



# HSB BRF UDDEN ÅRSREDOVISNING 2016-2017



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

2016-07-01 - 2017-06-30

# ÅRSREDOVISNING 2016/2017

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Udden i Solna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 Juli 2016 - 30 Juni 2017.

## 1 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016/2017

### 1.1 Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Udden 3 i Solna, i vilken man upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

### 1.2 Föreningsverksamhet

Föreningen hade vid årets utgång 59 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-11-30. I stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

#### 1.2.1 Styrelse

Linus Hellberg	Ordförande
Katja Vouri	Vice ordförande
Maria Milusheva	Sekreterare
Eva Saglind	Ledamot
Tomas Hansson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Mikael Hellström , Maria Backteman, Cecilia Hage.

I tur att avgå vid nästa styrelsemöte är Katja Vouri, Maria Backteman, Maria Milusheva, Mikael Hellström.

Cecilia Hage har avgått under året pga flytt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

#### 1.2.2 Revisor

Revisor har varit Pia Liljedahl och Eva Adlertz som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt BoRevision AB, av HSB riksförbund utsedd revisor.

#### 1.2.3 Representanter i HSB distriktsstämma

#### 1.2.4 Valberedning

Till valberedningen fram till nästa stämma valdes Hasse Ivarsson och Helena Markgren.



## 2 LÄGENHETER OCH LOKALER

### 2.1 Byggår, ytor och årsavgifter

Fastigheten är uppförd 1966.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
36	lägenheter (bostadsrätt)	2 783
2	lokaler (bostadsrätt)	247
3	lokaler (hyresrätt)	30
47	bil platser	

Av föreningens 36 lägenheter har under året 7 st överlåtit.

## 3 FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Skötsel av mark och fastigheter har under året utförts av HSB Stockholm Teknisk förvaltning. Kontaktperson Brf Förvaltning har varit Marcus Höglund och Martina Asplund som har tagit över efter Marcus , HSB Stockholm.

Fastighetsskötseln har utförts av Nikolaj Eggeby.

Trappstädning har utförts av Maries Puts & Städ. Hissarna har skötts av Schindler Hiss AB. 

## 4 EKONOMI

### 4.1 Resultat och ställning

Nyckeltal	2017/2016	2016/2015	2015/2014	2014/2013	2013/2012
Nettoomsättning	1902	1917	1903	1902	1905
Resultat efter finansiella poster	214	28	285	216	105
Årsavgift*, kr/kvm	580	581	579	580	580
Drift**, kr/kvm	479	425	431	407	426
Belåning, kr/kvm	2239	2488	2515	2541	2568
Soliditet, %	25	23	23	21	19

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

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

### 4.2 Förväntad framtida utveckling

#### 4.2.1 Framtida underhåll

En 10-årig underhållsplan och en 20-årig underhållsprognos för föreningens fastigheter finns. Rekommenderad avsättning för yttre underhåll är enligt den 20-åriga underhållsprognosen 195 000 kronor/år.

## 5 KALENDARIVM ÖVER UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

- 1995 Byte av centrifug
- 1997 Byte av 1 st tvättmaskin
- 1997 Åtgärder gjorda efter obligatorisk ventilationsbesiktning
- 1998 Skyddsrumsbesiktning utförd, samt åtgärder vidtagna för ett godkännande
- 1999 Radiatorventiler utbyta
- 2000 Målning av P-platser
- 2001 Ombyggnad/modernisering av hissar
- 2001 Ommålning av fastighetens plåttak
- 2001 Byte av värmepump
- 2002 Byte av plastkärl till returpapper
- 2003 Stamrensning av stående avloppsstam

2003	Byte av soprumsdörr
2003	Byte av belysning på våningsplan och i trapphus
2004	Montering av brandvarnare
2004	Byte av frånluftsfläkt
2004	Tilluftsfilter monterade på lägenheternas vädringsfönster
2004	Byte av samtliga utebelysningsarmaturer
2005	Köp av den tomtmark som Solna kommun tidigare upplåtit med tomträtt
2006/2007	Renovering av fasad och balkonger
2008	Cykelrensning
2008	Justering av värmesystemet för minskad energiåtgång
2008	Ommålning av tvättstuga
2009	Ommålning av brandtrappa
2009	Stamrensning av stående avloppsstam samt stick till kök och badrum
2009	Ommålning av parkeringsrutor
2010	Ommålning av väggar och tak på våningsentreerna
2011	Ommålning av entreplanet
2011	Byte av torkskåp
2012	Cykel.rensning
2013	Slamsugning av brunnar
2013	Utbyggnad av cykelställ
2013	Omplantering av rabatter vid entren
2014	Stamrensning av stående avloppsstam samt stick till kök och badrum
2014	Nya skyltar på parkeringsplatsen
2015	Ommålning av parkeringsrutorna
2015	OVK-besiktning
2016	Ombesiktning OVK
2016	Byte av tvättmaskinerna
2016	Byte av belysning på parkeringsplatsen
2016	Byte av lås till entredörrarna, tvättstugan och hobbyrummet
2017	Frånluftsfläkten i brandtrappan
2017	Delar av avloppsstammar bytta
2017	Styrutrustning till vent. aggregat renoverade

## 6 KOMMANDE PLANERADE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Fasadtvätt

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	479 300	638 300	1 429 433	-284 923	28 333
Reservering till fond 2016			201 000	-201 000	
Ianspråktagande av fond 2016			-357 444	357 444	
Balanserad i ny räkning				28 333	-28 333
Upplåtelse lägenheter			0	0	
Årets resultat					214 355
Belopp vid årets slut	479 300	638 300	1 272 989	-100 145	214 355

## 7 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-100 145
Årets resultat	<u>214 355</u>
	114 210

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	195 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	- 80 790
	114 210

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



**HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-07-01 2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 2016-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 901 557	1 916 591
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 464 216	-1 656 957
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 314	-33 189
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-34 167	-37 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 331	-73 331
Summa rörelsekostnader		<u>-1 609 029</u>	<u>-1 800 633</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>292 528</b>	<b>115 958</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 984	10 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-87 158	-98 243
Summa finansiella poster		<u>-78 174</u>	<u>-87 625</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>214 355</b>	<b>28 333</b>

**HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>7 706 884</u>	<u>7 780 215</u>
		7 706 884	7 780 215
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>7 707 384</u>	<u>7 780 715</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 193	59
Övriga fordringar	Not 9	971 594	640 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>105 093</u>	<u>104 765</u>
		1 077 881	745 302
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 100 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 177 881</u>	<u>1 845 302</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>9 885 265</u></b>	<b><u>9 626 017</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna****Balansräkning** **2017-06-30**    **2016-06-30****Eget kapital och skulder**

		2017-06-30	2016-06-30
<b>Eget kapital</b>			
	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 117 600	1 117 600
Yttre underhållsfond		1 272 989	1 429 433
		<u>2 390 589</u>	<u>2 547 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-100 145	-284 923
Årets resultat		214 355	28 333
		<u>114 209</u>	<u>-256 589</u>
Summa eget kapital		<u>2 504 798</u>	<u>2 290 444</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>6 776 030</u>	<u>6 850 030</u>
		6 776 030	6 850 030
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	74 000	74 000
Leverantörsskulder		102 133	94 178
Övriga skulder	Not 15	93 529	101 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>334 774</u>	<u>216 084</u>
		604 436	485 544
Summa skulder		<u>7 380 466</u>	<u>7 335 574</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>9 885 265</b></u>	<u><b>9 626 017</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-07-01 2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 2016-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	214 355	28 333
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	73 331	73 331
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>287 686</u>	<u>101 665</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	106 997	-114 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	118 893	-20 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>513 576</u>	<u>-33 590</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-74 000	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-74 000</u>	<u>-74 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>439 576</b>	<b>-107 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 579 611</b>	<b>1 687 200</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 019 186</b>	<b>1 579 611</b>

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



## 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.

#### 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 0,96 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 1 268 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.





## HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna

Noter	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 756 948	1 760 831
Hyror	126 351	130 151
Övriga intäkter	19 658	25 609
Bruttoomsättning	<u>1 902 957</u>	<u>1 916 591</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 400	0
	<b>1 901 557</b>	<b>1 916 591</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	289 605	267 837
Reparationer	262 812	116 078
El	66 857	74 019
Uppvärmning	418 221	416 407
Vatten	66 626	65 831
Sophämtning	49 758	45 910
Fastighetsförsäkring	29 438	28 726
Kabel-TV och bredband	18 388	22 400
Fastighetskatt och fastighetsavgift	55 768	55 768
Förvaltningsarvoden	197 855	187 906
Övriga driftkostnader	8 888	18 632
Planerat underhåll	0	357 444
	<u>1 464 216</u>	<u>1 656 957</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	46
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 725	3 478
Administrationskostnader	9 361	10 252
Extern revision	8 713	9 013
Medlemsavgifter	16 515	10 400
	<u>37 314</u>	<u>33 189</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	22 149	28 400
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	9 018	5 756
	<u>34 167</u>	<u>37 155</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	267	201
Ränteintäkter HSB placeringskonto	213	416
Ränteintäkter skattekonto	324	661
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 778	9 069
Övriga ränteintäkter	402	271
	<u>8 984</u>	<u>10 618</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>87 158</u>	<u>98 243</u>
	<b>87 158</b>	<b>98 243</b>

**HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna**

Noter		2017-06-30	2016-06-30			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 910 019	7 910 019			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 647 010	2 647 010			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 557 029</b>	<b>10 557 029</b>			
	Ingående avskrivningar	-2 776 814	-2 703 483			
	Årets avskrivningar	-73 331	-73 331			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 850 145</b>	<b>-2 776 814</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 706 884</b>	<b>7 780 215</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	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			
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>54 012 000</b>	<b>54 012 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	25 225	133 685			
	Skattefordran	27 183	27 183			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	706 148	266 785			
	Placeringskonto HSB Stockholm	213 039	212 825			
		<b>971 594</b>	<b>640 479</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	99 361	98 796			
	Upplupna intäkter	5 732	5 969			
		<b>105 093</b>	<b>104 765</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 100 000	1 100 000			
		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	479 300	638 300	1 429 433	-284 923	28 333
	Resultatdisposition			-156 444	184 778	-28 333
	Årets resultat					214 355
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>479 300</b>	<b>638 300</b>	<b>1 272 989</b>	<b>-100 145</b>	<b>214 355</b>

**HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna**

Noter		2017-06-30	2016-06-30			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Ränteaändr dag	Belopp			
	Lånenummer	Ränta				
	Swedbank hypotek	2658629064	1,15%	2017-09-28	922 530	0
	Swedbank hypotek	2659205153	1,09%	2017-10-13	1 974 250	53 000
	Swedbank hypotek	2755462641	1,15%	2017-09-28	2 058 000	0
	Swedbank hypotek	2755462658	1,73%	2019-02-25	1 895 250	21 000
					<b>6 850 030</b>	<b>74 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 776 030
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 480 030
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				8 213 000	8 213 000
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				74 000	74 000
					74 000	74 000
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				8 142	12 251
	Inre fond				85 387	89 031
					<b>93 529</b>	<b>101 282</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				7 356	8 226
	Förutbetalda hyror och avgifter				201 976	144 658
	Övriga upplupna kostnader				125 442	63 200
					<b>334 774</b>	<b>216 084</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



**HSB Bostadsrättsförening Udden i Solna**


**Noter**

**2017-06-30**

**2016-06-30**


Stockholm, den 2017-11-03

  
Eva Saglind

  
Katja Vuori

  
Linus Hellberg

  
Maria Milusheva

  
Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2017-11-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Eva Hellberg

  
Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Udden i Solna för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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. De 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 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. 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 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 Udden i Solna för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

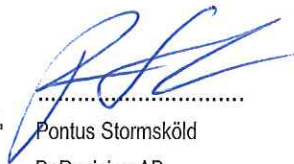
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 14 / 11 - 2017



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

# 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**