



HSB BRF LILLHOLMEN

ÅRSREDOVISNING 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.



Brf Lillholmen

Dagordning föreningsstämma

Brf Lillholmen

Dagordning vid Brf Lillholmens ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2018.

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsen årsredovisning 2017
9. Revisorernas berättelse avseende 2017
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning för 2017
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2017
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val till representation i HSB
18. Övriga frågor
19. Avslutning



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaden Gräsholmen 2 i Stockholms kommun. Marken till fastigheten upplåts med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	3 087
Parkeringar och garageplatser	34	

Föreningens fastighet är byggd 2008 och har värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Ekholmen/Lillholmens samfällighet.
Samfälligheten utför markskötsel och snörenhållning.
Föreningens andel är 32 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen bytt stenmjöl till makadam på gångvägar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Dörrar	Måla alla ytterdörrar
2018	Utmiljö	Förbättra grusgångarna
2018	Brunnar	Slamsugning

Övriga väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett under verksamhetsåret.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-14. Vid stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Rüdlinger	Ordförande
Olov Arvidson	Vice ordförande
Sofia Dahlgren	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olov Arvidson och Eva Rüdlinger.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten



Förvaltningsberättelse för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Rüdlinger, Olov Arvidson, Åse Johansson-Kristiansen och Sofia Dahlgren, två i förening

Revisorer

Ari Hassan Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte haft någon representant i HSB:s fullmäkte under verksamhetsåret.

Valberedning

Valberedningen består av Inger Netzell och Annki Friberg.

Underhållsplan

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

Föreningen har inte gjort någon fastighetsbesiktning under verksamhetsåret.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 63 (61) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 6 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 946	2 963	3 123	2 868	2 866
Resultat efter finansiella poster	470	299	-1 299	-241	-68
Årsavgift*, kr/kvm	912	912	912	885	885
Drift**, kr/kvm	477	483	469	472	487
Belåning, kr/kvm***	6 336	6 459	6 554	6 691	6 819
Soliditet	69%	68%	68%	69%	69%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		2 946 406
Rörelsekostnader	-	-2 237 776
Finansiella poster	-	-238 687
Årets resultat		469 943
Planerat underhåll	+	45 486
Avskrivningar	+	610 945
Årets sparande		1 126 374
Årets sparande per kvm total yta		365



Förvaltningsberättelse för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	1 044 706	-2 946 603	299 308
Reservering till fond 2016			435 000	-435 000	
Balanserad i ny räkning				299 308	-299 308
Årets resultat					469 943
Belopp vid årets slut	48 786 000	0	1 479 706	-3 082 295	469 943

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 082 295
Årets resultat	469 943
	-2 612 352

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-413 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	45 486
Balanserat resultat	-2 244 838
	-2 612 352

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

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 946 406	2 962 920
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 518 648	-1 489 627
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 017	-63 517
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 166	-61 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 945	-610 945
Summa rörelsekostnader		-2 237 776	-2 225 773
Rörelseresultat		708 630	737 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 950	4 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-243 638	-441 979
Summa finansiella poster		-238 687	-437 839
Årets resultat		469 943	299 308

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>66 592 967</u>	<u>67 203 912</u>
		66 592 967	67 203 912
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>66 593 467</u>	<u>67 204 412</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 206
Övriga fordringar	Not 9	669 241	721 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>143 869</u>	<u>130 839</u>
		813 110	856 716
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 100 000	800 000
Kassa och bank	Not 12	182 204	181 950
Summa omsättningstillgångar		<u>2 095 314</u>	<u>1 838 666</u>
Summa tillgångar		<u>68 688 781</u>	<u>69 043 078</u>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 786 000	48 786 000
Yttre underhållsfond		1 479 706	1 044 706
		<u>50 265 706</u>	<u>49 830 706</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 082 295	-2 946 603
Årets resultat		469 943	299 308
		<u>-2 612 352</u>	<u>-2 647 295</u>
Summa eget kapital		<u>47 653 354</u>	<u>47 183 411</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>19 169 044</u>	<u>19 559 044</u>
		19 169 044	19 559 044
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 154 286	1 623 220
Leverantörsskulder		177 841	189 456
Skatteskulder		61 992	60 240
Övriga skulder		1 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>470 864</u>	<u>427 707</u>
		1 866 383	2 300 623
Summa skulder		<u>21 035 427</u>	<u>21 859 667</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>68 688 781</u>	<u>69 043 078</u>

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	469 943	299 308
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 945	610 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 080 888</u>	<u>910 253</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 247	13 091
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-444 240</u>	<u>-240 622</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	626 401	682 722
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-380 000</u>	<u>-292 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-380 000	-292 500
Årets kassaflöde	246 401	390 222
Likvida medel vid årets början	1 673 626	1 283 404
Likvida medel vid årets slut	1 920 027	1 673 626

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



HSB brf Lillholmen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 1 315 kronor per lägenhet. Fram till och med 2018 så betalar föreningen halv kommunal fastighetsavgift.

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 brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 814 240	2 814 240
Hyror	123 000	119 350
Övriga intäkter	9 173	29 637
Bruttoomsättning	<u>2 946 413</u>	<u>2 963 227</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-300
Hyresförluster	-7	-7
	2 946 406	2 962 920
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	354 811	357 506
Reparationer	80 066	93 970
El	69 814	64 773
Uppvärmning	419 793	381 987
Vatten	65 309	62 080
Sophämtning	85 825	79 034
Fastighetsförsäkring	46 865	46 865
Kabel-TV och bredband	85 302	84 724
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	31 560	30 408
Förvaltningsarvoden	91 837	84 483
Tomträttsavgäld	130 500	183 573
Övriga driftkostnader	11 480	20 224
Planerat underhåll	45 486	0
	1 518 648	1 489 627
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 250	6 250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 099	13 871
Administrationskostnader	11 450	12 192
Extern revision	8 938	8 824
Konsultkostnader	0	11 580
Medlemsavgifter	13 280	10 800
	45 017	63 517
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 300	44 400
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	2 000
Sociala avgifter	12 866	13 284
	63 166	61 684
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	309	326
Ränteintäkter skattekonto	-201	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 377	3 410
Övriga ränteintäkter	465	403
	4 950	4 141
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	203 659	223 331
Ränteswap kostnader	39 804	218 648
Övriga räntekostnader	175	0
	243 638	441 979

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 886 000	69 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000
Ingående avskrivningar	-2 682 088	-2 071 143
Årets avskrivningar	-610 945	-610 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 293 033	-2 682 088
Utgående redovisat värde	66 592 967	67 203 912
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	8 600 000
Summa taxeringsvärde	44 600 000	44 600 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	31 418	29 995
Avräkningskonto HSB Stockholm	637 823	691 676
	669 241	721 671
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	142 960	130 174
Upplupna intäkter	909	665
	143 869	130 839
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	850 000	550 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	250 000	250 000
	1 100 000	800 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Nordea	177 204	176 950
	182 204	181 950

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

Noter		2017-12-31		2016-12-31	
Not 13	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
	Belopp vid årets ingång	48 786 000	0	1 044 706	-2 946 603
	Resultatdisposition			435 000	-135 692
	Årets resultat				469 943
	Belopp vid årets slut	48 786 000	0	1 479 706	-3 082 295
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
					Årets resultat
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788549357	2,26%	2018-05-16	5 500 000	125 000
Nordea Hypotek	39788727174	0,43%	2018-03-29	5 531 250	125 000
Nordea Hypotek	39788727182	0,43%	2018-03-30	4 425 000	100 000
Nordea Hypotek	39788767133	0,51%	2018-03-17	4 102 794	40 000
				19 559 044	390 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 169 044
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				17 609 044
	Föreningen har följande swapavtal				
Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Nordea	1002230/1260147	3,99%	2019-04-26	11 250 000	-764 286
				11 250 000	-764 286
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			25 107 000	25 107 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			390 000	380 000
	Marknadsvärde swapavtal			764 286	1 243 220
				1 154 286	1 623 220
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			31 984	33 067
	Förutbetalda hyror och avgifter			246 286	231 941
	Övriga upplupna kostnader			192 594	162 699
				470 864	427 707
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				



Org Nr: 769611-0670

HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 18/4 2018

Eva Rüdlinger

Olov Arvidson

Sofia Dahlgren

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2018-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm, org.nr. 769611-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm 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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 27/4 2018

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Ari Hassan

Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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



HSB – där möjligheterna bor