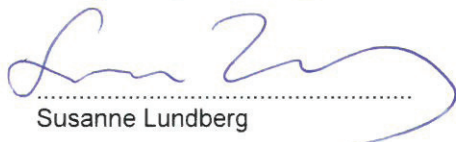
Åsa Schurow



Ulf Aläng, Ledamot



Monica Dahlbacka



Susanne Lundberg



Margit Jakobsson

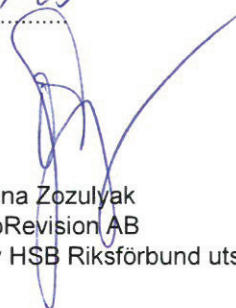


Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-05



Maria Serey  
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsglantan i Södertälje, org.nr. 769603-7584

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsglantan i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

02



## 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 Skogsglädjan i Södertälje för räkenskapsåret 2018 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 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 försummelse 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, viktiga 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 5/04/2019

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Maria Serey  
Av föreningen vald revisor



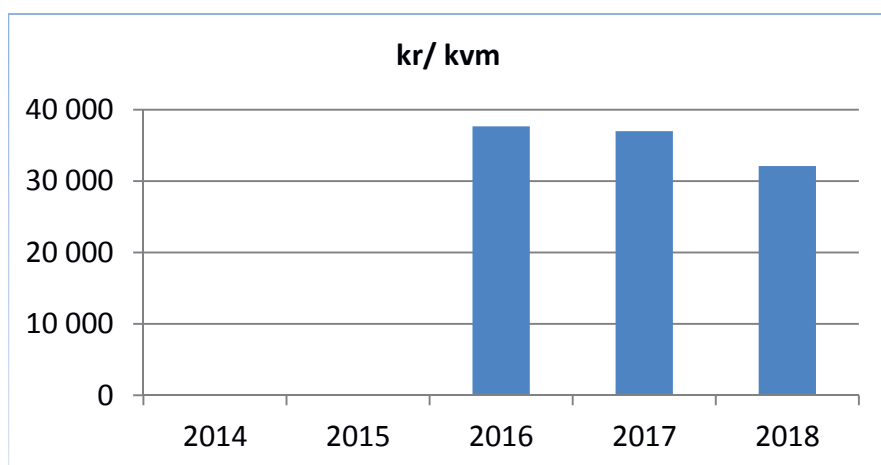
## HSB Brf Skogsglántan i Södertälje Fakta och statistik 2018

### Fritidsverksamheten

Planering av gemensamma aktiviteter pågår inför 2019.

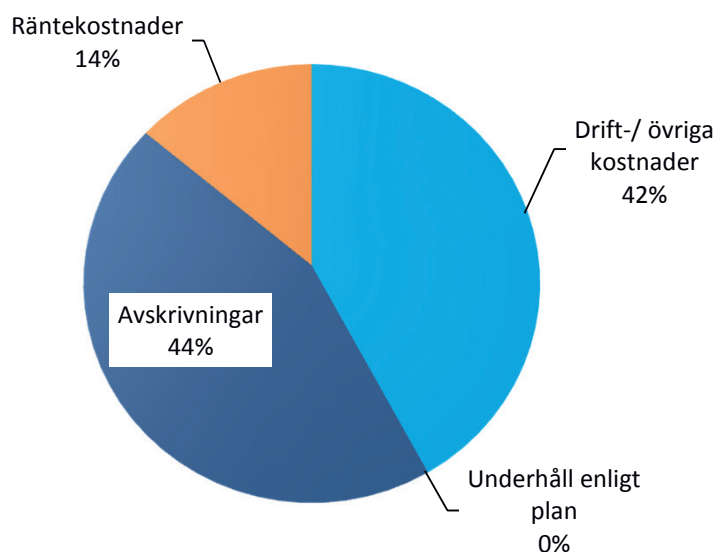
### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



### Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	1 518 941
Underhåll enligt plan	0
Avskrivningar	1 582 445
Räntekostnader	502 343
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 603 729</b>

**Tidigare års betydande underhåll**

Inget betydande underhåll har utförts under den korta tid föreningen har varit verksam.

# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

## AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

## BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

## KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

### HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)



HSB – där möjligheterna bor