



HSB Brf Docenten i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

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

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge

Org.nr. 716418-7614

Styrelsen får härmed avge årsredovisning 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.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-12-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg ingår inte.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Docenten 8 och 17 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1989.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
164	bostäder (bostadsrätt)	12 581
7	lokaler (bostadsrätt)	104
43	p-platser	
114	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-22. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn var en medlem.

Styrelse

Gert Lund	ordförande
Amund Haugsand	vice ordförande
Eva Pauli	sekreterare
Åke Jonsson	ledamot
Karin Sjöberg	ledamot
Tommie Ståhle	ledamot
Eva Axelsson	ledamot
Inger Andersson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Amund Haugsand, Eva Pauli och Åke Jonsson. Även Eva Axelsson har aviserat att hon avgår vid stämman. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Lennart Ebeling med Per Kregert som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Bournier som ordförande samt Lars Ander och Gunnel Eriksson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Åke Jonsson med Karin Sjöberg som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Annika Arvidsson sammankallande, Susanne Björk, John Serratusell och Jimmy Hörström.

Förvaltning

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy	Elavtal, förbrukning
Vattenfall	Elavtal, nät
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten
SRV	Sophantering
B2 Bredband AB/Com hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Hissrenoveringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Målningsarbete trapphus, flyttat parkeringsplatser, målat om parkeringsfickor och renoverat håligheter i asfalten samt underhåll av hårda ytor och väggupp.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-07-04.

Föreningen har en 3-5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2018	Kameraövervakning garage	300 tkr
	Aggregat	1 200 tkr
	Målning trapphus 10-12	150 tkr
	Solceller	340 tkr
2019	Tvättstugor	

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 074 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov så styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade fr.o.m. 2018-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 122 062 500 kr. Under året har föreningen amorterat 1 750 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 70 år.

Styrelsen anser att ekonomin är god.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Eventuella räntehöjningar.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Solceller skall installeras på båda stora husen.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 223 st.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 746	1 980	740	805	915
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 074	1 074	1 074	1 074	1 074
Vatten/m ² totalyta, kr	21	20	17	17	17
Elektricitet/m ² totalyta, kr	56	49	52	46	42
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	90	96	88	83	63
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	196	258	327	381	403
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	9 623	9 761	9 977	9 997	10 096
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 785	7 071	6 824	6 227	6 515
Soliditet %	22,8%	21,9%	20,4%	20,0%	19,5%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 074 982	0	7 070 736	2 791 455	1 979 787	34 916 961
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 650 000	-1 650 000		
Anspråktagande av yttre fond			-935 701	935 701		
Balanserad i ny räkning				1 979 787	-1 979 787	
Årets resultat					1 746 008	
Belopp vid årets slut	23 074 982	0	7 785 035	4 056 943	1 746 008	36 662 969

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	4 056 943
Årets resultat	1 746 008
Summa till stämmans förfogande	5 802 951

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 596 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	620 937
Balanseras i ny räkning	4 827 888

HSB Brf Docenten i Huddinge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	13 160 539	14 393 596
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-5 357 142	-5 186 354
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 241	-296 058
Utfört underhåll		-620 937	-935 701
Fastighetsskatt		-247 220	-239 512
Avskrivningar		-2 023 128	-2 034 532
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-452 072	-467 885
Summa rörelsekostnader		-8 943 740	-9 160 041
Rörelseresultat		4 216 799	5 233 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 425	23 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 488 216	-3 277 226
Summa finansiella poster		-2 470 791	-3 253 768
Årets resultat		1 746 008	1 979 787

HSB Brf Docenten i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	132 398 398	134 337 800
Mark		16 279 580	16 279 580
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	54 688	68 335
Installationer	Not 10	1 449 584	1 519 662
		<u>150 182 249</u>	<u>152 205 377</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>150 182 749</u>	<u>152 205 877</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 781	10
Avräkningskonto HSB Södertörn		3 228 685	3 159 000
Övriga fordringar	Not 12	8 664	18 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	355 422	331 635
		<u>3 598 551</u>	<u>3 509 414</u>
Kassa och bank	Not 14	7 049 848	4 043 758
		<u>7 049 848</u>	<u>4 043 758</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 648 399</u>	<u>7 553 172</u>
Summa tillgångar		<u>160 831 149</u>	<u>159 759 050</u>

HSB Brf Docenten i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 074 982	23 074 982
Underhållsfond		<u>7 785 035</u>	<u>7 070 736</u>
		30 860 017	30 145 718
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 056 943	2 791 455
Årets resultat		<u>1 746 008</u>	<u>1 979 787</u>
		5 802 951	4 771 242
Summa eget kapital		<u>36 662 969</u>	<u>34 916 961</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>69 750 000</u>	<u>123 562 500</u>
		69 750 000	123 562 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	52 312 500	250 000
Leverantörsskulder		700 179	483 334
Aktuell skatteskuld		20 411	16 806
Fond för inre underhåll		37 706	37 706
Övriga skulder	Not 16	34 148	36 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 313 236</u>	<u>455 127</u>
		54 418 180	1 279 589
Summa avsättningar och skulder		<u>124 168 180</u>	<u>124 842 089</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>160 831 149</u>	<u>159 759 050</u>

HSB Brf Docenten i Huddinge

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 22-92 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-15 år och som grundar sig på markanläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20-33,3 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Installationer

Avskrivning sker planenligt på 10 år, 15 år och 30 år beräknat på installationens anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 96 090 505 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

HSB Brf Docenten i Huddinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 383 178	13 514 748
	Hyror	717 534	716 160
	Övriga intäkter	79 508	182 734
	Bruttoomsättning	13 180 220	14 413 642
	Hysesbortfall	-19 681	-20 046
	S:a nettoomsättning	13 160 539	14 393 596
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	957 258	986 856
	Reparationer	660 940	523 407
	El	709 995	615 282
	Uppvärmning	1 139 581	1 220 958
	Vatten	264 806	251 298
	Sophämtning	199 695	212 529
	Övriga driftskostnader skötsel	39 004	38 320
	Förvaltningsarvoden	626 016	570 952
	Avgälder	201 450	201 450
	Snörenhållning	47 507	76 360
	Kabel-TV	78 565	77 056
	Bredband	259 200	257 150
	Fastighetsförsäkring	120 870	111 351
	Övriga driftskostnader	52 255	43 385
		5 357 142	5 186 354
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	77 998	56 095
	Hyror och arrenden	9 375	7 089
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 944	135 831
	Extern revision	13 125	12 838
	Konsultkostnader	26 719	3 125
	Medlemsavgifter	81 080	81 080
		243 241	296 058
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	190 650	111 248
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	102 650	123 187
	Revisorsarvode	9 785	9 123
	Löner och andra ersättningar	70 186	144 035
	Sociala avgifter	78 601	79 842
	Summa förtroendevalda	451 872	467 435
	<u>Anställda</u>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
	Summa anställda	200	450
	Summa personalkostnader	452 072	467 885
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2017		
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	535	395
	Ränteintäkter skattekonto	0	36
	Övriga ränteintäkter	16 890	23 027
		17 425	23 458
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 488 216	3 277 226
		2 488 216	3 277 226

HSB Brf Docenten i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	160 415 375	159 499 296
Årets investeringar, hissar	0	916 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 415 375	160 415 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 077 575	-24 138 173
Årets avskrivningar	-1 939 402	-1 939 402
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 016 977	-26 077 575
Bokfört värde	132 398 398	134 337 800
Taxeringsvärden för fastigheterna Docenten 8 och 17 i Huddinge:		
Byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Byggnad - lokaler	3 053 000	3 053 000
	111 053 000	111 053 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	103 000	103 000
	44 103 000	44 103 000
Taxvärde totalt	155 156 000	155 156 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	155 130	155 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 130	155 130
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 795	-73 147
Årets avskrivningar	-13 648	-13 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 442	-86 795
Bokfört värde	54 688	68 335
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 639 638	1 336 925
Årets investeringar	0	302 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 639 638	1 639 638
Ingående avskrivningar	-119 976	-49 898
Årets avskrivningar	-70 078	-70 078
Utgående avskrivningar	-190 054	-119 976
Bokfört värde	1 449 584	1 519 662
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 595	155
Handkassa	5 069	18 614
	8 664	18 769
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	41 890	37 116
Förutbetald fastighetsskötsel	59 930	58 411
Förutbetald kabel-TV och bredband	84 752	84 436
Förutbetalda förvaltningsavtal	149 475	147 274
Övriga förutbetalda kostnader	19 375	4 398
	355 422	331 635
Not 14 Kassa och bank		
Swedbank	32 495	43 295
SBAB	7 017 353	4 000 463
	7 049 848	4 043 758

HSB Brf Docenten i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20759941	1,65%	2021-02-19	15 750 000	0
SBAB	20759968	0,60%	2018-03-05	26 000 000	0
SBAB	20760001	2,99%	2018-04-20	26 312 500	250 000
SBAB	20760036	2,87%	2019-02-15	26 500 000	0
SBAB	20760044	1,21%	2020-03-20	27 500 000	0
				122 062 500	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 69 750 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 120 812 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	144 629 000	144 629 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>144 629 000</u>	<u>144 629 000</u>

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Södertörn	233 450	434 900
------------------------------------	---------	---------

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	12 248	14 716
Övriga kortfristiga skulder, depositioner	<u>21 900</u>	<u>21 900</u>
	34 148	36 616

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	722	722
Upplupna städning	16 862	27 313
Upplupen fastighetsskötsel	0	37 511
Upplupen el	68 433	64 821
Upplupen värme	154 992	162 785
Upplupen sophämtning	5 096	5 303
Beräknat arvode för revision	13 300	13 300
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>1 053 831</u>	<u>143 372</u>
	1 313 236	455 127

Huddinge, den 12/4-2018



Arund Haugland



Eva Axelsson



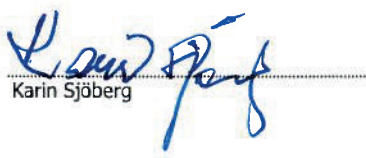
Eva Pauli



Gert Lund



Inger Andersson



Karin Sjöberg

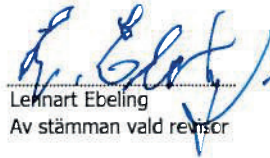


Tommie Ståhlvi



Åke Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2018-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Lennart Ebeling

Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niclas Wärenfeldt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Docenten i Huddinge, org.nr. 716418-7614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Docenten i Huddinge 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Docenten i Huddinge 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 8 / 5 2018



Clas Wärenfeldt

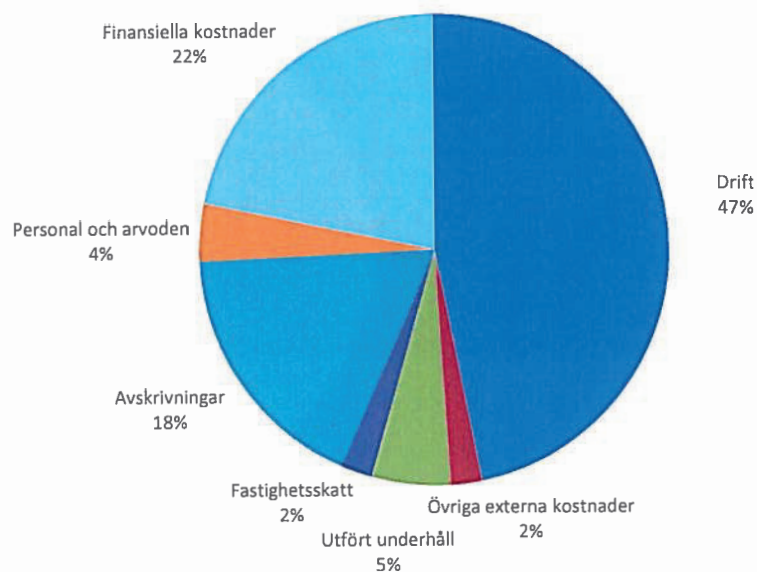
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



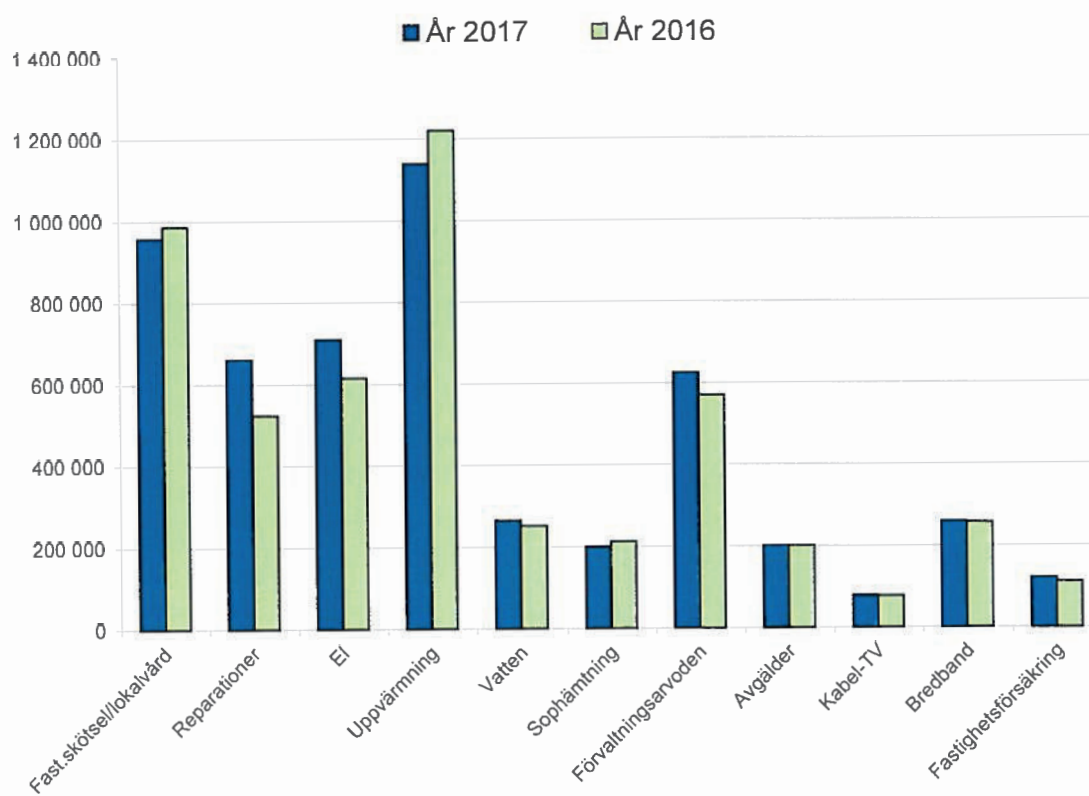
Lennart Ebeling

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

