



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Draken i Vingåker

Org.nr. 718500-1174

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 68:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Bryggaren 6 och Domareringen 3 som färdigställdes år 1950-1952 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Vingåker. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 24 augusti 2016.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom HSB Södermanland/Willis. Försäkringsgivare är Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017. På stämman deltog 17 medlemmar varav alla 17 var röstberättigade samt 3 st övrigt närvarande.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

| | | |
|------------------------|----------------------|-----------------|
| Kent Rosenberg | Ordförande | i tur att avgå |
| Kerstin Lundgren | Vice ordförande | vald t o m 2019 |
| Claes Bothin | Sekreterare | i tur att avgå |
| Kristina Blixt Sköldin | HSB ledamot | |
| Eva Mårdh | HSB ledamotsuppleant | |

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Claes Bothin, Kerstin Lundgren, Kent Rosenberg och Tor-Leif Turesson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Sören Ericsson med Ingvar Lind som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



HSB - där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Kristina Blixt Sköldin som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma. Ingen suppleant utsågs.

Valberedning

Valberedningen under året har varit Anita Gustavsson och Birgitta Karlsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Bryggaren 6 och Domareringen 3 med adress Skolgatan 15, 17 och 19. Husen färdigställdes år 1950-1952 och innehöll då 46 bostäder om 2 776 m². Efter genomförd ombyggnad år 1999 innehåller husen 43 bostäder om 2 776 m² samt 3 lokaler om 147 m² och 2 garage om 40 m². Dessutom finns ett antal bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 9 st | 1 rum och kök |
| 15 st | 2 rum och kök |
| 16 st | 3 rum och kök |
| 3 st | 4 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| | | | |
|----------------------------------|------|---------------------------------|------|
| Stambyte | 1998 | Ny tvättmaskin | 2009 |
| Byte av elledningar med jordning | 1998 | Asfaltering gångar | 2010 |
| Byggt sophus | 1998 | Ny trapp och ramp vid 19 | 2010 |
| Plåtbeklädnad runt fönster | 1998 | Lägenhetsdörrar | 2012 |
| Byte av låscylinrar | 2001 | Byte bel.armaturer trapphus | 2015 |
| Radonmätning | 2003 | Renovering tvättstuga o torkrum | 2015 |
| Målning källargångar | 2004 | Installation av fiber | 2015 |
| Ny torktumlare | 2004 | Elpanna | 2015 |
| Balkonger | 2005 | Nya cylindrar | 2016 |
| Bergvärme | 2005 | OVK | 2016 |
| Renovering samlingslokal | 2008 | Målning av trapphus | 2016 |
| Ombyggnad balkong tak | 2009 | Tvättmaskiner | 2016 |
| Målning av vindskivor | 2009 | | |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland AB
Urban Johansson
Vattenfall
Sörmland Vatten och Avfall
IL Recycling
Telia Sonera AB
Länsförsäkringar

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Elavtal, el och nät, eluppvärmning
Vatten och renhållning
Renhållning
Bredband, tv
Fastighetsförsäkring

Föreningen har en deltidsanställd städerska.

Som förvaltare/vicevärd har Tor-Leif Thuresson fungerat.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen har investerat i nya fönster för ca 2, 4 miljoner kronor.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 5 år framåt och ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har en föreningslokal som används för träffar. Lokalen kan även hyras/lånas av medlemmarna. Föreningen har anordnat arbetsdagar vår och höst, vid dessa tillfällen görs arbeten med yttre miljö samt städning av källare och tvättstuga.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48 varav 43 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

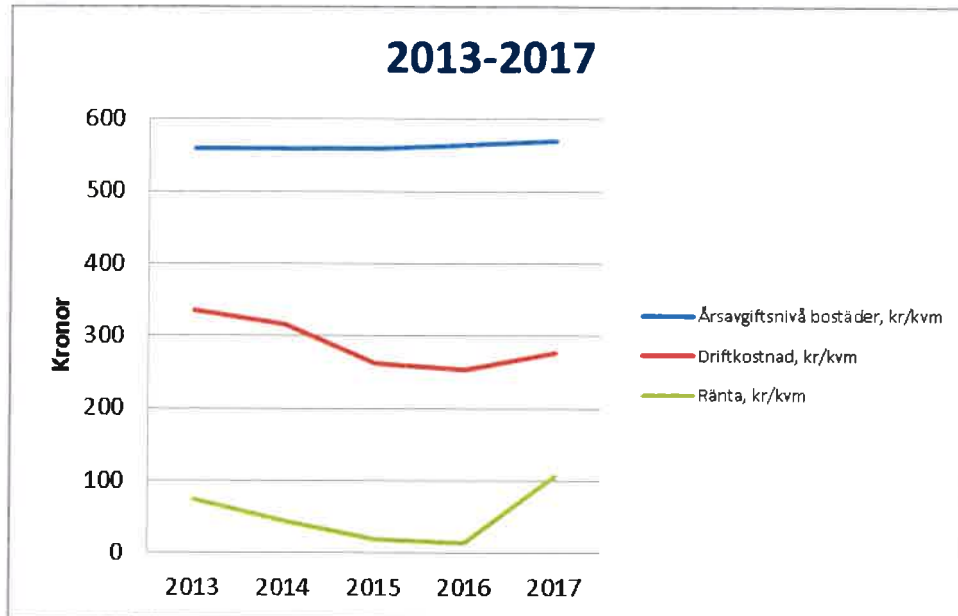
Styrelsen har beslutat att höja avgifterna fr o m 2017-01-01 med 1 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjningen är 570 kr/m². Garagehyran höjdes till 400 kr/mån samt den lilla lokalen även den till 400 kr/mån. Höjningen skedde 2016-01-01.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder | 1 582 524 | 1 566 876 | 1 551 000 | 1 551 000 | 1 551 000 |
| Årets resultat | 18 304 | 172 361 | -10 000 | 356 000 | 86 000 |
| Balansomslutning | 9 962 030 | 8 485 932 | 8 366 000 | 8 394 000 | 8 073 000 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 570 | 564 | 559 | 559 | 559 |
| Driftkostnad, kr/kvm * | 276 | 254 | 263 | 315 | 335 |
| Ränta, kr/kvm | 15 | 13 | 20 | 44 | 74 |
| Lån, kr/kvm | 2 249 | 1 753 | 1 771 | 1 789 | 1 908 |
| Fond för yttre underhåll | 1 826 290 | 1 726 290 | 1 102 000 | 2 102 000 | 2 186 000 |
| Likviditet % | 378% | 479% | 411% | 404% | 288% |
| Soliditet % | 30% | 35% | 33% | 33% | 30% |

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

**Förändring i eget kapital**

| | Insatser | Upplåtelse avgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 52 586 | 0 | 1 726 290 | 1 015 972 | 172 361 | 2 967 209 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | 172 361 | -172 361 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 100 000 | -100 000 | | 0 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | 0 | 0 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 18 304 | 18 304 |
| Belopp vid årets utgång | 52 586 | 0 | 1 826 290 | 1 088 333 | 18 304 | 2 985 512 |

Förslag till resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 088 333 |
| Årets resultat | 18 304 |
| Summa till stämmans förfogande | 1 106 637 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Till balanserat resultat överförs | 1 106 637 |
|-----------------------------------|-----------|



HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 634 928 | 1 608 938 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 340 | 1 138 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 637 268 | 1 610 075 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -806 429 | -741 457 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -136 268 | -95 668 |
| Underhåll enligt plan | 5 | 0 | -270 064 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -123 146 | -92 011 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -246 801 | -207 738 |
| Förlust vid avyttring av byggnader och mark | | -267 337 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 579 981 | -1 406 938 |
| Rörelseresultat | | 57 288 | 203 137 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 873 | 8 043 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -44 857 | -38 820 |
| Summa finansiella poster | | -38 984 | -30 777 |
| Resultat efter finansiella poster | | 18 304 | 172 361 |
| Årets resultat | | 18 304 | 172 361 |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Draken i Vingåker

718500-1174

BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 8 219 778 | 6 326 784 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 14 515 | 18 144 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar | 9 | 0 | 5 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 234 293 | 6 349 928 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 234 793 | 6 350 428 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 4 620 | 0 |
| Övriga fordringar | | 282 | 1 718 |
| Aktuell skattefordran | | 5 860 | 5 860 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland | | 1 677 908 | 1 052 007 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 37 072 | 34 366 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 725 741 | 1 093 951 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 12 | 1 495 | 1 041 552 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 495 | 1 041 552 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 727 237 | 2 135 504 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 962 030 | 8 485 932 |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 52 586 | 52 586 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 826 290 | 1 726 290 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 878 876 | 1 778 876 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 088 333 | 1 015 972 |
| Årets resultat | | 18 304 | 172 361 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 106 636 | 1 188 333 |
| Summa eget kapital | | 2 985 512 | 2 967 209 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 6 520 150 | 5 072 530 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 520 150 | 5 072 530 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 14 | 52 380 | 52 380 |
| Leverantörsskulder | | 112 057 | 86 535 |
| Övriga skulder | 15 | 51 959 | 68 849 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 239 972 | 238 428 |
| Summa kortfristiga skulder | | 456 368 | 446 193 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 962 030 | 8 485 932 |

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 359 kronor.

| 2 Nettoomsättning | 2017 | 2016 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 582 524 | 1 566 876 |
| Hyrer | 42 408 | 42 060 |
| Övriga intäkter | 12 336 | 1 139 |
| Summa nettoomsättning | 1 637 268 | 1 610 075 |



| 3 Driftskostnader | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 2 638 | 4 363 |
| Löpande underhåll | 55 028 | 17 255 |
| Elavgifter | 23 530 | 25 759 |
| Uppvärmningsavgifter | 276 378 | 272 924 |
| Vatten och avlopp | 199 329 | 205 433 |
| Sophämtning | 58 754 | 51 956 |
| Försäkringar | 25 325 | 22 576 |
| Kabel-tv | 30 588 | 33 130 |
| Fastighetsskötsel | 113 107 | 76 626 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 31 428 | 31 436 |
| Kundbonus | -9 676 | 0 |
| Summa driftskostnader | 806 429 | 741 457 |
| 4 Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
| Revisionsarvoden | 8 538 | 8 013 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 74 095 | 71 551 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 0 | 1 260 |
| Övriga förvaltningskostnader (inkl kundbonus år 2016) | 1 050 | -7 261 |
| Konsultarvoden | 8 625 | 625 |
| Bankkostnader | 18 050 | 0 |
| Medlemsavgift HSB | 14 750 | 14 750 |
| Möteskostnader | 4 610 | 2 958 |
| Fritidsverksamhet | 0 | 312 |
| Överlåtelseavgift | 4 480 | 0 |
| Pantförskrivningsavgift | 894 | 0 |
| Kreditupplysning | 405 | 810 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 280 | 2 338 |
| Inkasso | 491 | 312 |
| Summa övriga externa kostnader | 136 268 | 95 668 |
| 5 Underhåll enligt plan | 2017 | 2016 |
| Underhåll enligt plan | 0 | 270 064 |
| Summa underhåll enligt plan | 0 | 270 064 |



HSB - där möjligheterna bor

| 6 Personalkostnader och arvoden | 2017 | 2016 |
|--|----------------|---------------|
| Löner för anställda | 40 863 | 34 675 |
| Arvode styrelse | 32 600 | 14 300 |
| Arvode vicevärd | 23 424 | 22 788 |
| Arvode föreningsvald revisor | 1 000 | 700 |
| Sociala avgifter | 23 214 | 19 548 |
| Övriga personalkostnader | 2 045 | 0 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 123 146 | 92 011 |



7 Byggnader och mark

2017-12-31 2016-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1950

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 10 139 136 | 10 139 136 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 23 449 | 23 449 |
| Årets investering | 2 403 503 | 0 |
| Årets försäljning/utrangering | -267 337 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 298 751 | 10 162 585 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar | -3 835 801 | -3 632 599 |
| Årets avskrivningar | -243 172 | -203 202 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 078 973 | -3 835 801 |

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Utgående redovisat värde | 8 219 778 | 6 326 784 |
|---------------------------------|------------------|------------------|

Taxeringsvärde

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 106 000 | 106 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 2 008 000 | 2 008 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 17 000 | 17 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 10 131 000 | 10 131 000 |

Fastighetsbeteckning: Bryggaren 6 och Domareringen 3

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2017-12-31 2016-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 100 930 | 100 930 |
| Utgående anskaffningsvärde | 100 930 | 100 930 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -82 786 | -78 250 |
| Årets avskrivning enligt plan | -3 629 | -4 536 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -86 415 | -82 786 |
| Utgående redovisat värde | 14 515 | 18 144 |

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning

2017-12-31 2016-12-31

| | | |
|---------------------------------|----------|--------------|
| Ingående värde | 5 000 | 0 |
| Årets investering | -5 000 | 5 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 5 000 |

| 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------|------------|------------|------------------|------------------|
| Andel i HSB | | | | 500 | 500 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | 500 | 500 |
| 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | 37 072 | 34 366 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | 37 072 | 34 366 |
| 12 Övriga kortfristiga placeringar | | | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Kortfristiga placeringar Externa | | | | 1 495 | 1 041 552 |
| Summa kortfristiga placeringar | | | | 1 495 | 1 041 552 |
| 13 Skulder till kreditinstitut | | | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Låneinstitut | Ränta | Konv datum | Amortering | | |
| Swedbank hyp AB | 0,67 | löpande | | 417 174 | 417 174 |
| Swedbank hyp AB | 0,95 | löpande | | 987 472 | 987 472 |
| Swedbank hyp AB | 0,95 | löpande | | 625 000 | 625 000 |
| Swedbank hyp AB | 0,66 | löpande | | 590 000 | 590 000 |
| Swedbank hyp AB | 0,95 | löpande | | 724 702 | 724 702 |
| Swedbank hyp AB | 0,72 | löpande | 26 252 | 1 277 464 | 1 303 716 |
| Swedbank hyp AB | 0,38 | löpande | 26 128 | 450 718 | 476 846 |
| Swedbank hyp AB | 1,10 | löpande | | 1 500 000 | 0 |
| | | | | 52 380 | 6 572 530 |
| | | | | 6 572 530 | 5 124 910 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | 52 380 | 52 380 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 6 520 150 | 5 072 530 |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 209 520 | |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | | 6 310 630 | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | | | | 6 612 000 | 5 812 000 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 6 612 000 | 5 812 000 |

| 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | | |
|---|----------------|----------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 52 380 | 52 380 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 52 380 | 52 380 |
| 15 Övriga skulder | | |
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Personalens källskatt | 17 098 | 11 190 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 14 278 | 10 736 |
| Övriga fonder/avsättningar | 20 583 | 46 923 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 51 959 | 68 849 |
| Specifikation av förändring i fond för inre underhåll | | |
| Belopp vid årets ingång | 46 924 | 62 683 |
| Uttag under året | -22 120 | -15 760 |
| Utgående värde | 24 804 | 46 924 |
| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 6 876 | 3 437 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 0 | 162 696 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 68 796 | 72 295 |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott | 136 153 | 0 |
| Avtalsplacerade betalningar | 28 147 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 239 972 | 238 428 |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Draken i Vingåker

718500-1174

Vingåker 2018 - 04-25

Kent Rosenberg

Claes Bothin

Kerstin Lundgren

Kristina Sköldin

Vår revisionsberättelse har lämnats 180509

Sören Ericsson

Av föreningen vald revisor

Ola Trané

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Draken i Vingåker, org.nr. 718500-1174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Draken i Vingåker 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Draken i Vingåker 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. 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.

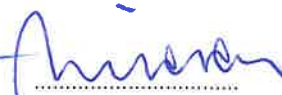
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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.

Vingåker den 9/5 2018



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sören Ericsson
Av föreningen vald revisor

Fördelning av kostnader 2017

