



HSB BRF KULLAMANNEN 3 & 4 ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018

Datum/tid: 2018-05-17, kl 18:00

Plats: Äppelviksskolan, sal 30, Bromma

Dagordning

- Föreningsstämmans öppnande
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Godkännande av röstlängd
- Godkännande av dagordning
- Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- Val av minst två rösträknare
- Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- Genomgång av styrelsens årsredovisning
- Genomgång av revisorernas berättelse
- Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Presentation av HSB-ledamot
- Beslut om antal revisorer och suppleant
- Val av revisor/er och suppleant
- Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- Stadgeändringar 2011 års stadgar
- Föreningsstämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 769607-0866

Styrelsen för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm

Org.nr: 769607-0866

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the letter 'G'.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kullamannen 3 och 4 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	29	1 694
Hysesrätter	3	176

Föreningens fastighet är byggd 1940 med värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från och med 2018-04-01 höjs avgifterna med 2 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har två torktumlare och trapphusbelysning byts ut.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fönster	Målning av alla fönster med träram.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008		Huset totalrenoverades av dåvarande fastighetsägaren HSB.

Övriga väsentliga händelser

Vi har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, med efterföljande samkväm kring grillen. Sopkärlen i soprummet har tvättats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 16 var röstberättigade, 5 samägare och 2 huvudägare med fullmakt



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Pasi Lampinen	Ordförande
Christel Gustafsson	Sekreterare
Ann-Kristin Fredriksson	Ledamot
Fredrik Thorsson	Ledamot
Maj Sörensen-Ringi	Ledamot
Andrea Peyron	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Kristin Fredriksson, Christel Gustafsson och Fredrik Thorsson,

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pasi Lampinen och Christel Gustafsson. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Ulla Knutzon	Föreningsvald ordinarie
Olof Thunberg	Föreningsvald suppleant
Extern	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Mattias Haak och Brita Järvinen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 44 (42) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 0 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 453	1 430	1 418	1 427
Resultat efter finansiella poster	-222	-159	-251	-241
Årsavgift*, kr/kvm	686	686	686	681
Drift**, kr/kvm	453	437	454	438
Belåning, kr/kvm***	4 016	4 492	4 492	4 492
Soliditet	89%	88%	88%	88%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 453 294
Rörelsekostnader	-	-1 512 693
Finansiella poster	-	-162 931
Årets resultat		-222 330
Planerat underhåll	+	133 481
Avskrivningar	+	411 566
Årets sparande		322 717
Årets sparande per kvm total yta		173

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 869 346	72 209	665 286	-999 156	-159 417
Reservering till fond 2017			236 000	-236 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-133 481	133 481	
Balanserad i ny räkning				-159 417	159 417
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-222 330
Belopp vid årets slut	62 869 346	72 209	767 805	-1 261 092	-222 330

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 158 573
Årets resultat	-222 330
Reservering till underhållsfond	-236 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	133 481
Summa till stämmans förfogande	-1 483 422

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 483 422
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 453 294	1 429 527
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-981 043	-914 611
Övriga externa kostnader	Not 3	-69 878	-57 211
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-50 206	-53 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 566	-411 566
Summa rörelsekostnader		<u>-1 512 693</u>	<u>-1 436 536</u>
Rörelseresultat		-59 399	-7 009
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	652	797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-163 583	-153 204
Summa finansiella poster		<u>-162 931</u>	<u>-152 407</u>
Årets resultat		-222 330	-159 417

**HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>68 957 597</u>	<u>69 369 163</u>
		68 957 597	69 369 163
Summa anläggningstillgångar		<u>68 957 597</u>	<u>69 369 163</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 500
Övriga fordringar	Not 8	1 031 375	935 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>49 106</u>	<u>45 716</u>
		1 080 481	985 327
Kassa och bank	Not 10	1	889 605
Summa omsättningstillgångar		<u>1 080 482</u>	<u>1 874 932</u>
Summa tillgångar		<u>70 038 079</u>	<u>71 244 095</u>

**HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 941 555	62 941 555
Yttre underhållsfond		767 805	665 286
		<u>63 709 360</u>	<u>63 606 841</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 261 092	-999 156
Årets resultat		-222 330	-159 417
		<u>-1 483 422</u>	<u>-1 158 573</u>
Summa eget kapital		<u>62 225 938</u>	<u>62 448 268</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>7 510 000</u>	<u>8 400 000</u>
		7 510 000	8 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75 293	173 842
Övriga skulder	Not 13	0	11 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>226 848</u>	<u>210 199</u>
		302 141	395 828
Summa skulder		<u>7 812 141</u>	<u>8 795 828</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 038 079</u>	<u>71 244 095</u>





HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-222 330	-159 417
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	411 566	411 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	189 236	252 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-614	-20 449
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-93 687	-21 765
Kassaflöde från löpande verksamhet	94 936	209 936
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-890 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-890 000	0
Årets kassaflöde	-795 064	209 936
Likvida medel vid årets början	1 789 450	1 579 515
Likvida medel vid årets slut	994 386	1 789 450

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





HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långafristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 162 788	1 162 788
Hyror	250 932	250 074
Bredband	36 000	0
Ovriga intäkter	3 574	16 665
Bruttoomsättning	<u>1 453 294</u>	<u>1 429 527</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	74 731	86 974
Reparationer	43 142	24 496
El	57 855	60 614
Uppvärmning	352 531	356 360
Vatten	48 882	46 503
Sophämtning	71 412	64 512
Fastighetsförsäkring	33 765	28 976
Kabel-TV och bredband	76 824	22 667
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	21 040	20 288
Förvaltningsarvoden	60 172	101 611
Ovriga driftkostnader	7 208	4 985
Planerat underhåll	133 481	96 625
	<u>981 043</u>	<u>914 611</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 266	32 347
Administrationskostnader	18 554	6 134
Extern revision	8 538	8 313
Konsultkostnader	0	417
Medlemsavgifter	11 520	10 000
	<u>69 878</u>	<u>57 211</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	39 800	39 300
Sociala avgifter	10 406	12 348
Ovriga personalkostnader	0	1 500
	<u>50 206</u>	<u>53 148</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	251	160
Ränteintäkter HSB placeringskonto	301	301
Ränteintäkter skattekonto	9	289
Ovriga ränteintäkter	91	46
	<u>652</u>	<u>797</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	162 887	152 759
Ovriga räntekostnader	696	445
	<u>163 583</u>	<u>153 204</u>

**HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 387 899	49 387 899			
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 286 766	21 286 766			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 674 665	70 674 665			
	Ingående avskrivningar	-1 305 502	-893 936			
	Årets avskrivningar	-411 566	-411 566			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 717 068	-1 305 502			
	Utgående redovisat värde	68 957 597	69 369 163			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	14 800 000			
	Summa taxeringsvärde	42 800 000	42 800 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	22 346	19 870			
	Skattefordran	14 644	15 396			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	693 242	599 003			
	Placeringskonto HSB Stockholm	301 143	300 842			
		1 031 375	935 111			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	49 106	45 716			
		49 106	45 716			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	Nordea	1	889 605			
		1	889 605			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	62 869 346	72 209	665 286	-999 156	-159 417
	Resultatdisposition			102 519	-261 936	159 417
	Årets resultat					-222 330
	Belopp vid årets slut	62 869 346	72 209	767 805	-1 261 092	-222 330
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788620604	3,30%	2018-06-04	4 200 000	0
	Nordea Hypotek	39788803598	1,60%	2022-11-16	3 310 000	0
					7 510 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 510 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 510 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				20 250 000	20 250 000

**HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Övriga skulder		
Källskatt	0	11 787
	0	11 787
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 545	11 999
Förutbetalda hyror och avgifter	144 514	126 440
Ovriga upplupna kostnader	69 789	71 760
	226 848	210 199

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 27/3 - 2018


Pasi Lampinen


Christel Gustafsson


Ann-Kristin Fredriksson


Fredrik Thorsson


Maj Sörensen-Ringi


Andrea Peyron

Vår revisionsberättelse har 2018-04-16 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ulla-Kristina


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kullamannen 3 och 4 i Stockholm, org.nr. 769607-0866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kullamannen 3 och 4 i Stockholm 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Bostadsrättsförening Kullamannen 3 och 4 i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4 2018

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

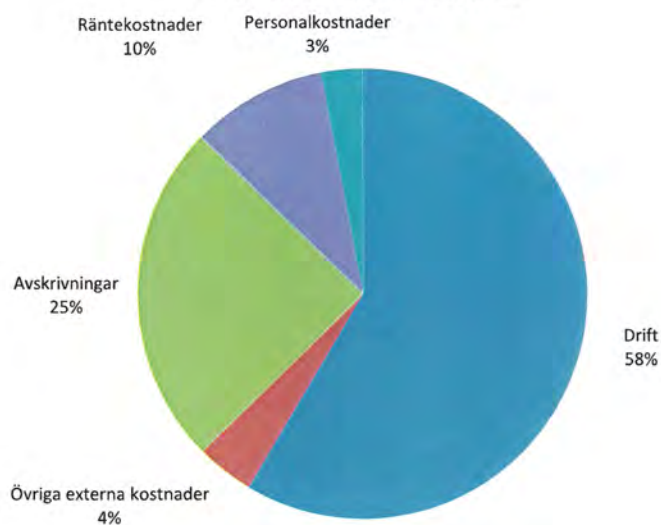
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Ulla Knutzon
Av föreningen vald revisor

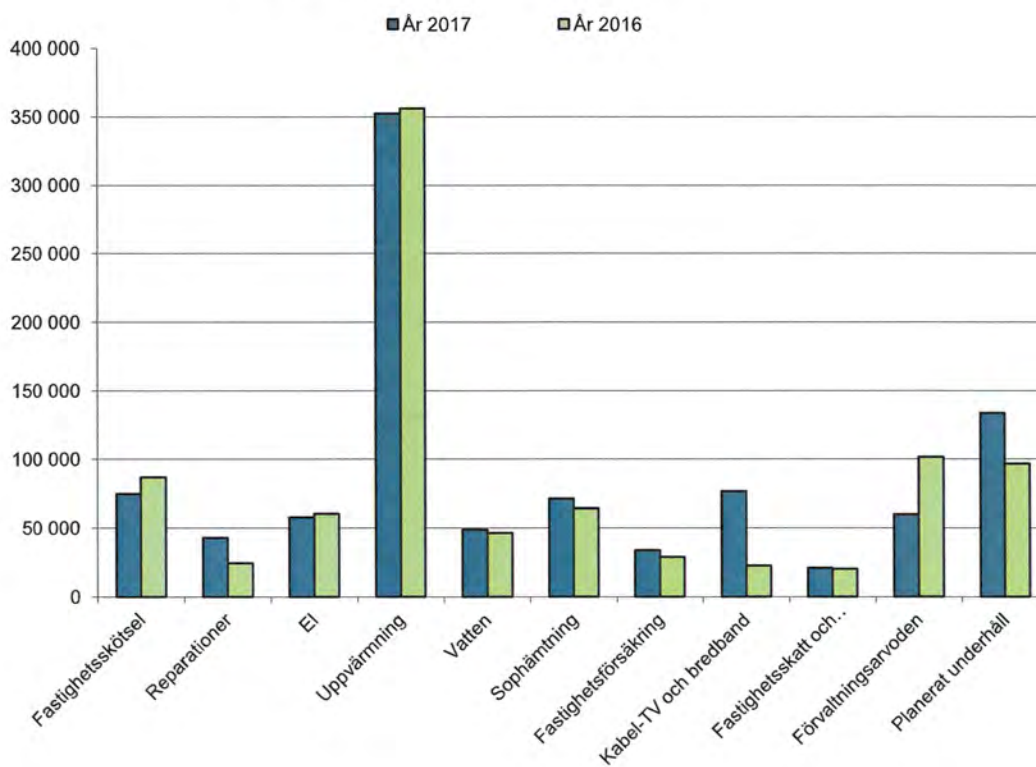


HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor