



HSB BRF VÖRTEN ÅRSREDOVISNING 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: 716417-4786

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Org.nr: 716417-4786

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

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

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 fastigheterna Vörten 1 och Struvan 2 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	71	4 367
Hysesrätter	4	154
Lokaler	4	85
Parkeringar och garageplatser	51	0

Föreningens fastighet är byggd 1954 värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget ingår från 2018-07-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har under 2018:

Kompletterat med LED-belysning utomhus för ökad trygghet.

Kompletterat med permanent LED-belysning i källarkorridorer och delar av trapphusen för ökad trygghet.

Installerat och driftsatt fiberbredband och TV till samtliga lägenheter som ingår i månadsavgiften.

Byte termostater på samtliga radiatorer kommer att göras under våren 2019 (var planerat till 2018 men har av diverse orsaker planerats om)

Vi kommer under våren 2019 att genomföra en lagstadgad OVK-besiktning som innebär besök i samtliga lägenheter och arbetet skall vi försöka samordna med termostatbytet.

Vi ämnar se över vår utemiljö under våren 2019.-

Vi avser att börja fräscha upp allmänna utrymmen som källarkorridorer och liknande under 2019.

Vi har i början av 2019t bytt portarnas nummerbelysning till LED för att båda göra det snyggare och för att uppnå ökad trygghet med hjälp av bättre belysning.

Föreningen har på ordinarie stämma enhälligt beslutat att vi vill bygga balkonger och styrelsen har jobbat vidare med en tänkt leverantör. Vi har tillsammans med denna leverantör lämnat in bygglovsansökan på vilken vi avvaktar svar.

Om bygglov beviljas beräknas det utföras under 2019 och vara klart någon gång under hösten 2019.

Baserat på det pågående balkongprojektet ligger vi lågt med större projekt tills vi vet utgången av det.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Installerat fjärrvärme, 2001
Renovering av byte av maskiner i tvättstugor, 2003
Stambyte och utbyte av elektriska installationer inkl ledningar, 2005
Tilläggsisolerat vindarna, 2010
Radonmätning, 2011
OVK-besiktning (godkänd), 2014
Fläktbyte på vindarna, 2016/2017

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24 med 38 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 4 enligt fullmakt. En extra stämma för att fatta ett andra beslut om antagande av nya stadgar hölls den 12 juni med 10 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Peter Tillman	Ledamot
Anders Lökvist	Ledamot
Bengt Bondestad	Ledamot
Christer Sandén	Ledamot
Tor Powell	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Tillman, Anders Lökvist, Peter Fägersten och Niclas Fendler. Inför kommande mandatperiod är avsikten att endast ha ordinarie ledamöter i styrelsen – valberedningen återkommer i det ärendet.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet och vi har under året haft löpande kontakt via telefon och mail för mindre ärenden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Bondestad, Christer Sandén, Peter Tillman och Anders Lökvist. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Holger Behr	Föreningsvald ordinarie
Laila Becker	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	AV HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Ann-charlott Sjökvist, sammankallande, Tonje Larsen och Mikael Mårtensson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes oktober 2018.

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 91 (92) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 4 (4) överlåtelser skett. *AV*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	591	591	590	587	580
Totala Intäkter kr/kvm	654	655	655	645	656
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	177	193	200	162	181
Belåning, kr/kvm	1 004	1 352	1 373	1 395	2 095
Räntekänslighet	2%	2%	2%	3%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	423	408	407	399	373
Energikostnader kr/kvm	208	205	207	198	198

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre. *AK*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 011	3 019	3 015	2 969	3 021
Resultat efter finansiella poster	238	329	388	327	385
Soliditet	72%	66%	65%	64%	48%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	3 011 184
Rörelsekostnader	- 2 739 852
Finansiella poster	- 33 668
Årets resultat	237 664
Planerat underhåll	+ 226 815
Avskrivningar	+ 350 718
Årets sparande	815 197
Årets sparande per kvm total yta	177

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 494 200	7 464 350	1 963 188	290 118	329 139
Reservering till fond 2018			108 000	-108 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-226 815	226 815	
Balanserad i ny räkning				329 139	-329 139
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					237 664
Belopp vid årets slut	3 494 200	7 464 350	1 844 373	738 072	237 664

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	619 257
Årets resultat	237 664
Reservering till underhållsfond	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond	226 815
Summa till stämmans förfogande	975 736

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	975 736
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 011 184	3 018 507
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 947 799	-1 878 955
Övriga externa kostnader	Not 3	-83 779	-80 797
Planerat underhåll		-226 815	-208 973
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 741	-130 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 718	-350 718
Summa rörelsekostnader		-2 739 852	-2 650 184
Rörelseresultat		271 332	368 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 101	9 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-42 770	-49 045
Summa finansiella poster		-33 668	-39 184
Årets resultat		237 664	329 139

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>14 115 734</u>	<u>14 466 452</u>
		14 115 734	14 466 452
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>14 116 234</u>	<u>14 466 952</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 415 382	4 525 364
Övriga fordringar	Not 9	24 716	24 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>146 003</u>	<u>125 018</u>
		3 586 101	4 675 182
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 086 101</u>	<u>6 175 182</u>
Summa tillgångar		<u>19 202 335</u>	<u>20 642 134</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 494 200	3 494 200
Upplåtelseavgifter		7 464 350	7 464 350
Yttre underhållsfond		1 844 373	1 963 188
		<u>12 802 923</u>	<u>12 921 738</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		738 072	290 118
Årets resultat		237 664	329 139
		<u>975 736</u>	<u>619 257</u>
Summa eget kapital		<u>13 778 659</u>	<u>13 540 995</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>4 525 000</u>	<u>6 125 000</u>
		4 525 000	6 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		309 375	258 599
Skatteskulder		5 815	10 975
Fond för inre underhåll		94 616	94 616
Övriga skulder	Not 14	4 952	4 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>383 918</u>	<u>506 997</u>
		898 676	976 139
Summa skulder		5 423 676	7 101 139
Summa eget kapital och skulder		<u>19 202 335</u>	<u>20 642 134</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	237 664	329 139
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	350 718	350 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	588 382	679 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 901	21 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-77 463	-36 280
Kassaflöde från löpande verksamhet	490 018	664 885
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 600 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 600 000	-100 000
Årets kassaflöde	-1 109 982	564 885
Likvida medel vid årets början	6 025 364	5 460 479
Likvida medel vid årets slut	4 915 382	6 025 364

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



HSB Bostadsrättsförening Vörten 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 1,64 % 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.

Handwritten signature



HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 580 516	2 580 516
Hyror	434 148	399 402
Övriga intäkter	10 568	43 423
Bruttoomsättning	<u>3 025 232</u>	<u>3 023 341</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 040	-4 715
Hyresförluster	-8	-119
	3 011 184	3 018 507
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	250 340	244 494
Reparationer	184 999	152 975
El	119 017	103 846
Uppvärmning	728 836	748 082
Vatten	108 380	94 313
Sophämtning	68 076	60 262
Fastighetsförsäkring	58 371	69 618
Kabel-TV och bredband	23 956	23 314
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	115 215	113 565
Förvaltningsarvoden	274 155	257 876
Övriga driftkostnader	16 454	10 610
	1 947 799	1 878 955
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 016	37 634
Administrationskostnader	34 444	11 763
Extern revision	11 650	9 363
Konsultkostnader	7 969	5 781
Medlemsavgifter	15 700	16 256
	83 779	80 797
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 288	95 288
Revisionsarvode	4 043	4 043
Sociala avgifter	31 210	31 210
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	130 741	130 741
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 571	1 929
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 500	7 751
Övriga ränteintäkter	30	181
	9 101	9 861
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	41 992	49 035
Övriga räntekostnader	778	10
	42 770	49 045



HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	21 335 469	21 335 469			
Anskaffningsvärde mark	696 000	696 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 031 469	22 031 469			
Utgående bokfört värde	14 115 734	14 466 452			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	806 000	806 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	20 200 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	688 000	688 000			
Summa taxeringsvärde	53 694 000	53 694 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	24 716	24 800			
	24 716	24 800			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	144 742	123 757			
Upplupna intäkter	1 261	1 261			
	146 003	125 018			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000			
	1 500 000	1 500 000			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752121240	0,69%	2019-03-28	2 725 000	100 000
Swedbank	2752446001	0,80%	2019-03-19	1 900 000	0
				4 625 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 525 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 125 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				13 166 000	13 166 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				100 000	100 000
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				4 952	4 952
				4 952	4 952
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				2 190	3 043
Förutbetalda hyror och avgifter				246 622	231 862
Övriga upplupna kostnader				135 106	272 092
				383 918	506 997

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



HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31


Stockholm, den

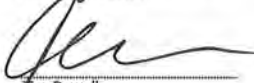
11/04-2019


Anders Lövkvist

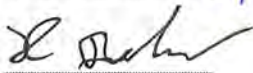

Bengt Bondestad


Christer Sandén



Peter Tillman


Tor Powell

Vår revisionsberättelse har 201904-26 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joukka Hänen

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vörten i Stockholm, org.nr. 716417-4786.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vörten 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 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 revisionsd i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Vörten i Stockholm 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 26 april 2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Holger Behr

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 bevitnad)

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



HSB – där möjligheterna bor