

**HSB Brf Björnen nr 17
i Nynäshamn**



**ÅRSREDOVISNING
2018**



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Björnen nr 17 i Nynäshamn

Org.nr. 712400-1087

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-03

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

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Björnen 17 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1965.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
112	bostäder (bostadsrätt)	7800
2	lokaler (hyresrätt)	94
1	övernattningslägenhet	
112	förråd	
62	p-platser	
45	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-22. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 113 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Torgny Olsson	ordförande
Stefan Gottberg	vice ordförande
Gunilla Johansson	sekreterare
Robert Kiejstut	ledamot
Sonny Wennberg	ledamot
Rasmus Karlsson	ledamot
Inger Johansson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Gottberg, Rasmus Karlsson och Sonny Wennberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Håkan Berg med Jane Wiik som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Kiejstut som ordförande, samt Thomas Bork och Ingrid Utberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Torgny Olsson med Stefan Gottberg som suppleant.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 209 tkr. Städning har skötts av Nynäs Städ till en kostnad om 189 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 336 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
Los Energi	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor & Comhem	Bredband & tv
If	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Säkerhetsdörrar, brevlådor nere i trapphusen och plomberade sopnedkast 2003. Stambyte klart 2004. Ombyggnad av trädgården med EU-anpassad lekplats, utbyte av all asfalt. Hissarna renoveras med nya maskiner och hissorgar 2006. Installerat nya lås och bokningssystem. Fönsterbyte 2010. Bytt ut oljeeldning till fjärrvärme 2014. Bytt ut alla balkonger, belysning i fastigheterna och utomhus till sensorstyrd ledbelysning 2016-2017.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Bytt ut alla tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare samt installerat automatisk tvättmedelsdosering.

Färdigställt markarbeten som kvarstod efter balkongrenoveringen framför låghuset med så kallad förhöjd kantsten samt stensättning framför balkonger. Buskar skall återplanteras under våren 2019.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 2300 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	Målningsarbeten	400 tkr
2020	Golv och målningsarbeten	500 tkr
2021	Golv och målningsarbeten	500 tkr
2022	Lekplats	200 tkr
2023	Tak höghus	700 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 833 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen anser att ekonomin är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 961 943 kr. Under året har föreningen amorterat 831 344 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 65 år.

Årets negativa resultat beror på underhålls åtgärder, dessa kommer senare att regleras i resultat dispositionen mot föreningens yttre fond och efter avsättning till yttre fonden så blir det ett positivt överskott.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjda räntor

Väsentliga avtal

Vi har avtal med AB Hus & villaträdgårdar som sköter om utemiljön. Securitas störningsjour.

Nynäs Städ & Allservice HB Sköter om fastighetsstädning.

Aktiviteter

Föreningen har bjudit medlemmarna på gårdsfest och adventskaffe.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Nya energisåla tvätt utrustningar har installerats

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 145

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	844	857	830	829	838
Resultat efter finansiella poster, tkr	-362	-67	784	1 671	842
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	833	833	817	817	817
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	175	168	187	160	223
Vatten/m ² totalyta, kr	67	67	67	67	62
Elektricitet/m ² totalyta, kr	34	42	38	38	54
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	74	59	83	55	106
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	90	95	94	104	138
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 831	6 941	4 702	4 015	4 087
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 330	2 777	2 797	2 176	1 775
Soliditet %	9,5	10,0	14,4	14,4	10,3
Sparande kr/m ²	284	277	263	290	234
Räntekänslighet %	8	8	5	5	5

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	710 512	0	2 776 840	2 828 795	-66 633	6 249 514
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			708 000	-708 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-1 154 508	1 154 508		
Balanserad i ny räkning				-66 633	66 633	
Årets resultat					-362 258	-362 258
Belopp vid årets slut	710 512		2 330 332	3 208 670	-362 258	5 887 256

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 208 670
Årets resultat	-362 258
Summa till stämmans förfogande	2 846 412

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-701 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 500 640
Balanseras i ny räkning	3 646 052

HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Resultaträkning	Not 1	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 669 541	6 689 362
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-3 103 199	-3 099 448
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 386	-111 804
Utfört underhåll		-1 500 640	-1 154 508
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-161 204	-158 560
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-335 929	-387 886
Avskrivningar		-1 106 432	-1 100 046
Summa rörelsekostnader		<u>-6 329 789</u>	<u>-6 012 252</u>
Rörelseresultat		339 752	677 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 807	9 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-710 817</u>	<u>-752 980</u>
Summa finansiella poster		-702 010	-743 742
Årets resultat		-362 258	-66 633

HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	53 603 282	54 571 882
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	1 314 800	1 368 761
Maskiner och inventarier	Not 9	41 687	27 017
Installationer	Not 10	860 810	927 422
		<u>55 820 579</u>	<u>56 895 083</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	36 500	36 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>36 500</u>	<u>36 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 857 079</u>	<u>56 931 583</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 198	5 365
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 183 311	2 228 493
Aktuell skattefordran		5 820	8 464
Övriga fordringar	Not 12	76 008	52 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	207 166	231 466
		<u>2 473 503</u>	<u>2 526 327</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 300 000	1 300 000
Kassa och bank	Not 15	2 034 373	2 026 965
		<u>2 034 373</u>	<u>2 026 965</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 807 876</u>	<u>5 853 292</u>
Summa tillgångar		<u>61 664 955</u>	<u>62 784 875</u>



HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		710 512	710 512
Yttre underhållsfond		2 330 332	2 776 840
		<u>3 040 844</u>	<u>3 487 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 208 670	2 828 795
Årets resultat		-362 258	-66 633
		<u>2 846 412</u>	<u>2 762 162</u>
Summa eget kapital		<u>5 887 256</u>	<u>6 249 514</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	26 230 244	33 324 443
		<u>26 230 244</u>	<u>33 324 443</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		27 731 699	21 468 844
Leverantörsskulder		1 059 929	1 075 973
Övriga skulder	Not 17	5 398	5 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	750 429	660 329
		<u>29 547 455</u>	<u>23 210 918</u>
Summa skulder		<u>55 777 699</u>	<u>56 535 361</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>61 664 955</u>	<u>62 784 875</u>

HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 26-67 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Installationer, markanläggningar samt markinventarier

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 2 846 259 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 aviseringssskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 496 476	6 496 476
Årsavgifter uppvärmning	732	732
Hyror	173 033	172 042
Övriga intäkter	18 675	31 662
Bruttoomsättning	6 688 916	6 700 912
Hyresbortfall	-19 375	-11 550
Summa nettoomsättning:	6 669 541	6 689 362
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	708 230	686 054
Reparationer	155 118	227 036
El	268 047	330 527
Uppvärmning	584 067	465 519
Vatten	533 226	528 124
Sophämtning	149 765	140 608
Övriga driftskostnader skötsel	110 930	150 076
Förvaltningsarvoden	209 465	221 391
Snörenhållning	128 496	69 605
Kabel-TV	40 359	40 338
Bredband	5 936	5 179
Fastighetsförsäkring	104 657	120 484
Övriga driftskostnader	104 903	114 506
	3 103 199	3 099 448
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 246	45 164
Extern revision	11 000	10 000
Konsultkostnader	21 500	0
Medlemsavgifter	56 640	56 640
	122 386	111 804
Not 4 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	49 280	50 945
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	202 729	246 044
Revisorsarvode	11 200	11 075
Löner och andra ersättningar	11 648	7 536
Sociala avgifter	61 072	72 286
Summa förtroendevalda	335 929	387 886
<u>Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal</u>		
Summa personalkostnader	335 929	387 886
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	255	486
Ränteintäkter skattekonto	0	11
Övriga ränteintäkter	8 552	8 741
	8 807	9 238
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	710 817	752 980
	710 817	752 980

HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	65 830 777	40 734 465
Anskaffningsvärde mark	1 085 100	1 085 100
Årets investeringar	0	25 096 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 915 877	66 915 877
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 343 995	-11 375 394
Årets avskrivningar	-968 601	-968 601
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 312 596	-12 343 995
Bokfört värde	53 603 282	54 571 882
Taxeringsvärden för fastigheten Björnen 17 i Nynäshamn		
Byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	508 000	508 000
	48 508 000	48 508 000
Mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
Mark - lokaler	638 000	638 000
	17 038 000	17 038 000
Taxvärde totalt	65 546 000	65 546 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 020 860	2 020 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 020 860	2 020 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	-652 099	-598 138
Årets avskrivningar	-53 961	-53 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-706 060	-652 099
Bokfört värde	1 314 800	1 368 761
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	190 897	190 897
Årets investeringar	31 928	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 825	190 897
Ingående avskrivningar	-163 879	-153 007
Årets avskrivningar	-17 258	-10 872
Utgående avskrivningar	-181 137	-163 879
Bokfört värde	41 687	27 017
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 178 496	1 178 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 178 496	1 178 496
Ingående avskrivningar	-251 074	-184 461
Årets avskrivningar	-66 612	-66 612
Utgående avskrivningar	-317 686	-251 074
Bokfört värde	860 810	927 422

HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

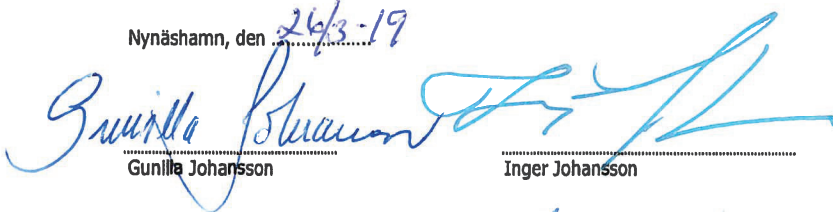
Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	36 500	36 500			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	76 008	52 539			
	76 008	52 539			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	206 913	231 382			
Upplupna intäkter	253	84			
	207 166	231 466			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Södertörn	1 300 000	1 300 000			
Not 15 Kassa och bank					
SBAB	2 034 159	2 026 752			
Fonus	213	213			
	2 034 372	2 026 965			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788389155	1,65%	2020-01-22	4 290 000	120 000
Nordea Hypotek AB	39788469205	1,40%	2019-01-15	3 739 767	80 000
Nordea Hypotek AB	39788469213	2,40%	2019-06-19	2 939 440	76 352
Nordea Hypotek AB	39788704409	1,90%	2021-01-20	2 265 000	30 000
Nordea Hypotek AB	39788775268-1	0,80%	2019-06-27	6 895 000	70 000
Nordea Hypotek AB	39788775268-2	1,15%	2020-05-13	7 200 000	120 000
Nordea Hypotek AB	39788796737	1,70%	2022-09-14	7 443 940	100 000
Nordea Hypotek AB	39788802656	1,30%	2021-09-15	3 200 000	80 000
Nordea Hypotek AB	39788813917-1	0,73%	2019-02-21	13 682 500	130 000
Nordea Hypotek AB	39788813917-2	2,80%	2018-02-21	0	0
Stadshypotek	913940	1,91%	2021-01-30	2 306 296	24 992
				53 961 943	831 344
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 230 244
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 805 223
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				54 985 000	34 819 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				54 985 000	34 819 000
Eventualförpliktelser					
Föreningsavgäld till HSB Södertörn				0	0
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				5 398	5 772
				5 398	5 772

HSB:s Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	66 084	73 961
Upplupen el	28 368	0
Upplupen värme	81 155	0
Upplupen sophämtning	4 126	0
Beräknat arvode för revision	11 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	525 811	576 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 885	0
	750 429	660 329

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

Nynäshamn, den ^{26/3-19}.....

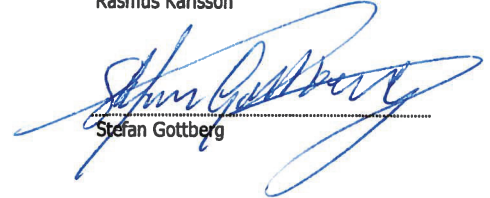

.....
Gunilla Johansson

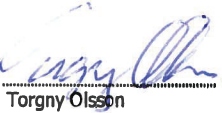
.....
Inger Johansson


.....
Rasmus Karlsson


.....
Robert Kiejstut


.....
Sonny Wernberg


.....
Stefan Gottberg


.....
Torgny Olsson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.


.....
Håkan Berg
Av stämman vald revisor


.....
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Niclas Wärenfeldt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen nr 17 i Nynäshamn, org.nr. 712400-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen nr 17 i Nynäshamn 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnen nr 17 i Nynäshamn 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 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.

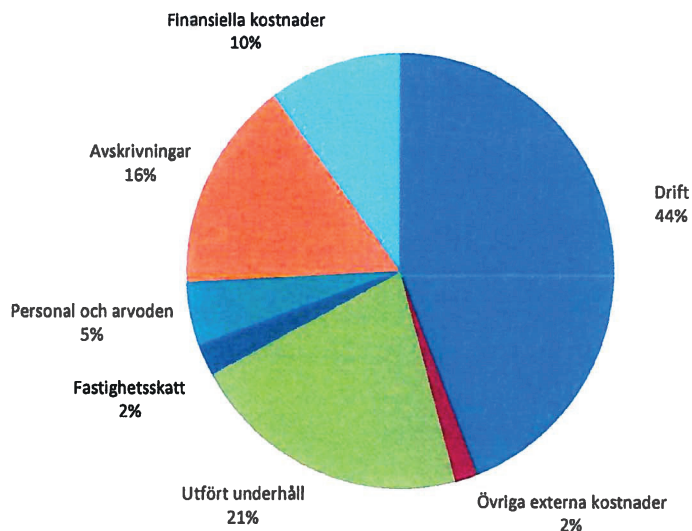
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Nynäshamn den 8/4 2019

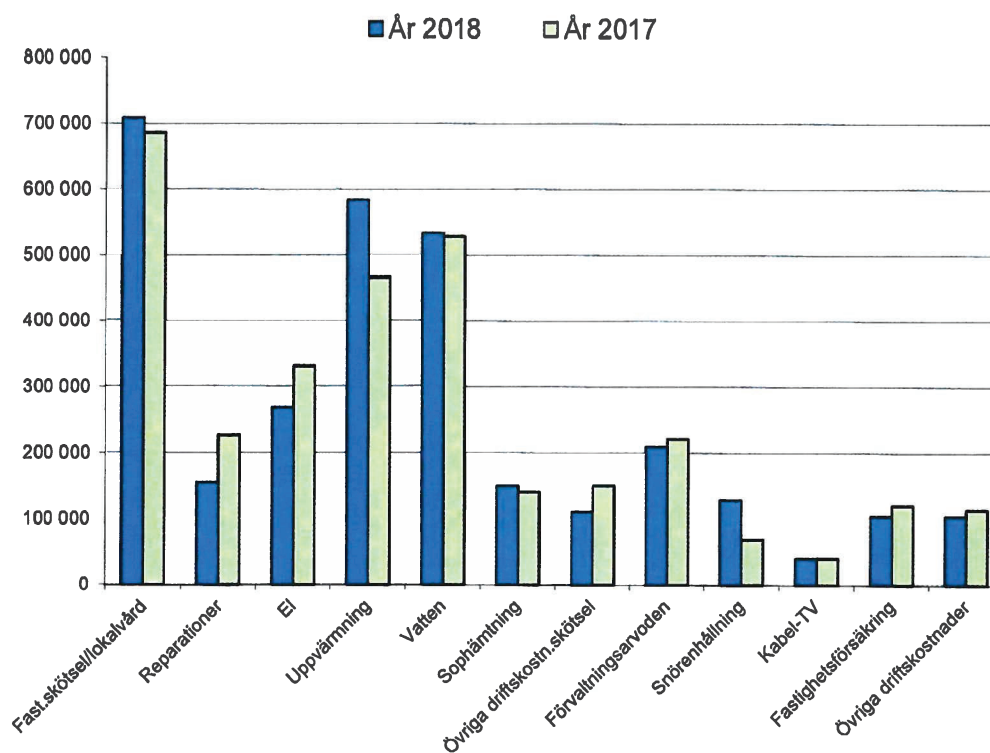
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Berg
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

