

**HSB Brf Roslagstull i Stockholm**  
**org.nr. 716417-6971**

## Årsredovisning

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

HSB BRF Roslagstull har sitt säte i Stockholms kommun där man äger och förvaltar fastigheten Staren 13 och upplåter i denna 26 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet (lokal) med hyresrätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag i den mening som avses i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-07 bestått av:

Lars Arell, ordförande (vald till 2019)

Gerard Grunewald (2019)

Fredrik Lundblom (2019)

Mattias Brandt (HSB)

Med suppleanten:

Veronica Hult (2019)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden. Som föreningsvald revisor har Lago Wernstedt fungerat, med Johan Hellekant som suppleant.

Den löpande redovisningen har skötts av ordförande Lars Arell i egen firma.

#### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Inga väsentliga investeringar eller underhållsåtgärder. Styrelsen beslutade under året att på revisorernas uppmaning förkorta avskrivningstiden för föreningens byggnad till 120 år, med höjda avskrivningskostnader som följd.

Beslut har bl.a. med anledning av detta fattats om att höja avgifterna med 9 % fr o m 2018-01-01.

### Medlemsinformation

#### Medlemsantal

2016-12-31	45
Tillkommande	1
Avgående	1
2017-12-31	45

Under året har en av föreningens lägenheter överlåtits.



### Flerårsöversikt (tkr)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 286	1 373	1 469	1 592	1 580
Resultat efter finansiella poster	86	260	102	139	143
Balansomslutning	53 072	53 245	53 538	53 716	54 023
Soliditet (%)	71	70	69	69	68

### Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital vid årets ingång	31 004 999	4 010 000	710 900	1 349 451	259 969
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			44 700	215 269	-259 969
Årets resultat					<u>85 766</u>
Eget kapital vid årets utgång	31 004 999	4 010 000	755 600	1 564 720	85 766

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	85 766
Balanserad vinst	<u>1 564 720</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 650 486</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Överförs till fond för yttre underhåll	44 700
Balanseras i ny räkning	<u>1 605 786</u>
Summa	<u>1 650 486</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 286 097	1 373 405
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 286 097</u>	<u>1 373 405</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	1	-783 496	-787 331
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2	-351 257	-268 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 134 753</u>	<u>-1 055 331</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>151 344</u>	<u>318 074</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		17	65
Räntekostnader		-65 595	-58 170
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-65 578</u>	<u>-58 105</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>85 766</u>	<u>259 969</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>85 766</u>	<u>259 969</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	52 298 967	52 650 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>52 299 467</u>	<u>52 650 724</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		47 026	45 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 623	15 996
Summa kortfristiga fordringar		<u>63 649</u>	<u>61 489</u>
Kassa och bank		<u>709 002</u>	<u>532 793</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>772 651</u>	<u>594 282</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>53 072 118</u>	<u>53 245 006</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 014 999	35 014 999
Fond för yttre underhåll		755 600	710 900
Summa bundet eget kapital		<u>35 770 599</u>	<u>35 725 899</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 564 720	1 349 452
Årets resultat		85 766	259 969
Summa fritt eget kapital		<u>1 650 486</u>	<u>1 609 421</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>37 421 085</b></u>	<u><b>37 335 320</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	15 398 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>15 398 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3	15 357 000	268 000
Leverantörsskulder		93 735	55 647
Skatteskulder		91 538	95 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	108 759	92 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>15 651 032</b></u>	<u><b>511 687</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>53 072 118</b></u>	<u><b>53 245 007</b></u>





## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Avskrivning

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 120 år

#### Not 1 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
El	65 876	64 770
Värme	202 229	203 998
Vatten och avlopp	50 555	49 877
Städning	31 512	31 512
Renhållning	37 320	36 032
Fastighetsskötsel avtal	38 113	37 668
Fastighetsskötsel	129 758	118 364
Hiss	19 913	45 715
Kabel-TV	7 191	6 967
Fastighetsförsäkring	29 623	24 402
Fastighetsskatt	46 380	45 158
Förbrukningsmaterial	4 284	2 323
Administration	32 363	36 499
Telefon och bredband	51 561	46 713
Revisionsarvoden	14 058	13 685
Övriga externa tjänster	600	1900
Föreningsavgifter	15 390	14 530
Övriga externa kostnader	6 770	7 218
Summa	<u>783 496</u>	<u>787 331</u>



**Not 2 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Anskaffningsvärde för mark: 15 000 000 kr		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 150 824	42 150 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 150 824	42 150 824
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 500 600	-4 232 600
Årets avskrivningar	-351 257	-268 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 851 857	-4 500 600
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 298 967</u>	<u>37 650 224</u>
Taxeringsvärde byggnad	36 839 000	36 839 000
Taxeringsvärde mark	36 380 000	36 380 000
Summa taxeringsvärde	<u>73 219 000</u>	<u>73 219 000</u>

**Not 3 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea Hypotek AB	15 357 000	15 666 000
Summa	<u>15 357 000</u>	<u>15 666 000</u>

Hela lånet förfaller till betalning inom 12 månader och redovisas därför under kortfristiga skulder. Lånets ränta beräknas kvartalsvis och räntesatsen var per 2017-12-31 0,38 %.

**Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	108 759	92 298
Summa	<u>108 759</u>	<u>92 298</u>






	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	22 376 000	22 376 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut**

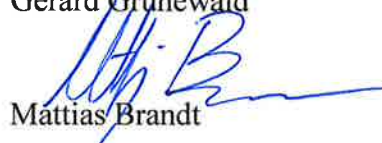
Avgifterna har höjts med 9 % fr o m 2018-01-01

Stockholm 2018 - 03 - 05


  
Lars Arell

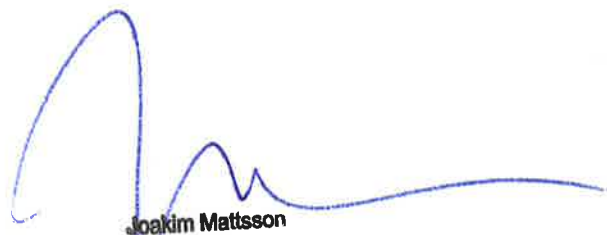
  
Gerard Grunewald

  
Fredrik Lundblom

  
Mattias Brandt

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-19.

  
Lago Wernstedt

  
Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Roslagstull i Stockholm, org.nr. 716417-6971

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roslagstull 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. 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 revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 Roslagstull 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 revisionsssed 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:

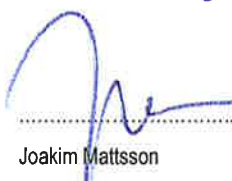
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 19/3 2018



Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lago Wernstedt  
Av föreningen vald revisor