



Org Nr: 713200-1129

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Org.nr: 713200-1129

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Handwritten signatures and initials:
A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LJG', 'KAS', 'SJK', 'AS', 'CW', 'MM', 'SO', and 'EE'.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

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 med fastighetsbeteckning Kungsängen-Tibble 1:161, 1:332, 1:333, 1:335 och 1.336 Upplands-Bro kommun.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	152	12 937
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	157	0

Föreningens fastigheter är byggda 1977-1978 värdeår 1978.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg. Styrelseansvarförsäkring i AIG Europé.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 1,5 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har styrelsen arbetat mycket med att försöka samordna de stora projekt som ligger framför oss för att optimera kostnadsbesparing samt en smidighet i att utföra flera åtgärder samtidigt för att minimera störningsperioden för medlemmarna.

96 st hushåll av 152 st visade sitt intresse för dörrbytet som var planerat till sommaren 2017. Dock inkom protester från några medlemmar och styrelsen var tvungna att dra tillbaka sin motion om dörrbytet. Stadgarna tillåter endast dörrbyte om annan stor åtgärd utförs, tex byte av stamventiler, samt kräver 2/3 majoritetsbeslut på stämma och påskrivet samtycke. De som inte samtycker kommer per automatik att bli motpart och ärendet hamnar i hyresnämnden som beslutar om föreningen får bifall eller avslag på sitt förslag om att byta ytterdörrar. Eventuella kostnader för föreningen kan bli en juristkostnad. Nästa stora åtgärd som finns i vår underhållsplan, och som skulle tillåta ett dörrbyte, är stambyte vilket är planerat till år 2029.

Under stämma 2017 fick styrelsen i uppdrag, samt lovade att arbeta med att ta fram åtgärder för den variation som finns i föreningens värmeställförsel till lägenheterna. Styrelsen fick in 3 offerter och hade sittningar med samtliga anbudsgivare innan beslut fattades att anta ABC-rörs offert på 2 359 048 kr. De faktiska åtgärderna kunde dock inte utföras förrän till våren 2018 då bytet av ventilerna krävde att värmen stängdes av för samtliga boende vilket inte var önskvärt att göra under vinterhalvåret. Styrelsen och förvaltaren förväxlade dock uppdraget med mandat att ta ett beslut därav kommer motionen för stamventilsbyte bifogas och beslutas om på stämman 2018.

Inkoppling av fiber till samtliga lägenheter är planerat. Styrelsen anser att detta kommer bidra till att öka attraktiviteten till att bo i föreningen. Enskild boende väljer själva om de vill använda fiberuppkopplingen eller ej. Ingen kostnad kommer att tillfalla de boende som väljer att inte ansluta sig till ett abonnemang. Styrelsen bifogar en motion för indragning av fiber för stämma beslut.

Handwritten signatures and initials:
K.S. J.E. S.L.C. J.S. C.W.
A.S. J.T. 110 00

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Balkongrenovering har varit en fråga som styrelsen arbetat med under en längre tid. Eftersom träkonstruktionen lätt blir rötskadad har styrelsen utrett möjligheten att konstruera om balkongerna. Dessutom behöver betongkonstruktionen renoveras för att öka livslängden. Slutsatsen är att behålla konstruktionen och ersätta trädelarna med ett mer beständigt material. Mjukfogarna i balkongplattorna behöver förnyas och det är önskvärt att måla betongen med en skyddande färg. För att få en kostnadsuppskattning för arbetet har styrelsen tagit fram ett förfrågningsunderlag som kommer att skickas ut till entreprenörer under våren 2018. Motion bifogas för stämma beslut.

Offerter har tagits in för att byta våra avbärräckten på parkeringen. Åtgärden kommer att utföras under våren/sommaren 2018.

Under året har följande underhåll genomförts

- Renovering av stödmuren vid gångvägen vid parkeringen.
- Löpande renovering av förrådsväggar.
- OVK.
- Nedtagning av klätterväxter på fasader.
- Mossbekämpning av taken.
- Kraftig beskärning av buskar vid parkeringen.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Utvändig Byggnad	Byte av ytterdörrar
2018	Stammar	Byte av stam och radiatorventiler
2018-2020	Fasad	Balkongprojekt

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016-2017	Undercentral	Byte av fjärrvärmecentral
2016	Tak	Mossbekämpning
2014	Markytor	Asfaltering av parkeringsytor
2008	Fönster	Fönsterbyte

Handwritten notes in blue ink:

- SO
- MS
- MAP
- SIC
- ANS
- 10
- CU



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Övriga väsentliga händelser

Markgruppen fick i uppdrag att arbeta fram ett förslag på hur vi kan utveckla och förbättra vår utemiljö till att vara en plats för alla.

Styrelsen har också fått ta ställning till kostnadsförslag, från HSB-mark, för att minimera skador som uppstår på förråden pga. beväxligheten kring dessa. Styrelsen tog beslut om att det var mer kostnadseffektivt att istället informera medlemmarna om de kostnader som uppstår samt vilka åtgärder som medlemmarna själva kan göra för att minska föreningens utgifter gällande renovering av förrådväggar.

Avtalsförhandlingar: Fastighetsavtalet är omförhandlat och det pågår en omförhandling av ekonomi och förvaltningsavtalet (detta har skett under gällande avtalsperiod).

2 medlemsmöten har genomförts under året 2017-06-07 och 2017-11-18. På medlemsmötet under våren bjöds Albin Näverberg, från polisen, in och informerade om hur man som privatperson kan motverka inbrott och rån. Styrelsen presenterade sig och berättade om hur de konstituerat sig och planer för året. Under hösten bjöds Anders Lundkvist från ABC-rör in för att informera medlemmarna om de planerade åtgärder för att hantera temperatur avvikelserna. Styrelsen bjöd även på smörgåstårter för att fira att det var 40 år sedan den första inflyttningen i våra fastigheter skedde.

2 städdagar där höstens städdag blev mycket uppskattad med stor uppslutning. Styrelsen har beslutat att fortsätta med denna typ av upplägg då engagemanget var stort och den bidragande faktorn var att det fanns fasta uppgifter att utföra.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-23. Vid stämman deltog 41 röstberättigade varav 6 fullmakter. Extrastämma hölls 2017-02-21. Vid extrastämman deltog 20 röstberättigade varav 2 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot
Caroline Wengenroth	Ledamot
Claes Orsholm	Ledamot
Kim Svalkvist	Ledamot
Marie Pettersson	Ledamot
Samuel Cornelsen	Ledamot
Sandra Österlund	Ledamot
Thomas Skog	Ledamot
Kjell Holtare	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sandra Österlund, Samuel Cornelsen, Marie Pettersson och Claes Orsholm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sandra Österlund, Samuel Cornelsen, Caroline Wengenroth och Marie Pettersson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Örjan Edwall Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kjell Holtare.

Valberedning

Valberedningen består av Meta Appelgren och Stanislaw Lewalski. *ML*

Handwritten notes and signatures in blue ink:
KS Ans av
SO
ML
OS
PO



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-07-10.

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 205 (204) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016).

Under året har 12 (21) överlåtelser skett

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 230	8 259	8 101	8 094	7 977
Resultat efter finansiella poster	438	880	1 228	690	685
Årsavgift*, kr/kvm	598	589	589	589	589
Drift**, kr/kvm	405	378	374	384	325
Belåning, kr/kvm	2 312	2 343	2 380	2 416	2 453
Soliditet	22%	21%	19%	16%	15%

(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.

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		8 230 137
Rörelsekostnader	-	7 541 348
Finansiella poster	-	250 722
Årets resultat		438 067
Planerat underhåll	+	1 104 299
Avskrivningar	+	617 231
Årets sparande		2 159 597
Årets sparande per kvm total yta		167

18

Handwritten notes in blue ink:

KS Ans
CW
B
00
SO
MP
SLC



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 822 800	4 513 500	474 690	880 443
Reservering till fond 2017		2 000 000	-2 000 000	
Reservering till fond 2016		1 100 000	-1 100 000	
lanspråkstagande av fond 2017		-1 104 299	1 104 299	
lanspråkstagande av fond 2016		-788 470	788 470	
Balanserad i ny räkning			880 443	-880 443
Upplåtelse lägenheter				
Årets resultat				438 067
Belopp vid årets slut	2 822 800	5 720 731	147 903	438 067

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	147 903
Årets resultat	438 067
	<u>585 970</u>

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 043 604
Årets resultat	438 067
Reservering till underhållsfond	-2 000 000
lanspråkstagande av underhållsfond	1 104 299
Summa till stämmans förfogande	<u>585 970</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	585 970
-------------------------	---------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LJS", "Ans", "SIC", "AS", "CW", "AN", and "S/O".

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 230 137	8 258 697
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 238 375	-4 885 103
Övriga externa kostnader	Not 3	-180 275	-190 887
Planerat underhåll		-1 104 299	-788 470
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-401 168	-362 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 231	-724 300
Summa rörelsekostnader		<u>-7 541 348</u>	<u>-6 951 162</u>
Rörelseresultat		688 789	1 307 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	30 260	34 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-280 982	-462 063
Summa finansiella poster		<u>-250 722</u>	<u>-427 091</u>
Årets resultat		438 067	880 443

Handwritten notes and signatures:
KS
SW
ML
AS
AW
AO

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>32 120 275</u>	<u>32 737 506</u>
		32 120 275	32 737 506
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>32 120 775</u>	<u>32 738 006</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 156	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 160 678	1 519 053
Övriga fordringar	Not 9	23 903	17 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>371 915</u>	<u>368 644</u>
		1 562 652	1 905 061
Kassa och bank	Not 11	7 406 868	7 372 340
Summa omsättningstillgångar		<u>8 969 520</u>	<u>9 277 402</u>
Summa tillgångar		<u>41 090 295</u>	<u>42 015 408</u>

Handwritten notes in blue ink:

- LES
- MP
- SEC
- EO
- car
- sec
- AS

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 822 800	2 822 800
Yttre underhållsfond		5 720 731	4 513 500
		<u>8 543 531</u>	<u>7 336 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 903	474 690
Årets resultat		438 067	880 443
		<u>585 970</u>	<u>1 355 134</u>
Summa eget kapital		<u>9 129 501</u>	<u>8 691 434</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 499 059	29 912 063
		<u>29 499 059</u>	<u>29 912 063</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	413 004	401 936
Leverantörsskulder		676 520	1 091 265
Skatteskulder		18 039	14 690
Fond för inre underhåll		391 599	426 064
Övriga skulder	Not 15	8 363	13 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	954 210	1 464 442
		<u>2 461 735</u>	<u>3 411 911</u>
Summa skulder		31 960 794	33 323 974
Summa eget kapital och skulder		<u>41 090 295</u>	<u>42 015 408</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "MS", "MP", "JK", "S", "O", and "B".

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	438 067	880 443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	617 231	724 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 055 298</u>	<u>1 604 743</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 966	12 990
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-961 244	701 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>78 089</u>	<u>2 319 641</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-401 936	-469 240
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-401 936</u>	<u>-469 240</u>
Årets kassaflöde	-323 847	1 850 401
Likvida medel vid årets början	8 891 393	7 040 992
Likvida medel vid årets slut	8 567 546	8 891 393

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like LES, MAS, MP, EO, AS, and CW.

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 741 460	7 622 388
Årsavgifter el	2 532	524
Parkeringsintäkter	33 230	33 671
Hyor	402 600	407 268
Försäkringsersättning	1 334	144 451
Ovriga intäkter	49 697	56 293
Bruttoomsättning	<u>8 230 853</u>	<u>8 264 595</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-691	-5 897
Hyresförluster	-25	-1
	8 230 137	8 258 697
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	881 594	623 213
Reparationer	1 129 262	760 355
El	127 929	133 094
Uppvärmning	1 333 389	1 495 799
Vatten	529 730	596 154
Sophämtning	249 450	260 670
Fastighetsförsäkring	111 059	109 087
Kabel-TV och bredband	60 946	69 012
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	199 880	192 736
Förvaltningsarvoden	574 578	600 251
Ovriga driftkostnader	40 558	44 732
	5 238 375	4 885 103
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyor och arrenden	32 482	27 329
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 355	57 234
Administrationskostnader	42 919	49 325
Extern revision	15 000	13 000
Medlemsavgifter	47 520	44 000
	180 275	190 887
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	275 520	234 850
Revisionsarvode	8 085	7 000
Ovriga arvoden	12 820	14 000
Löner och övriga ersättningar	1 352	0
Sociala avgifter	87 059	73 438
Pensionskostnader och förpliktelser	-282	450
Övriga personalkostnader	16 614	32 664
	401 168	362 402
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	377	689
Ränteintäkter skattekonto	7	115
Övriga ränteintäkter	29 876	34 168
	30 260	34 972
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	280 205	461 981
Övriga räntekostnader	777	82
	280 982	462 063

teu 109
PD 50 ml Aug
SUC A 111

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 7	Byggnader och mark				
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Anskaffningsvärde byggnader	40 931 913	40 931 913		
	Anskaffningsvärde mark	3 556 600	3 556 600		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 488 513	44 488 513		
	Ingående avskrivningar	-11 751 007	-11 026 707		
	Årets avskrivningar	-617 231	-724 300		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 368 238	-11 751 007		
	Utgående bokfört värde	32 120 275	32 737 506		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0		
	Summa taxeringsvärde	129 000 000	129 000 000		
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper				
	Ingående anskaffningsvärde	500	500		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500		
	Andel i HSB Stockholm	500	500		
Not 9	Ovriga kortfristiga fordringar				
	Skattekonto	18 867	17 364		
	Ovriga fordringar	5 036	0		
		23 903	17 364		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader	362 514	359 020		
	Upplupna intäkter	9 401	9 624		
		371 915	368 644		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 11	Kassa och bank				
	Handkassa	1 299	1 137		
	SBAB	7 400 244	7 370 761		
	Handelsbanken	5 326	443		
		7 406 868	7 372 340		
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Insatser				
	Belopp vid årets ingång	2 822 800	4 513 500	474 690	880 443
	Resultatdisposition		1 207 231	-326 788	-880 443
	Årets resultat				438 067
	Belopp vid årets slut	2 822 800	5 720 731	147 903	438 067

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'LJS', 'KAR', 'SO', 'MP', 'E', 'R', 'M', 'W'.

**HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro****Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788484921	1,60%	2019-05-22	5 332 620	59 200
Stadshypotek	237895	1,21%	2021-07-30	4 278 745	44 920
Stadshypotek	251501	0,80%	2018-01-27	8 146 988	242 872
Stadshypotek	257552	0,65%	2018-01-27	1 425 474	0
Stadshypotek	263794	0,65%	2018-02-28	1 106 625	11 068
Stadshypotek	265095	0,65%	2018-03-05	1 916 096	0
Stadshypotek	265096	0,65%	2018-03-05	2 845 798	0
Stadshypotek	267172	0,65%	2018-03-13	2 482 613	0
Stadshypotek	55940	1,58%	2018-01-30	1 319 828	43 872
Stadshypotek	75921	1,22%	2019-04-30	1 057 276	11 072
				29 912 063	413 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 499 059

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

27 847 043

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

35 117 200

35 117 200

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

413 004

401 936

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld

8 363

8 478

Övriga kortfristiga skulder

0

5 036

8 363**13 514****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

22 730

20 819

Förutbetalda hyror och avgifter

572 927

702 236

Övriga upplupna kostnader

358 553

741 387

954 210**1 464 442**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningen höjer årsavgifterna med 1,5% från 1/1 2018.

Handwritten notes:
T
L
S
M
A
A
S
K
W




HSB bostadsrättsförening Hovslagaren i Upplands-Bro

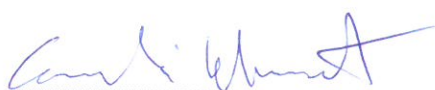
Noter

2017-12-31


2016-12-31

Stockholm, den 22/2/2018

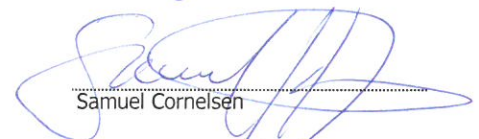

Anna-Maria Sandig


Caroline Wengenroth


Claes Orsholm


Kim Svalkvist


Marie Pettersson


Samuel Cornelsen


Sandra Osterlund


Thomas Skog

Vår revisionsberättelse har 201803 -05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Orjan Edwall


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro, org.nr. 713200-1129.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovslagaren för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Hovslagaren i Upplands-Bro för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 5/3-2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Örian Edwall
Av föreningen vald revisor