



ÅRSREDOVISNING

2017

HSB BRF TRATTEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Brf Tratten i Södertälje

Orgnr 715600-1294

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tratten 3, byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. Föreningen har tecknad tillägg om bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts juli 2017.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtit. Föreningen upplåter 2 st lokaler med hyresrätt samt 1 lokal som bostadsrätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

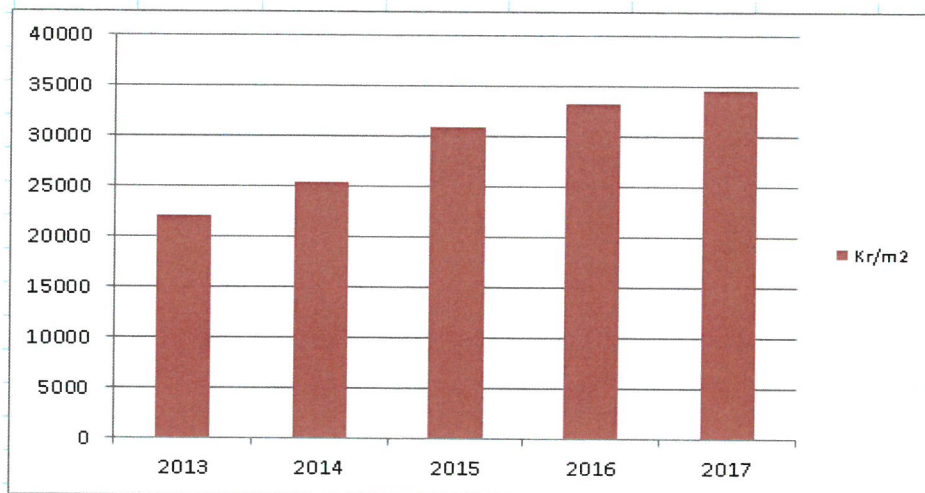
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
1	12	488,5
2	12	673,5
3	1	99
Total	25	1261
Lokaler, bostadsrätter	1	54
Lokaler, hyresrätter	2	254,5
Parkeringsplatser	9	

På föreningens fastigheter finns totalt 9 parkeringsplatser. 8 st av parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar (kölista) och 1 st används som gästparkering och för annat ändamål. Väntetid på p-plats är ca 5 år beroende på in- och utflyttning.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-26. På stämman deltog 5 st röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Dan Matsson	Ordförande
Ronnie Strand	Vice ordförande
Mikael Hartonen	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan matsson (omval) och Mikael Hartonen (omval) Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Stefan Sundlöf samt Borevision AB av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma var Dan Matsson med Ronnie Strand som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Dan Matsson och Ronnie Strand med Dan Matsson som sammankallande.

02

Fastighetsskötsel

Under året utfördes fastighetsskötsel i egen regi av föreningen.
Kostnad redovisas i not 6.

Felanmälan/jour

Felanmälan görs till vicevärd Dan Matsson.
Kostnad redovisas i not 6.

Föreningen tar kostnad som gäller fastigheten i stort. Felanmälan som gäller enskild lägenhet beställs och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har valt att till stor del förvalta fastigheten själv.
Kostnad för detta redovisas under löner och arvoden
mot i annat fall under fastighetskostnader.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer.

Entreprenörer

HSB Södertälje
Bredbandsbolaget
Södertälje kommun
Com Hem
Miab/Nca Services
Telge Energi

Uppdrag

Administrativ förvaltning
Bredband och telefoni
Snöröjning/Trottoar
Kabel-TV
Trappstädning
Styr- och regler VVS

Vicevärd

Som vicevärd och förvaltare har Dan Matsson fungerat
I detta ingår ansvar för ekonomi, administration fakturahantering,
försäkringsskadehantering, upphandling, kontakter med boende och mäklare mm.
Kostnad redovisas i not 6.

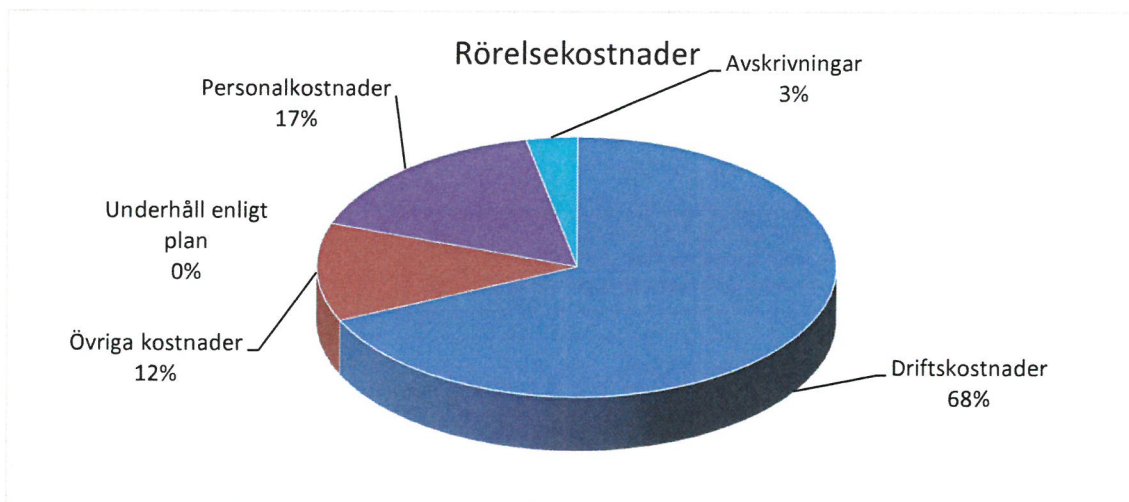
Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och pantantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgiften är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året var 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär 448 kronor per pantnotering.

07

Kostnadsfördelning

Grafisk presentation av föreningens fördelning av kostnader mellan kapital, drift, och underhåll.



Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % from 1 januari 2017. I avgifterna ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband och IP-telefoni.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets investeringar och underhåll

Föreningen har en 20- årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året har inga väsentliga händelser ägt rum utöver löpande underhåll.

Föreningen har energideklarerat enligt lag.

Tillsyn och revision 2017 av systematiskt brandskyddsarbetet samt kontroll av brandtekniska installationer och styrelsens kunskap och efterlevnad av brandskyddsregler Södertörns brandförsvarsförbund. Vid besök noterades inga brister.

Tidigare års investeringar och betydande underhåll

Stambyte	1995/96
Nytt el-kablage.	2006
Målning av fönster	2006
Målning av källargång	2006
Utbyte av undercentral	2007
Radonmätning	2015/2016
Renovering av entrédörrar	2015/2016

02

Kommande års investeringar och underhåll enligt underhållsplan

Brf Tratten har i stort sett två stora områden som kommer att underhållas under de närmaste åren. Det gäller fasad och tak. Då det har varit vissa förseningar i frågan har planerna skjutits framåt. Styrelsen har under 2016 upphandlat projektledning fönster, tak, fasad att påbörjas under 2018 Kostnad ca 6,5 milj kronor. Ca 1,5 milj finns i kassan sedan kommer föreningen att låna resterande ca 5 miljoner.

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 73 580 kronor. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01 med 2,00 % för att möta kostnader för ränta och amorteringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 27 medlemmar varav HSB Södertälje var en.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 995		1 461 043	756 382	198 728
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-10 839	10 839	
Balanserad i ny räkning				198 728	-198 728
Årets resultat					262 847
Belopp vid årets slut	23 995	0	1 550 204	865 949	262 847

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 161 805	1 073 148	1 054 701	1 060 719	1 044 785
Årets resultat	262 847	198 728	214 449	205 972	33 172
Årsavgiftavgift kr/m ²	626	597	567	586	580
Belåningsgrad i lån kr/m ²	0	0	0	0	0
Snittränta lån vid årets slut	0	0	0	0	0
Kassalikviditet %	731	630	466	480	344
Soliditet i %	91	90	87	89	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

02

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	1 622 525	1 458 679
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 161 805	1 073 148
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	5 561	4 982
Summa årets flöde in	1 167 366	1 078 130
Pengar ut		
Driftskostnader	-616 032	-569 617
Övriga externa kostnader	-110 210	-106 654
Underhåll enligt plan	0	-10 839
Personalkostnader	-148 882	-162 895
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Ökning av fordringar	-62 982	-3 208
Minskning av korta skulder	2 395	-61 070
Summa årets utflöde	-935 710	-914 283
Summan av kassa flödet	231 655	163 846
Likvida medel vid årets slut	1 854 180	1 622 525

oz

Resultat disposition

Till föreningsstämman står följande medel

Balanserat resultat	865 949
Årets resultat	<u>262 847</u>
Summa till stämmans förfogande	1 128 796

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling av års resultat

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>0</u>
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt styrelsens förslag	42 000
Balanserat utgående resultat	<u>1 086 796</u>
Summa resultatdisposition	1 128 796

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

02

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 161 805	1 073 148
Summa rörelseintäkter		1 161 805	1 073 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-616 032	-569 617
Övriga externa kostnader	4	-110 210	-106 654
Underhåll enligt plan	5	0	-10 839
Personalkostnader och arvoden	6	-148 882	-162 895
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-29 395	-29 397
Summa rörelsekostnader		-904 519	-879 402
Rörelseresultat		257 286	193 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 561	4 982
Summa finansiella poster		5 561	4 982
Resultat efter finansiella poster		262 847	198 728
Årets resultat		262 847	198 728

02

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	952 825	982 220
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		952 825	982 220
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		953 325	982 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	2 361
Övriga fordringar		86 551	20 954
Aktuell skattefordran		54 449	57 494
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 854 180	422 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 586	28 975
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 026 946	532 309
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 026 946	1 732 309
SUMMA TILLGÅNGAR		2 980 271	2 715 029

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 995	23 995
Fond för yttre underhåll		1 550 204	1 461 043
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 574 199	1 485 038
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		865 949	756 382
Årets resultat		262 847	198 728
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 128 796	955 110
Summa eget kapital		2 702 995	2 440 148
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 185	114 567
Övriga skulder	10	14 551	15 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	150 541	144 529
Summa kortfristiga skulder		277 277	274 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 980 271	2 715 029

02

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Följande årlig avskrivningsprocent	%
Byggnader	2,87

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	789 684	753 156
Hyror	348 030	330 048
Hyresbortfall	-4 800	-10 062
Övriga intäkter	28 891	6
Summa nettoomsättning	1 161 805	1 073 148

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 432	1 145
Löpande underhåll	61 714	8 940
Elavgifter	30 635	18 002
Uppvärmningsavgifter	297 308	304 822
Vatten och avlopp	24 466	52 597
Sophämtning	31 207	31 810
Försäkringar	19 601	19 127
Kabel-tv	50 367	50 220
Fastighetsskötsel	36 410	30 844
Övriga kostnader	60 892	52 110
Summa driftskostnader	616 032	569 617
4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	8 538	8 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	75 780	75 780
Konsultarvoden	2 104	2 033
Medlemsavgift HSB	12 500	12 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	900
Överlåtelseavgift	2 240	0
Pantförskrivningsavgift	2 685	0
Kreditupplysning	0	1 250
Kontorsmateriel och trycksaker	0	235
Postbefordran	2 315	2 040
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 048	0
Föreningsverksamhet	0	3 603
Summa övriga externa kostnader	110 210	106 654
5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	0	10 839
Summa underhåll enligt plan	0	10 839
6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	28 000	32 615
Arvode vicevärd	83 200	74 772
Arvode föreningsvald revisor	3 200	3 200
Kostnadsersättningar	0	2 120
Sociala avgifter	34 482	50 188
Summa personalkostnader och arvoden	148 882	162 895

02

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 114 384	2 114 384
Ingående anskaffningsvärde mark	47 000	47 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 161 384	2 161 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 179 164	-1 149 767
Årets avskrivningar	-29 395	-29 397
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 208 559	-1 179 164
Utgående redovisat värde	952 825	982 220
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 498 000	1 498 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 097 000	4 097 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	730 000	730 000
Totalt taxeringsvärde	14 725 000	14 725 000

Fastighetsbeteckning: Tratten 3

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 586	28 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 586	28 975
9 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	0	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar	0	1 200 000

02

10 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	2 160	2 160
Lagstadgade sociala avgifter	2 262	2 262
Medlemmars reparationsfond/inre fond	10 129	11 364
Summa övriga kortfristiga skulder	14 551	15 786

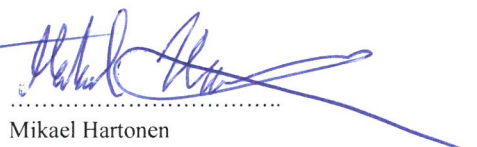
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	28 000	49 499
Övriga upplupna kostnader	60 183	7 300
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	62 358	87 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 541	144 529

07

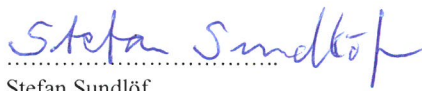
Södertälje 2018-05-15



.....
Dan Matsson

.....
Ronnie Strand


.....
Mikael Hartonen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-22


.....
Stefan Sundlöf
Av föreningen vald revisor


.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Tratten, org.nr. 715600-1294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Tratten 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Tratten 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

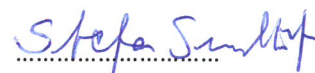
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22/05 2018



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och 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 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 förväntas 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 exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

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 avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel 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

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

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

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor