

32
30
28



HSB BRF PLUTO

ÅRSREDOVISNING 2017 - 2018



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.

ÅRSSTÄMMA KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Dag: Torsdagen den 6 december 2018
Tid: Kl. 19.00
Plats: Gemensamhetslokalen Brf Pluto

Annan medlem än juridisk person får utöva rösträtt genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende, närstående eller annan medlem. Ingen får dock som ombud företräda mer än en medlem enligt föreningens stadgar kapitel 15.

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Val av sekreterare vid stämman
- 4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte ordförande justera dagens protokoll tillika rösträknare
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens redovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om arvode för styrelse, revisor och valberedning
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Val av distriktsombud och suppleanter till HSB Stockholms 14:e distrikt
- 18 Inlämnade motioner
- 19 Övrig information
- 20 Stämmans avslutas

Tyresö 2018.10.08

HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö
Styrelsen



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Org.nr: 712400-2309

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF PLUTO I TYRESÖ

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pluto 1-7 i Tyresö kommun bestående av 14 st bostadshus som rymmer totalt 208 bostadsrättslägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. 12 st av husen har adress Bollmoravägen 90-176 och 2 st har adress Herkulesvägen 20-34. Föreningen äger därtill 19 st ekonomibyggnader samt gamla panncentralen Ett av dessa hus rymmer 5 st tvättstugor, en bastuanläggning, snickarbod och rum för el avfall och ett hus rymmer gemensamhetslokal, styrelserum och utrymme för undercentralen. I övriga hus finns ett förråd till varje lägenhet, 7 st utrymmen för källsortering av sopor och 93 st cykelboxar.

Parkeringsplatsernas antal är 135 st varav 14 st används som besöksplatser. Garageplatsernas antal är 123 st.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	208	15764
Hyresrätter	00	00
Lokaler	98	00
Parkering och garageplatser	258	00

Föreningens fastighet är byggd 1969/1970. Värdeår är 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2%, garage och P-platser med 50 kr och hyran för cykelboxarna med 25 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt markskötsel har under året skötts av HSB Stockholm ek för.

Trappstädningen har skötts av Tarjas Städ AB.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 399.750kr.

Genomfört och planerat underhåll

Byten från väggbrunn till golvbrunn i badrummen har pågått fortlöpande under året. När någon boende med väggbrunnen kvar renoverar sitt badrum sker brunnsbyte. I samband med brunnsbytet sker också stambyte, hela stammen om boenden på övervåningen renoverar samtidigt som den boende på bottenvåningen.

Övrigt utfört underhåll under året framgår av resultaträkningen.

Förväntad framtida utveckling**Budget för 2018 – 2019**

Styrelsen har inlämnat förslag till budget som till stora delar regleras av gällande ingångna avtal. Budgeten för 2018 – 2019 har fastställts.

En större summa budgeterades innevarande år för målning av taken på bostadshusen. Denna planerade åtgärd har framskjutits till nästkommande år 2018-2019. En konsult kommer att anlitas för ledning av projektet då målningen av taken är en stor och omfattande investering

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Taken	Målning

Övriga väsentliga händelser

Undersökning och filmning av ej utbytta stammar har tidigare gjorts av utomstående expert. Resultatet visade att de gamla stammarna upp i husen är i gott skick och att det inte föreligger någon fara för att dessa kommer att orsaka vattenskador. Fuktskador som uppstår i badrummen beror oftast på bristande underhåll av ytskikten.

En del liggande stammar av gjutjärn i grunden var dock i sämre skick. De trasiga rören har bytts ut och spolning av samtliga stammar i grunderna har gjorts.

”Fartbulor” av asfalt har anlagts vid alla infarter från garage vägen till gångvägen som löper längs husen vid Bollmoravägen och infarterna till samtliga gårdar för att i möjligaste mån förhindra olyckstillbud som orsakas av för hög hastighet på in-utfartstrafiken på gårdarna.

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Ett exemplar av de nya stadgarna har utdelats till samtliga boenden.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017.12.12 Vid stämman deltog 45 medlemmar varav 6 genom fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls den 2018.03.22 med anledning av de nya stadgarna. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Raya Jakobsdotter	Ordförande
Kenneth Nordqvist	Vise ordförande
Gunnar Ivmark	Ledamot, sekreterare
Hjördis Johansson	Ledamot
Robin Petersson	Ledamot
Rebecka Blomqvist	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot
Stefan Sahlén	Suppleant
David England	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Raya Jakobsdotter, Hjördis Johansson och Robin Petersson samt suppleanterna Stefan Sahlén och David England

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Raya Jakobsdotter, Kenneth Nordqvist,, Hjördis Johansson, Gunnar Ivmark
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jan Andersson	Föreningsvald ordinarie
Tomas Örnstad	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s distriktsstämma Tyresö

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Raya Jakobsdotter och Gunnar Ivmark.

Valberedning

Valberedningen består av Laila Johansson och Marianne Gestrin.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018.06.12

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 246 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017-2018. Under året har 15 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	12151	11835	11604	11621	11827
Resultat efter finansiella poster	1352	-40	-207	44	-266
Soliditet, %	26%	22%	23%	23%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3.944.905
Årets resultat	<u>1.352.336</u>
	-2.592.569

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-982 000
I anspråkstagande av underhållsfond	445.005
Balanserat resultat	<u>-2.055.574</u>
	-2.592.569

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 634 000	8 324 726	-3 367 505	-40 405
Reservering till fond 2018		982 000	-982 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-445 005	445 005	
Balanserad i ny räkning			-40 405	40 405
Årets resultat				<u>1 352 336</u>
Belopp vid årets slut	1 634 000	8 861 721	-3 944 905	1 352 336


HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Resultaträkning		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 938 251	11 568 026
Övriga rörelseintäkter	Not 2	213 107	267 446
		12 151 358	11 835 472
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 960 670	-8 409 152
Övriga externa kostnader	Not 4	-165 615	-238 289
Planerat underhåll		-445 005	-2 162 914
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-518 933	-354 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-571 012	-571 012
Summa rörelsekostnader		-10 661 235	-11 736 170
Rörelseresultat		1 490 123	99 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 113	4 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-142 900	-144 249
Summa finansiella poster		-137 787	-139 707
Årets resultat		1 352 336	-40 405


HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö
Balansräkning
2018-06-30
2017-06-30
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	23 766 678	24 337 690
	<u>23 766 678</u>	<u>24 337 690</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>23 767 178</u>	<u>24 338 190</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 470	900
-------	-----

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 088 041	1 842 678
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

4 537 777	2 384 606
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	112 177	112 117
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	626 162	561 106
	<u>6 365 628</u>	<u>4 901 408</u>

Kassa och bank

Not 12	381	2 479
--------	-----	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>6 366 008</u>	<u>4 903 886</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>30 133 186</u>	<u>29 242 076</u>
--------------------------	--------------------------


HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö
Balansräkning
2018-06-30
2017-06-30
Eget kapital och skulder
Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

Yttre underhållsfond

1 634 000

1 634 000

8 861 721

8 324 726

10 495 721
9 958 726
Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

-3 944 905

-3 367 505

1 352 336

-40 405

-2 592 569
-3 407 910

Summa eget kapital

7 903 152
6 550 816
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 934 593
20 041 840

19 934 593

20 041 840

Korfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

107 247

203 988

Leverantörsskulder

809 751

1 043 472

Fond för inre underhåll

176 487

176 487

Övriga skulder

Not 16

350

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 201 606
1 225 473

2 295 442

2 649 420

Summa skulder

22 230 035
22 691 260
Summa eget kapital och skulder
30 133 186
29 242 076

HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 352 336	-40 405
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	571 012	571 012
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 923 348</u>	<u>530 607</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 686	4 109
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-257 238	240 264
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 600 424</u>	<u>774 981</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-203 988	-190 491
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-203 988</u>	<u>-190 491</u>
Årets kassaflöde	1 396 436	584 490
Likvida medel vid årets början	4 229 763	3 645 273
Likvida medel vid årets slut	5 626 199	4 229 763

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



HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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 långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,45% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

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 statliga 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 758 265 kr.

HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 019 216	10 798 287
Hyror	971 891	774 168
Övriga intäkter	52 746	61 225
Bruttoomsättning	<u>12 043 853</u>	<u>11 633 680</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-105 188	-65 600
Hyresförluster	-414	-54
	<u>11 938 251</u>	<u>11 568 026</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsers vid skada	213 107	267 446
	<u>213 107</u>	<u>267 446</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 691 881	1 675 368
Reparationer	1 158 446	967 634
El	1 786 036	1 666 437
Uppvärmning	2 018 235	2 071 479
Vatten	780 059	582 411
Sophämtning	394 106	399 851
Fastighetsförsäkring	181 458	161 007
Kabel-TV och bredband	78 445	79 272
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	294 150	294 180
Förvaltningsarvoden	521 404	473 735
Övriga driftkostnader	56 450	37 778
	<u>8 960 670</u>	<u>8 409 152</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	37 853	26 859
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 548	8 379
Administrationskostnader	63 519	120 402
Extern revision	16 863	16 413
Konsultkostnader	0	4 156
Medlemsavgifter	24 832	62 080
	<u>165 615</u>	<u>238 289</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	399 750	287 950
Revisionsarvode	9 225	6 645
Övriga arvoden	5 000	5 000
Löner och övriga ersättningar	4 500	0
Sociala avgifter	75 754	55 141
Pensionskostnader och förpliktelser	200	67
Övriga personalkostnader	24 504	0
	<u>518 933</u>	<u>354 803</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	233	235
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 165	2 810
Övriga ränteintäkter	715	1 497
	<u>5 113</u>	<u>4 542</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	142 803	144 249
Övriga räntekostnader	97	0
	<u>142 900</u>	<u>144 249</u>


HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	39 430 479	39 430 479
Anskaffningsvärde mark	1 982 532	1 982 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 413 011	41 413 011
Ingående avskrivningar	-17 075 321	-16 504 309
Årets avskrivningar	-571 012	-571 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 646 333	-17 075 321
Utgående bokfört värde	23 766 678	24 337 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 066 000	2 066 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Summa taxeringsvärde	159 066 000	159 066 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 635	4 605
Skattefordran	107 542	107 512
	112 177	112 117
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	623 864	559 746
Upplupna intäkter	2 299	1 360
	626 162	561 106

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö
Noter **2018-06-30** **2017-06-30**
Not 12 Kassa och bank

Handkassa	381	2 479
	381	2 479

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 634 000	0	8 324 726	-3 367 505	-40 405
Resultatdisposition			536 995	-577 400	40 405
Årets resultat					1 352 336
Belopp vid årets slut	1 634 000	0	8 861 721	-3 944 905	1 352 336

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	237823	0,70%	2018-09-01	6 681 000	35 750
Stadshypotek	237824	0,70%	2018-10-04	6 681 000	35 750
Stadshypotek	237825	0,70%	2019-07-04	6 679 840	35 747
				20 041 840	107 247

 Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 934 593

 Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 505 605
Ställda säkerheter

 Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 28 517 800 28 517 800
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

 Kortfristig del av långfristig skuld 107 247 203 988
Not 16 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	350	0
	350	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 904	34 249
Förutbetalda hyror och avgifter	948 508	977 562
Övriga upplupna kostnader	219 194	213 662
	1 201 606	1 225 473

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



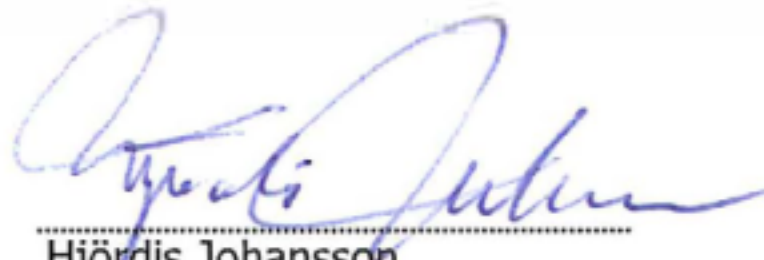
HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Noter


2018-06-30 2017-06-30


Stockholm, den 30/10-2018


Gunnar Ivmark


Hjordis Johansson


Kay Johansson


Kenneth Nordqvist


Raya Jakobsdotter


Rebecka Blomqvist


Robin Petersson

Vår revisionsberättelse har 2018-10-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan Andersson

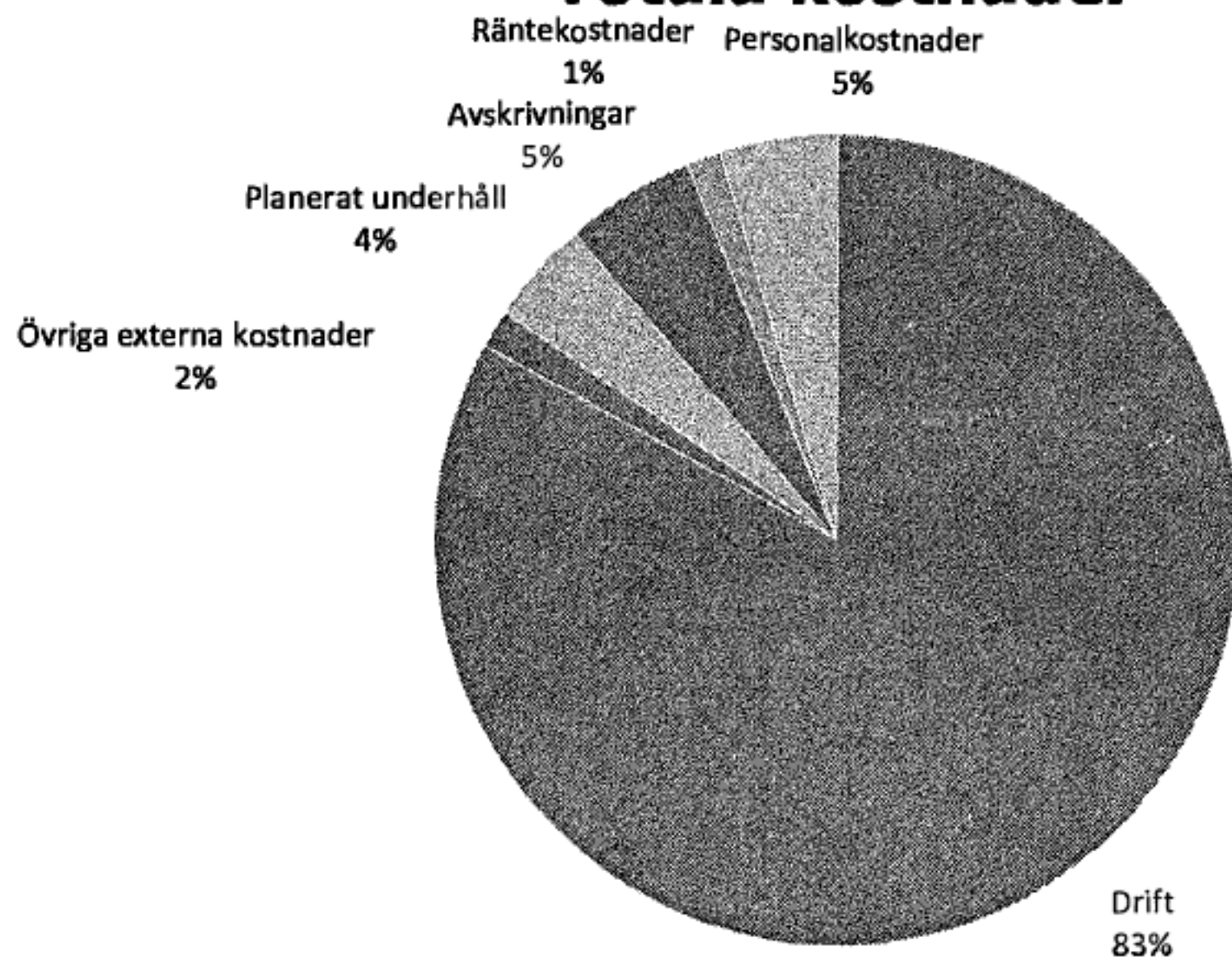

Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

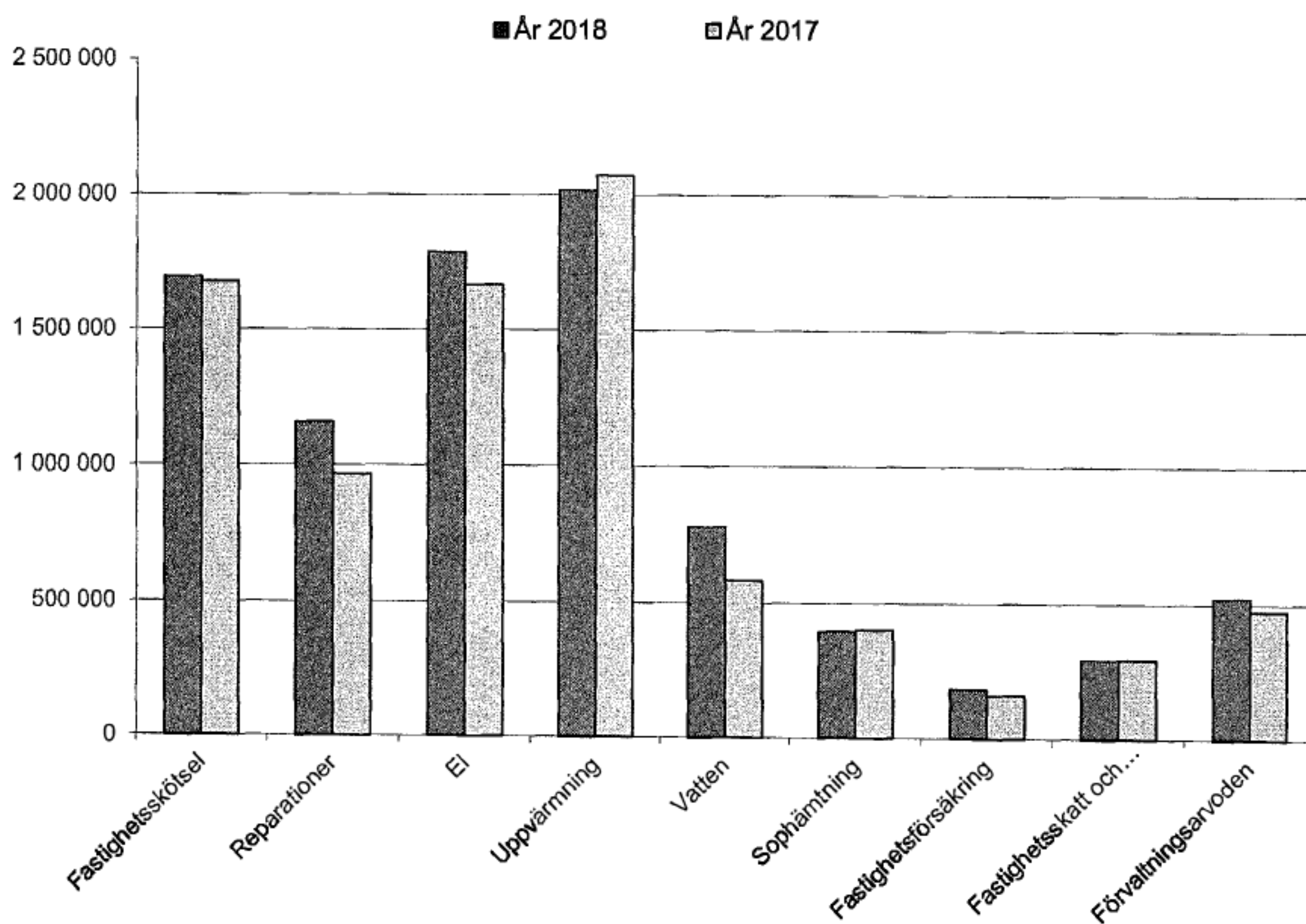
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö, org.nr. 712400-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö för år 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö för år 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

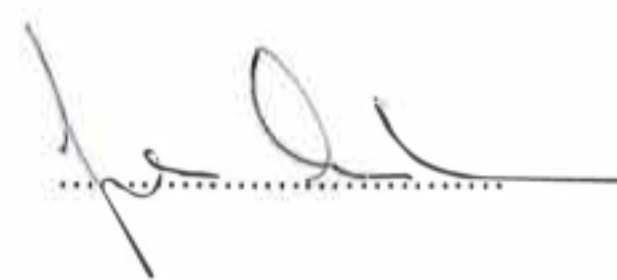
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 23/10 2018

30/10-2018


Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Motion ²³/7-18.

①

Ta bort stora trädet och enen på immergården av Merkubesv, och istället plantera äppelträd eller annat fruktträd som alla kan ha glädje av.

Eva Jerremann. 070 3058302

Mehea Sahlén 070 4985757

Motion 23/7-18.

Vi skulle vilja ha 4 pallkragar på baksidan av Herkulesv. 24. För odling av grönsaker och bär. Även använda en av sandlådorna på framsidan till detta ändamål.

Exempelvis jordgubbar smultron och andra grönsaker.

Spälvklart sköter vi detta på egen hand.

Eva Jerremann. 070/3058302

Haila

Melena

070/4985757

Motion 23/2-18.

3

Ett partytält som kan användas i föreningens syfte (ej för privat bruk).

Kan vara bra vid loppmarknad, julmarknad eller andra aktiviteter, om det blir dåligt väder.

Eva Jerremann.

☎ 070/3058302

Helena Sahlen.

070/4985757

Motion. 23/7 - 18.

4

Önskar att ni klipper ner den stora busken på baksidan av Merkutes

Eva Jerremar 070 3058302

Melena Sahlen 070 4985757

Motion till styrelsen i Pluto 18-08-20

Jag har ett önskemål att få bort ett stort kraftigt träd framför min balkong eller alternativt att kanske beskära trädet så att det behåller sig som en buske så andra grannar får lite skugga.

När jag bestämde mig för denna lägenhet för mer än 8 år sedan så var det p.g.a att få kvällssol och då var det en liten buske utanför på ca: 2 meter som vuxit sig till ett stort träd under åren. Jag har även hört från andra grannar att det var ett tidigare beslut på att stubben skulle tas bort förra gången trädet togs bort vilket aldrig skedde då.

Jag hoppas nu på att detta kan bli gjort framöver.

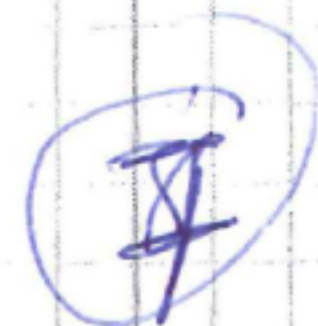
Carina Lindberg – Moe
Herkulesvägen 24 , 1 tr
Lgh 1101

Motion 23/7-18

En fast grill på varje gård så slipper vi ha smågrillar utefter husväggen.

Eva Jerreman, 070/3058302
Helewa Salen 070/4985757

Motion 23/7-18



Nya städgrejer till både
festlokal och bastu. Samt
nya pump termosar.

Eva Jerremann

070 3058302

Helena Sahlen

070 4985757

Motion 23/7-18.

Vi önskar en väggfast
ställning för handsprit
i sovrummet på Merkulesv.

Eva Jerreman. 070/3058302

Lola Maula.

Melena Sahlin 070/4985757

Notion. 23/7-18.

Elementen i förråden
måste läsas, så att det
inte går att ändra
värmeinställningen.

Element på M.v har stått
på över 25° hela vintern.

Eva J. 070 3058302

Melena S. 070 4985757

Motion 23/7-18.

Fönster byte 2

Svara om inte möjligt att få rent fönstren

Svara att öppna och stänga.

Mycket kall var

vinter tid.

Uppvärmingskost 2

Eva J.

070 305 8302

Helene.

070 498 5757

Motion till föreningsstämman I HSB Brf Pluto

Byte av fönster och balkongdörrar

Fönster och balkongdörrar i flertalet av lägenheterna är i mycket dåligt skick. De är svåra att öppna och att stänga. De sluter inte tätt och är skeva. Det är också svårt att skruva isär för att tvätta mellan fönstren eftersom skruvhålen och skrivarna börjar bli slitna. Fönstren är inte renoverade eller utbytta sedan husen i föreningen byggdes. Det börjar bli dags att byta ut fönster och balkongdörrar.

Förslag till beslut:

Föreningen ger styrelsen i uppdrag att under år 2019 förbereda för att fönster och balkongdörrar byts ut mot nya och välfungerande fönster. I förberedelsen ingår att undersöka vilka nya fönster som är möjliga att ersätta de nuvarande fönstren med samt att inhämta offert. Under år 2020 byts samtliga fönster och balkongdörrar ut.

Vänligen

Beatrice Laerum
Bollmoravägen 172

2018-08-31

12

Till

Brf Plutos stämma 2018.

Jag, Gull-May Bång Eriksson, har bott i Brf Pluto, Herkulesvägen 32, 14 i 38 år.

Under alla år har vi fått all information från styrelsen "Vi på Pluto" i brevkastan på våra lägenhets dörrar.

Nu är det ny styrelse som sätter upp små lappar på anslagstavlan innanför porten. För att spara på papper ent. svar vid förfrågan.

Jag är 84 år, ensamstående. Senaste åren ofta sjuk, legat på sjukhus flera gånger långa tider. Har svårt att gå, kommer inte ut ibland på veckor eller månader.

Jag har inte tillgång till någon dator eller internet. Tänker inte skaffa mig något sådant på grund av ekonomiska skäl. Har bara vanlig telefon.

Därför går jag miste om den information styrelsen sätter upp på anslagstavlan och den information som finns på internet mm.

Det finns säkert fler i Pluto som har det på samma sätt som jag har!

Som exempel:

(Postnord har enligt uppgift från brevbärare gjort undantag för de som är 80år och äldre, samt de som är handikappade.

De får posten i brevinkastet på lägenhetsdörren oavsett om brevinkastet är för litet).

På stämman 12 dec 2017 lämnade förvaltaren från HSB svar på fråga ang. information från styrelsen följande (citat):
All information från styrelsen skall lämnas i brevinkasten på medlemmarnas lägenhetsdörrar, självtklart. (slut citat).

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag stämman för brf Pluto besluta:

Förslag 1.

Att all information från brf Plutos styrelse skall lämnas i medlemmarnas brevinkast på lägenhetsdörrarna.

Förslag 2.

Att alltid all information från brf Plutos styrelse skall lämnas i brevinkasten på lägenhetsdörrarna till de medlemmar som är 80år och äldre, samt till de som är rörelsehindrade.

Vid pennen: Gull-Dragnäng Eriksson.

Styrelsens svar på insända motioner:

Motion 1, insänd av Eva Jerreman och Helena Sahlén

Styrelsen avslår motionen.

Föreningen har för avsikt att så småningom göra ett helhetsgrepp av gårdarna vilket innefattar både planteringar och marken. Till dess görs bara nödvändiga förändringar, t.ex borttag av växter och träd som kan skada grunderna och fasaderna.

Styrelsen är också tveksam till fruktträd. Av erfarenhet brukar inte frukten plockas utan bara bli till ”fallfrukt” som ramlar ner och skräpar.

Motion 2, insänd av Eva Jerreman, Helena Sahlén och Laila Johansson

Styrelsen avslår motionen då detta anses som en rättvisefråga.

Alla boenden i föreningen kan inte erbjudas pallkragar för odling.

Motion 3, insänd av Eva Jerreman och Helena Sahlén

Styrelsen avslår motionen då föreningen kan tillhandahålla lokal för aktiviteter.

Motion 4, insänd av Eva Jerreman och Helena Sahlén

Styrelsen avslår motionen.

Beskäring och ev. fällning av buskar och träd beslutas och beställs i samråd med HSB vid marksynen som görs 2 ggr/år

Motion 5, Insänd av Carina Lindberg-Moe

Styrelsen avslår motionen med hänvisning till svar på motion 4.

Motion 6, insänd av Eva Jerreman och Helena Sahlén

Motionen avslås då grillning på gårdarna anses olämpligt generellt.

Dessutom kan det bli svårt att samsas om en grill per gård.

Möjligheten till grillning med fast grill som kan nyttjas av alla boenden har beslutats placeras vid föreningens boulebana som anlagts vid gungplatsen nära förskolan Speldosan.

Motion 7, insänd av Eva Jerreman och Helena Sahlén

Motionen bifalles, skall åtgärdas snarast.

Motion 8, insänd av Eva Jerreman, Lola Maula och Helena Salén

Motionen avslås. Ej tillåtet då medlet innehåller alkohol.

Motion 9, insänd av Eva Jerreman och Helena Sahlén

Motionen bifalles. Åtgärder undersöks.

Motion 10, insänd av Eva Jerreman och Helena Sahlén

Motionen avslås tills vidare men en utredning påbörjas i september-18 gällande fönsterbyte. Arbetet fortgår. När styrelsen utrett kostnaderna och klargjort möjlig tidsplan kan beslut fattas, därefter kan ev. motionen bifallas. Annat planerat underhåll som målning av yttertaken måste dock prioriteras.

Motion 11, insänd av Beatrice Laerum

Se svar på motion 10.

Motion 12, insänd av Gull-Maj Bång Eriksson

Motionen avslås. All information till medlemmarna från styrelsen ges på "Vi på Pluto", slingan eller hemsidan. Lappar från styrelsen som sätts upp på anslagstavlan är påminnelser om t.e.x datum för Öppet hus eller stämman, sista dag för motionsinlämning el.dyl och den informationen har tidigare delgivits medlemmarna. Pub-kvällar, loppis m.m är information från medlemmar som utan styrelsens medverkan ordnar aktiviteter i föreningen och är således inte styrelsens ansvar.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 avispecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor