



HSB Brf Förstugan i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Förstugan i Huddinge

Org.nr. 769608-6367

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge Kommun

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Förstugan 2 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1989.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
18	bostäder (bostadsrätt)	1045
2	bostäder (hyresrätt)	160,5
3	lokaler (hyresrätt)	195
1	styrelselokal	18
13	p-platser nr 23-35	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. På stämman deltog nio röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 19 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en.

Extra föreningsstämma angående förslaget till HSBs Normalstadgar 2011 version 5 samt uppsättande av skärmtak över entrén hölls 2018-04-26. Åtta röstberättigade medlemmar var representerade varav en genom fullmakt. Stämman beslutade enhälligt att godkänna HSBs Normalstadgar 2011 version 5 samt nytt skärmtak till entrén.

dy

GP HF
1

Styrelse

Lars Rydberg	ordförande
Helena Fehrm	sekreterare
Monica Sundin	ledamot
Stefan Norberg	ledamot
Ulla Lavér	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Rydberg och Helena Fehrm. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden samt 2 protokollförda arbetsmöten.

Revisorer

Revisor har varit Gunilla Perméus med Carina Hansson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Styrelsen.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Lars Rydberg med Monica Sundin som suppleant.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 121 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 20 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 93 tkr, se Resultaträkning med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

Avtalstyp

HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Los Energy	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor, Com Hem	Bredband och tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

df

df
HF
6p *res*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Byte av en tvättmaskin.
- Byte av droppbleck runt fastigheten.
- Byte av 2 stycken takfönster av 8 samt renovering av vissa delar av tak. Resterande byte kommer att ske under 2019.
- Nytt entréparti med porttelefon har installerats.
- Besiktning av tak har utförts av behörig besiktningsman

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-09-10. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är åtgärder för 2 736 tkr planerade under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019		
	- Stamrensning	
	- OVK	
	- Energideklaration	
	- Byte utomhusarmatur	
	- Renovering av vindskivor	
	- Renovering av hyreslägenheter	490 tkr
	<i>I denna summa ingår:</i>	
	Injustering av värme	190 t kr
	Utbyte av 6 st takfönster	190 t kr
2020	Fasadrenovering, Hisskorg	287 tkr
2021	Målning av olika utrymmen	66 tkr
2022	Tegelfogar, omfogning	193 tkr
2023	Byte av lägenhetsaggregat (fläkt)	1 700 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel och lån.

DP

der
HF
Gm
3

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 861 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Lägenhetshyrorna kommer att höjas med 1,5 % fr.o.m. 2019-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 587 500 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 115 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har svårt att rekrytera medlemmar till styrelsen

Väsentliga avtal

Inga nya avtal tecknade under året

Aktiviteter

Lars Rydberg har gått en utbildning i Energioptimering i drift i HSBs regi. Helena Fehrm har gått en sekreterarutbildning genom HSB.

Föreningen har haft en städdag 2018-09-23.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Inga aktiviteter under året

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21 st.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta,	1119	1117	1104	1107	1194
Resultat efter finansiella poster, tkr	105	390	273	415	379
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	861	861	861	861	848
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	390	438	368	426	388
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	225	235	220	193	212
Vatten/m ² totalyta, kr	21	18	17	15	15
Elektricitet/m ² totalyta, kr	95	103	92	75	97
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	109	114	111	103	101
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	52	54	64	142	175
Beläning /m ² totalyta, kr	3 232	3 260	3 762	3 790	4 523
Räntekänslighet	5	5	6	6	7
Soliditet %	69,7	69,3	65,7	65,0	57,9

HF
Bp
KJ

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 323 092	1 819 412	646 846	957 605	389 777
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			514 000	-514 000	
lanspråktagande av yttre fond			-64 268	64 268	
Balanserad i ny räkning				389 777	-389 777
Årets resultat					104 613
Belopp vid årets slut	7 323 092	1 819 412	1 096 578	897 650	104 613

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	897 650
Årets resultat	104 613
Summa till stämmans förfogande	1 002 263

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-236 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	282 064
Balanseras i ny räkning	1 048 327

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 588 769	1 585 529
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-777 155	-746 774
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 429	-23 160
Utfört underhåll		-282 064	-64 268
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-53 700	-53 260
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-92 746	-64 289
Avskrivningar		-166 997	-166 997
Summa rörelsekostnader		<u>-1 410 091</u>	<u>-1 118 748</u>
Rörelseresultat		178 678	466 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	152	134
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-74 217</u>	<u>-77 138</u>
Summa finansiella poster		-74 065	-77 004
Årets resultat		104 613	389 777

an

an
HF
6
6/20
HF

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>14 913 579</u>	<u>15 080 576</u>
	14 913 579	15 080 576

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>14 914 079</u>	<u>15 081 076</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Södertörn

1 058 330 877 014

Aktuell skattefordran

0 90

Övriga fordringar

Not 10 48 190 7 365

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 90 591 89 374

<u>1 197 110</u>	<u>973 843</u>
------------------	----------------

Kassa och bank



Not 12	<u>815</u>	<u>815</u>
	815	815

Summa omsättningstillgångar

<u>1 197 925</u>	<u>974 658</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>16 112 004</u>	<u>16 055 734</u>
-------------------	-------------------

HF

 Ops

 7

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

7 323 092

7 323 092

Upplåtelseavgifter

1 819 412

1 819 412

Yttre underhållsfond

1 096 578

646 846

10 239 0829 789 350*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

897 650

957 605

Årets resultat

104 613

389 777

1 002 2641 347 382

Summa eget kapital

11 241 34611 136 732**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 847 5003 887 500

3 847 500

3 887 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

740 000

740 000

Leverantörsskulder

132 411

143 711

Aktuell skatteskuld

350

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

150 397147 7901 023 1581 031 501

Summa skulder

4 870 6584 919 001**Summa eget kapital och skulder****16 112 004****16 055 734**

8.7

HF
 S
 G
 del
 HJ

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 91 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,49 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 603 176 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

27

HF
Gno
27
9

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	899 352	899 352
Årsavgifter elektricitet	93 862	108 283
Hyror	600 843	593 805
Övriga intäkter	20 512	10 954
Bruttoomsättning	1 614 569	1 612 394
Hysesbortfall	-25 800	-26 865
Summa nettoomsättning:	1 588 769	1 585 529
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	65 047	63 790
Reparationer	48 767	51 645
El	135 351	146 121
Uppvärmning	154 877	161 962
Vatten	29 240	25 670
Sophämtning	19 664	14 675
Övriga driftskostnader skötsel	54 793	74 091
Förvaltningsarvoden	185 834	124 882
Kabel-TV	18 933	18 638
Bredband	31 350	32 250
Fastighetsförsäkring	18 219	17 529
Övriga driftskostnader	15 079	15 521
	777 155	746 774
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 722	4 700
Extern revision	9 000	9 000
Konsultkostnader	17 247	0
Medlemsavgifter	9 460	9 460
	37 429	23 160
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	34 440	25 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	35 226	23 621
Revisorsarvode	2 500	2 000
Sociala avgifter	20 580	13 668
Summa förtroendevalda	92 746	64 289
Summa personalkostnader	92 746	64 289
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	152	97
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	0	36
	152	134
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	74 217	77 038
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	100
	74 217	77 138

P. B.

HF
S
Gm
KJ

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	12 995 917	12 995 917
Anskaffningsvärde mark	3 891 788	3 891 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 887 705	16 887 705
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 807 129	-1 640 133
Årets avskrivningar	-166 997	-166 997
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 974 126	-1 807 129
Bokfört värde	14 913 579	15 080 576
Taxeringsvärden för Förstugan 2		
Byggnad - bostäder	10 200 000	10 200 000
Byggnad - lokaler	1 925 000	1 925 000
	12 125 000	12 125 000
Mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
Mark - lokaler	771 000	771 000
	6 171 000	6 171 000
Taxvärde totalt	18 296 000	18 296 000

D.p

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	48 190	7 365
	48 190	7 365

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	90 591	89 374
	90 591	89 374

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

Not 12 Kassa och bank		
Swedbank	815	815
	815	815

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek A 2656467988		1,60%	2020-09-25	1 587 500	40 000
Swedbank Hypotek A 2752546982		0,94%	2019-02-28	700 000	0
Swedbank Hypotek A 2850375144-2		2,07%	2023-04-25	1 150 000	0
Swedbank Hypotek A 2858923879		1,58%	2021-04-23	1 150 000	0
				4 587 500	40 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 847 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 387 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	13 331 000	13 331 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	13 331 000	13 331 000

Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld till HSB Södertörn *Inga* *Inga*

bjp

HF
S
Gpo
lu
be
lej

HSB:s Brf Förstugan i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 952	10 000
Upplupen el	14 492	15 186
Upplupen värme	20 866	19 568
Upplupet vatten	2 316	0
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
Förutbetalda hyror och avgifter	93 771	94 036
	150 397	147 790

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

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett

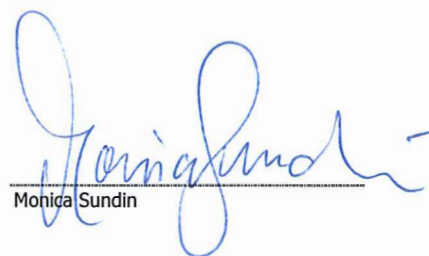
Huddinge, den 5/4-2019



Helena Fehrm



Lars Rydberg



Monica Sundin



Stefan Norberg



Ulla Lavér

Vår revisionsberättelse har 2019-05-04 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Av stämman vald revisor

Gunilla Permeus



Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Förstugan, org.nr 769608-6367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förstugan för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Förstugan för år 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 5/14 2019



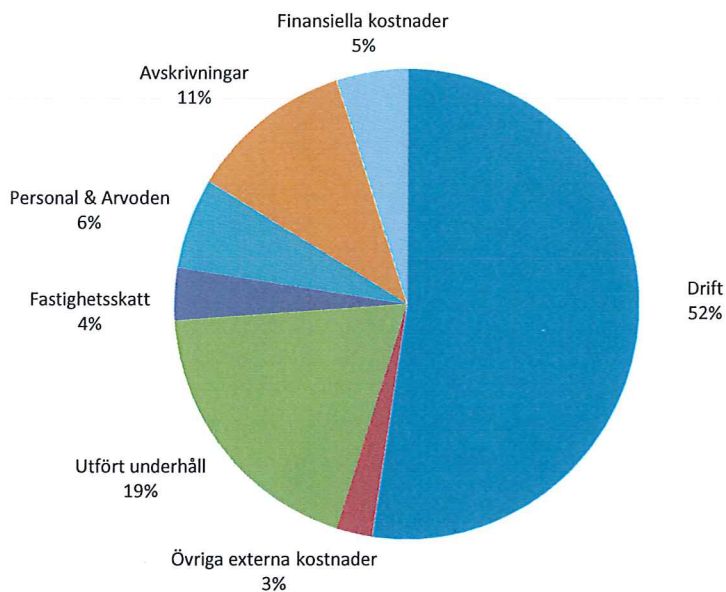
Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

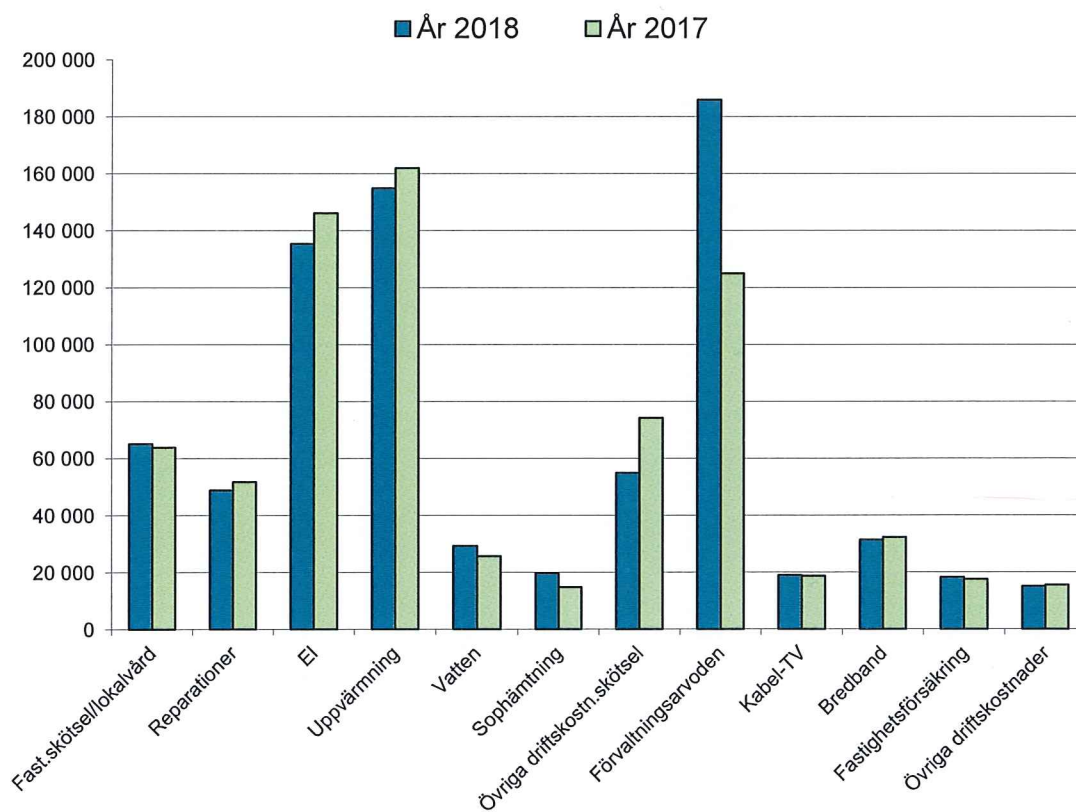


Gunilla Permeus
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

