



Org Nr: 702001-8037

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm

Org.nr: 702001-8037

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

Förvaltningsberättelse

för HSBs BRF RODRET I STOCKHOLM

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Rodret i Stockholm med organisationsnummer 702001-8037, redovisar här föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

HSBs brf Rodret i Stockholm äger och förvaltar fastigheten Rodret 5 i Stockholms stad.

I föreningens fastigheten finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	35	1327
Hysesrätter	0	-
Lokaler	0	-
Parkering och garageplatser	0	-

I föreningens fastighet fördelas lägenheterna enligt följande:

Lägenhetsstorlek	Antal
1 rum och kök/kokvrå, 23,5-47,5 kvm	16
2 rum och kök/kokvrå, 32-48 kvm	19

Föreningens fastighet byggdes 1932. Värdeår 1932.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22,6 milj kr, varav markvärdet är 11,2 milj kr.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

HSBs Brf Rodret är sedan 1987 medlem i Fonus med en andel.

MF



Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under verksamhetsåret

- Tvättmaskinerna har servats löpande.
- Ny dörr till toaletten invid tvättstugan har monterats.
- En hjärtstartare inköptes och monterades på plan 1. En utbildning i att hantera denna erbjöds medlemmarna den 9 april 2018.
- Schneider Electric har genomfört service och funktionsgenomgång på undercentralen för fjärrvärme och hissen har servats av Kone Hissar.
- En översyn av fastighetens tak har genomförts. Översynen visade att teglet är i gott skick, men att läkt och underlagspapp är i dåligt skick. Tegelpannor har justerats i läge för att förhindra vattengenomträngning.
- OVK-besiktning beställdes och genomfördes hösten 2018.
- Ett av föreningens lån har satt om till förmånlig ränta under året.
- Trädet på gården beskars under hösten 2018

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2023	Tvättstugan	Utbyte av tvättmaskiner
2019-2023	Hiss	Byte av maskineri
2019-2023	Fasad, hamnen	Fasadrenovering, renovering av balkonger
2019-2023	Taket	Renovering av tegeltak
2019-2023	Trapphus	Målning av trapphus

Tidigare genomfört underhåll (större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1989	Fönster	Utbyte till 3-glasfönster i lägenheterna
1992	Dörrar	Montering av säkerhetsdörrar
2000	Undercentral	Byte från oljepannor till fjärrvärme
2001	VVS	Utbyte av badrums- och köksstammar
2001	VVS	Helrenovering samtliga badrum
2001	El	Utbyte av elstigare
2001	Fasad	Utbyte av fasad, Maskinistgatan
2003	Tak	Byte av plåttak

ME

2015	Sophus	Ombyggnad
2016	Tvättstugan	Nytt torkskåp
2016	Gård	Ny markbeläggning
2016	Gas	Ny gasledning från port till gata
2017	Balkonger	Besiktning
2018	Gård	Trädet beskars
2018	Taket	Översyn
2018	Ventilation	OVK

Övriga väsentliga händelser

Efter ett önskemål från stämman 2016 fortsätter styrelsen att titta på möjligheter till att bygga balkonger på fastighetens nordvästra fasad. Inget beslut är ännu fattat om att föreningen ska bygga fler balkonger. Det är många delar att ta hänsyn till om ett sådant byggprojekt ska bli av, då det påverkar fastighetens utformning. Eventuellt beslut om att bygga balkonger fattas slutligen av föreningens medlemmar vid en ordinarie eller extra stämma där det krävs kvalificerad majoritet. Ett mingelmöte om balkonger hölls den 16 januari, då styrelsen informerade om det pågående utredningsarbetet. Många kloka frågor lyftes. Efter detta skickades en enkät ut till medlemmarna. 27 av 30 hushåll svarade på enkäten. Resultatet visade att:

- 11 st hushåll anser att styrelsen ska arbeta vidare i frågan och är intresserade av att investera i egen balkong.
- 5 st hushåll tycker att styrelsen kan arbeta vidare i frågan, men är inte intresserade/kan inte investera i balkong
- 11 st hushåll tycker inte att styrelsen ska arbeta vidare i frågan.

De kommentarer som inkom handlade mestadels om att man inte vill få påverkan på egen lägenhet i form av en tillbyggnad som skuggar/skymmer och gör lägenheterna mörkare samt om att kostnader enbart ska bäras av berörda lägenhetsinnehavare. Styrelsen återkommer med mer information.

En brandskyddsutbildning genomfördes för föreningens medlemmar 29 november 2017, då medlemmarna bl a fick prova att släcka en digital eld.

Städavtalet med HSB städ AB sades upp under året och ett nytt avtal tecknades med Maries städ AB.

En översyn över föreningens register med personuppgifter som hanteras har gjorts i enlighet med den nya dataskyddsförordningen, däribland maillistor, telefonlistor mm.

Ett inbrottsförsök upptäcktes och avbröts då två män försökte att ta sig in i föreningens tvättstuga och pannrum den 22 april 2018.

MF



Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 februari 2018. Vid stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Lars Widman
Ledamot, vice ordf	Leo Lundvall
Ledamot, sekreterare	Karin Bjurholm
Ledamot	Jona Dahl
Ledamot	Peter Morath
HSB-ledamot	Stefan Falkenstad
Suppleant	Susanna Lejbro
Suppleant	Beata Grahn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Widman, Leo Lundvall, Peter Morath, Beata Grahn och Susanna Lejbro.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karin Bjurholm, Lars Widman, Peter Morath och Leo Lundvall, två i förening.

Revisorer

Lena Asklund	Föreningsvald ordinarie
Erik Olsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter till HSB Stockholms distrikt V

Föreningens representant i till HSBs distriktsstämma har varit Jona Dahl, Karin Bjurholm, Lars Widman, Leo Lundvall och Peter Morath.

Valberedning

Valberedningen består av Björg Ollén (valberedningens ordförande) och Ulla Frang.



Förvaltning

HSB Stockholm har skött den ekonomiska förvaltningen för år 2017/2018. HSB städ AB och Mariés städ har skött fastighetens trappstädning och trapphusets mattor är leasade av Söderbergs mattleasing.

Föreningen har en anställd vicevärd/fastighetsskötare, Karin Bjurholm.
Serviceavtal är tecknat med Kone hissar och Schneider Electric.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslutande organ för reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-03-12.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 39 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017/2018.
Under året har ingen överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014
Nettoomsättning	1 206 980	1 204 611	1 204 447	1 204 438	1 204 601
Resultat efter finansiella poster	96196	125 269	- 63 402	129 147	115 539
Årsavgift*, kr/kvm	908	908	908	908	908
Drift**, kr/kvm	489	472	373	453	472
Belåning, kr/kvm	3415	3485	3551	3705	3743
Soliditet, %	20%	18%	16%	16%	15%

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

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



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 600	0	663 173	244 551	125 269
Reservering till fond 2017			100 000	- 100 000	
Ianspråkstagande av fond 2017					
Balanserad i ny räkning				125 269	- 125 269
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					96 196
Belopp vid årets slut	48 600	0	763 173	269 820	96 196

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	369 820
Årets resultat	96 196
Reservering till underhållsfond	-100 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	366 016

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	366 016
-------------------------	----------------

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

MF



**HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm**

		2017-09-01	2016-09-01
Resultaträkning		2018-08-31	2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 206 980	1 204 611
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-648 415	-626 986
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 798	-94 950
Planerat underhåll		-12 581	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-113 537	-102 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 915	-140 915
Summa rörelsekostnader		-982 246	-965 450
Rörelseresultat		224 734	239 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	444	404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-128 981	-114 296
Summa finansiella poster		-128 537	-113 892
Årets resultat		96 196	125 269

MF

**HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm****Balansräkning** **2018-08-31** **2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	4 605 153	4 746 068
	<u>4 605 153</u>	<u>4 746 068</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 605 853</u>	<u>4 746 768</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	280	289
	945 400	792 115
Not 9	13 712	1 212
Not 10	<u>34 838</u>	<u>32 598</u>
	994 230	826 214

Kassa och bank

Not 11	385 359	390 359
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 379 589</u>	<u>1 216 572</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>5 985 442</u>	<u>5 963 340</u>
-------------------------	-------------------------

MF

**HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

48 600

48 600

Yttre underhållsfond

763 173

663 173

811 773711 773*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

269 820

244 551

Årets resultat

96 196

125 269

366 016369 820

Summa eget kapital

1 177 7891 081 593**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 439 194

4 531 994

4 439 1944 531 994*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

92 800

92 800

Leverantörsskulder

11 937

11 457

Skatteskulder

2 938

2 168

Fond för inre underhåll

54 164

53 156

Övriga skulder

Not 15

357

359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

206 262

189 814

368 459349 754

Summa skulder

4 807 653

4 881 748

Summa eget kapital och skulder**5 985 442****5 963 340**

MF

**HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	96 196	125 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	140 915	140 915
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>237 111</u>	<u>266 184</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 731	-1 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 705	-31 181
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>241 086</u>	<u>233 620</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-92 800	-87 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-92 800</u>	<u>-87 100</u>
Årets kassaflöde	148 286	146 520
Likvida medel vid årets början	1 182 473	1 035 954
Likvida medel vid årets slut	1 330 759	1 182 473

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

MF



HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm

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 1,5% 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.

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 1 337 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.

ME

**HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm**

Noter	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 205 448	1 205 448
Övriga intäkter	2 540	194
Bruttoomsättning	<u>1 207 988</u>	<u>1 205 642</u>
Hysesförluster	0	-23
Avsatt till inre fond	<u>-1 008</u>	<u>-1 008</u>
	1 206 980	1 204 611
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	42 900	42 131
Reparationer	47 426	40 721
El	39 635	40 060
Uppvärmning	245 196	241 659
Vatten	49 942	47 523
Sophämtning	40 517	36 539
Fastighetsförsäkring	34 734	32 774
Kabel-TV och bredband	7 322	7 223
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	46 795	46 025
Förvaltningsarvoden	93 734	91 183
Övriga driftkostnader	215	1 148
	<u>648 415</u>	<u>626 986</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 926	6 197
Administrationskostnader	19 872	25 020
Extern revision	8 900	8 500
Konsultkostnader	0	38 750
Medlemsavgifter	<u>17 100</u>	<u>16 483</u>
	66 798	94 950
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	25 300	20 800
Revisionsarvode	4 700	4 200
Övriga arvoden	600	600
Löner och övriga ersättningar	51 600	51 600
Sociala avgifter	31 137	25 199
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>113 537</u>	<u>102 599</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	412	326
Ränteintäkter skattekonto	0	9
Övriga ränteintäkter	<u>32</u>	<u>69</u>
	444	404
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>128 981</u>	<u>114 296</u>
	128 981	114 296

MK

**HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm**

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	9 552 199	9 552 199
Anskaffningsvärde mark	30 300	30 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 582 499	9 582 499
Ingående avskrivningar	-4 836 431	-4 695 516
Årets avskrivningar	-140 915	-140 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 977 346	-4 836 431
Utgående bokfört värde	4 605 153	4 746 068
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	22 600 000	22 600 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	12 500	0
Skattekonto	1 212	1 212
	13 712	1 212
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	34 560	32 377
Upplupna intäkter	277	221
	34 838	32 598
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	8 000
Handelsbanken	382 359	382 359
	385 359	390 359

ME

**HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm****Noter** **2018-08-31** **2017-08-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 600	0	663 173	244 551	125 269
Resultatdisposition			100 000	25 269	-125 269
Årets resultat					96 196
Belopp vid årets slut	48 600	0	763 173	269 820	96 196

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	680151	3,71%	2018-09-01	1 922 900	50 000
Stadshypotek	874584	1,60%	2020-09-01	1 388 994	20 000
Stadshypotek	968805	1,41%	2021-09-01	1 220 100	22 800
				4 531 994	92 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 439 194

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 067 994

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 6 600 000 6 600 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 92 800 92 800

Not 15 Övriga skulderKällskatt 357 359
357 359**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	25 983	26 570
Förutbetalda hyror och avgifter	97 281	93 897
Övriga upplupna kostnader	82 998	69 347
	206 262	189 814

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

MK




HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm

Noter

2018-08-31 2017-08-31

Stockholm, den 2018-12-17


.....
Jona Dahl


.....
Karin Bjurholm


.....
Lars Widman


.....
Leo Lundwall


.....
Peter Morath


.....
Stefan Falkenstad

.....
.....
Vår revisionsberättelse har

.....
.....
lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Lena Astlund
Av föreningen vald revisor


.....
Martin Fredriksson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rodret i Stockholm, org.nr. 702001-8037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rodret i Stockholm för år 2017-09-01 -2018-08-31.

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 augusti 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 revisionsred i Sverige. Revisorenas 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.

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 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.

MLC

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 Rodret i Stockholm för år 2017-09-01 -2018-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 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 revisions sed 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 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 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 4/2-2019


Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

18/1-19

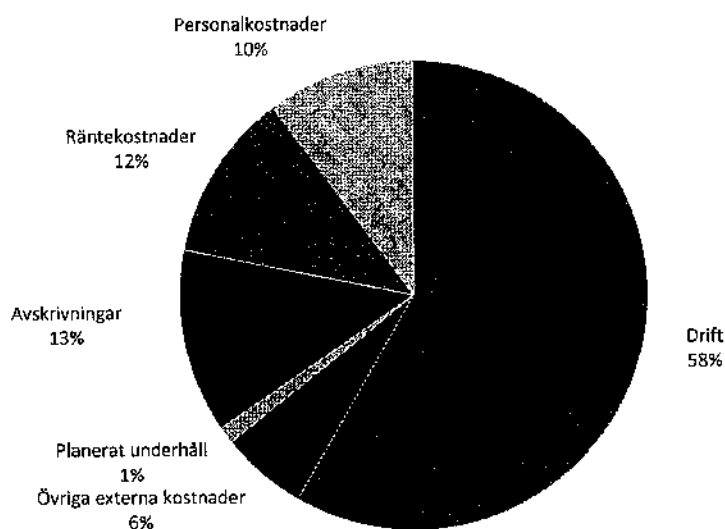
Lena Asklund

Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Rodret i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

