



HSB BRF UDDEN

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.



Org Nr: 715200-1983

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Org.nr: 715200-1983

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

MF
ED
TV
EA
MM



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

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 hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Udden 3 i Solna kommun.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	36	2 783
Hysesrätter	0	0
Lokaler med BR	2	247
Förråd	4	67
Parkeringsplatser och garageplatser	47	0

Föreningens fastighet är byggd 1966 och har värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Skyddsrumsbesiktning
Genomfört brandskyddsarbete
Byte av dörrstängare till hissdörr på källarplan
Lagning av porthål och montering av fallskydd i brunnar

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fasad	Fasadtvätt
2018	Hiss	Byte av hissmotor
2018	Stammar	Utredning om behov av stambyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2007	Fasad och balkonger	Renovering av fasad och balkonger
2014	Stammar	Stamrensning av stående avloppsstam samt stick till kök och badrum
2014	Parkering	Nya skyltar på parkeringsplatsen
2015	OVK	OVK besiktning
2016	OVK	Ombesiktning OVK
2016	Tvättstuga	Nya tvättmaskiner
2016	Byggnad	Byte av lås till entrédörrarna, tvättstugan och hobbyrummet
2016	Byggnad	Byte av belysning på parkeringsplatsen
2017	Ventilation	Frånluftsfläkt i brandtrappan
2017	Stammar	Delar av avloppsstammar bytta
2017	Ventilation	Renovering av styrutrustning till ventilationsaggregat

Övriga väsentliga händelser

MF
ER
MM
LT
M
ES
N



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Föreningen har fått nya stadgar som röstades fram på stämmorna i november 2017 och maj 2018. Stadgarna har skickats till Bolagsverket och träder i kraft i samband med att de registreras av Bolagsverket.

I april drabbades föreningens parkering av en omfattande oljeläcka när maskinen som sopade sanden från föreningens mark läckte olja. Parkeringen sanerades och incidenten hanterades enligt HSBs miljörapporteringsystem för att se hur man kan undvika liknande olyckor i framtiden.

Förskolan har byggt om sin gård under sommaren med styrelsens godkännande.

Energideklaration utförd under hösten 2018.

En utredning av behovet av stambyte genomförs under hösten 2018.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-29. Vid stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls den 8:e maj 2018 för att kunna anta nya stadgar, 2011-års normalstadgar version fem för HSB bostadsrättsförening med vissa anpassningar. 7 röstberättigade medlemmar var närvarande samt en medlem representerad via ombud.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Saglind	Ledamot
Katja Vuori	Ledamot
Linus Hellberg	Ledamot, ordförande
Maria Milusheva	Ledamot
Tomas Hansson	HSB-ledamot
Mikael Hellström	Suppleant
Maria Backteman	Suppleant, avgått

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Linus Hellberg, Eva Saglind och Mikael Hellström. En av styrelsesuppleanterna, Maria Backteman, har avgått under året på grund av flytt.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Linus Hellberg, Eva Saglind, Katja Vuori och Maria Milusheva. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Eva Adlerz	Föreningsvald ordinarie
Pia Liljedahl	Föreningsvald suppleant
Martin Fredriksson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Firmatecknare har varit Linus Hellberg, Eva Saglind, Katja Vuori och Maria Milusheva. Teckning sker två i förening.

Valberedning

Valberedningen består av Hasse Ivarsson och Helena Markgren.

Underhållsplan

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

Stadgenliq fastighetsbesiktning har genomförts 2018-09-27.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 57 (55) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 2 (7) överlåtelser skett.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like MF, EA, TH, and KV.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 892	1 902	1 917	1 903	1 902
Resultat efter finansiella poster	288	214	28	285	216
Årsavgift*, kr/kvm	631	631	633	630	631
Drift**, kr/kvm	435	473	420	426	403
Belåning, kr/kvm***	2 188	2 212	2 236	2 260	2 284
Soliditet	28%	25%	24%	23%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*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 eventuella kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 891 800
Rörelsekostnader	-	-1 530 623
Finansiella poster	-	-73 522
Årets resultat		287 655
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	73 331
Årets sparande		360 986
Årets sparande per kvm total yta		117

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	479 300	638 300	1 272 989	-100 145	214 355
Reservering till fond 2016			195 000	-195 000	
Balanserad i ny räkning				214 355	-214 355
Årets resultat					287 655
Belopp vid årets slut	479 300	638 300	1 467 989	-80 791	287 655

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-80 791
Årets resultat	287 655
	206 864

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	223 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-16 136
	206 864

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

ME
LH
MM
EA
ES
SV


HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Resultaträkning		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 891 800	1 901 557
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 346 957	-1 464 216
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 099	-37 314
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 236	-34 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 331	-73 331
Summa rörelsekostnader		<u>-1 530 623</u>	<u>-1 609 029</u>
Rörelseresultat		361 177	292 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 548	8 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-81 070	-87 158
Summa finansiella poster		<u>-73 522</u>	<u>-78 174</u>
Årets resultat		287 655	214 355

MF ER
LH ES AV
TA mm


HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna
Balansräkning
2018-06-30
2017-06-30
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	7 633 553	7 706 884
	7 633 553	7 706 884

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

7 634 053	7 707 384
-----------	-----------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	273	1 193
Not 9	1 181 865	971 594
Not 10	109 007	105 093
	1 291 145	1 077 881

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 100 000	1 100 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

2 391 145	2 177 881
-----------	-----------

Summa tillgångar

10 025 198	9 885 265
-------------------	------------------

M# ES EA
 WML HAV


HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna
Balansräkning
2018-06-30
2017-06-30
Eget kapital och skulder
Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 117 600

1 117 600

Yttre underhållsfond

1 467 989

1 272 989

2 585 589
2 390 589
Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-80 791

-100 145

Årets resultat

287 655

214 355

206 864
114 209

Summa eget kapital

2 792 453
2 504 798
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 702 030
6 776 030

6 702 030

6 776 030

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

74 000

74 000

Leverantörsskulder

124 773

102 133

Övriga skulder

Not 15

85 272

93 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

246 670

334 774

530 715
604 436

Summa skulder

7 232 745
7 380 466
Summa eget kapital och skulder
10 025 198
9 885 265

MF ES ET
 TH TV


HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	287 655	214 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	73 331	73 331
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>360 986</u>	<u>287 686</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-511	106 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-73 721</u>	<u>118 893</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	286 754	513 576
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-74 000</u>	<u>-74 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-74 000	-74 000
Årets kassaflöde	212 754	439 576
Likvida medel vid årets början	2 019 186	1 579 611
Likvida medel vid årets slut	2 231 940	2 019 186

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

MF
LH
MM
ETA
ES
KV



HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,93 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 0 kr.


HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 756 948	1 756 948
Hyror	133 571	126 351
Övriga intäkter	9 726	19 658
Bruttoomsättning	<u>1 900 245</u>	<u>1 902 957</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 445	-1 400
	1 891 800	1 901 557
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	271 755	289 605
Reparationer	161 105	262 812
El	67 834	66 857
Uppvärmning	431 388	418 221
Vatten	53 257	66 626
Sophämtning	48 247	49 758
Fastighetsförsäkring	30 899	29 438
Kabel-TV och bredband	18 468	18 388
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	59 943	55 768
Förvaltningsarvoden	195 639	197 855
Övriga driftkostnader	8 423	8 888
	<u>1 346 957</u>	<u>1 464 216</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	302	2 725
Administrationskostnader	20 034	9 361
Extern revision	8 538	8 713
Medlemsavgifter	17 225	16 515
	<u>46 099</u>	<u>37 314</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	45 500	22 149
Revisionsarvode	4 000	3 000
Sociala avgifter	14 736	9 018
	<u>64 236</u>	<u>34 167</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	377	267
Ränteintäkter HSB placeringskonto	213	213
Ränteintäkter skattekonto	0	324
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 917	7 778
Övriga ränteintäkter	41	402
	<u>7 548</u>	<u>8 984</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	81 070	87 158
	<u>81 070</u>	<u>87 158</u>

ME LK
 ES JV
 MM N


HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Noter		2018-06-30	2017-06-30			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 910 019	7 910 019			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 647 010	2 647 010			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 557 029	10 557 029			
	Ingående avskrivningar	-2 850 145	-2 776 814			
	Årets avskrivningar	-73 331	-73 331			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 923 476	-2 850 145			
	Utgående redovisat värde	7 633 553	7 706 884			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	223 000	223 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	789 000	789 000			
	Summa taxeringsvärde	54 012 000	54 012 000			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	25 226	25 225			
	Skattefordran	24 699	27 183			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	918 689	706 148			
	Placeringskonto HSB Stockholm	213 252	213 039			
		1 181 865	971 594			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	104 015	99 361			
	Upplupna intäkter	4 992	5 732			
		109 007	105 093			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 100 000	1 100 000			
		1 100 000	1 100 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	479 300	638 300	1 272 989	-100 145	214 355
	Resultatdisposition			195 000	19 355	-214 355
	Årets resultat					287 655
	Belopp vid årets slut	479 300	638 300	1 467 989	-80 791	287 655


HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna
Noter 2018-06-30 2017-06-30
Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2658629064	1,22%	STIBOR	922 530	0
Swedbank hypotek	2659205153	1,22%	STIBOR	1 921 250	53 000
Swedbank hypotek	2755462641	1,22%	STIBOR	2 058 000	0
Swedbank hypotek	2755462658	1,73%	2019-02-25	1 874 250	21 000
				6 776 030	74 000

 Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 702 030

 Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 406 030
Ställda säkerheter

 Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 8 213 000 8 213 000
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	74 000	74 000
	<u>74 000</u>	<u>74 000</u>

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	4 761	8 142
Inre fond	80 511	85 387
	<u>85 272</u>	<u>93 529</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	7 356
Förutbetalda hyror och avgifter	175 849	201 976
Övriga upplupna kostnader	70 821	125 442
	<u>246 670</u>	<u>334 774</u>

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% från januari 2019.

MF ES ER
 MM SA KV



HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Noter

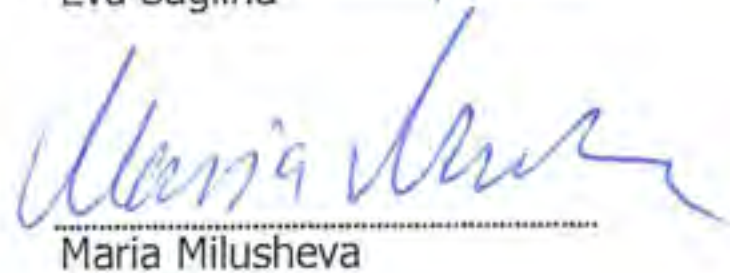
2018-06-30 2017-06-30

Stockholm, den 24/10-2018


Eva Saglind


Katja Vuori

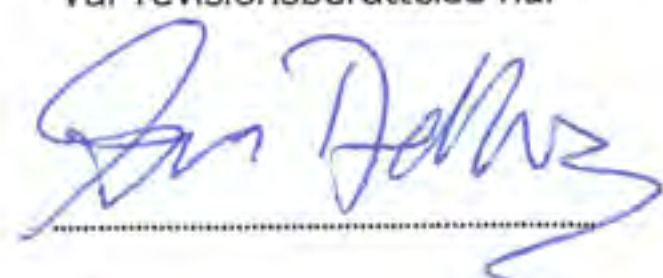

Linus Hellberg


Maria Milusheva


Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning



Eva Adlerz
Av föreningen vald revisor



Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna, org.nr. 715200-1983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna, för år 20170701 – 20180630.

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. Revisorens 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Udden i Solna för år 20170701 – 20180630 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 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 30/10-2018



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Solna 24/10-18



Av föreningen vald revisor



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 avspecifikation 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