



HSB BRF LISEBERG ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-3095

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Org.nr: 702001-3095

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

dy

TN
JB
LV
exu
JV
G
J
100



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Julgröten 2 med tomträtt i Brännkyrka församling, Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	69	5 548
Lokaler	9	160
Parkerings- och garageplatser	67	0

Föreningens fastighet är byggd 1957, värdeår är 1958.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohälsan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har följande underhåll/investeringar gjorts:

- Renovering av föreningens lokal (Gym, bastu samt möteslokal)
- Renovering av styrelselokalen
- Stor städning av Gästrummet samt komplettering av diverse möbler, gardiner, mm.
- Fyra gamla fanerdörrar utbytes med ståldörrar
- Upprustning av utemiljö, nya träd har planterats för att ersätta skadade träden kring lekplatsen
- Växtligheten kring parkeringsplats har tagits bort i avvaktan på renovering av mittremsan
- Balkongbesiktning

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019 april	Ventilation	OVK genomgång
2019 april	Stammar	Stamspolning
2019 mars	Entré	Byte av entrétavlor i alla hus
2019	Dörrar	Byte av entrédörrar samt låssystem
2019	Utemiljö	Renovering av pergolan, (Staket och möbler kommer att bytas ut och marken ska rensas)
2019	UC	Underhållscentralen ska kompletteras med en ny undertrycksavgasare samt en undersökning av styrfunktioner
2020	Utemiljö	Renovering av utemiljön: parkeringens mittremsa, el, belysning samt blomster framför garage
2020	Fasad	Fasadrenovering. Fasadens fasad är över 60 år kommer styrelsen att undersöka skicket och behov av eventuella åtgärder. Vi vet idag att fasaden inte är K-märkt



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		De senaste åren har inte utförts några större underhållsåtgärder.

Övriga väsentliga händelser

Följande händelser har skett under året:

Föreningens websida har uppdaterats och en ansvarig har utsetts

5 medlemsblad delades ut till medlemmar, information finns också digital i föreningens websida. En sammanfattning av information publiceras på engelska.

En medlemsenkät skickades ut med frågor angående fritidslokalen, trädgård samt gemensamma träffar.

Grovsopprummet stängdes av. Den används för enbart matavfall och anpassats för underhåll av medlemscyklar.

Trapphusens stengolv polerades

Genomgång och städning av samtliga cykelrum och gemensamma utrymme utfördes och därefter bjöds medlemmar till en gemensam städdag, en container hyrdes för detta tillfälle.

Skyddsrummet som har tidigare uthyrts och använts som lager har nu återställt och plockats bort från uthyrningslokallistan

Brandfilter delades ut till föreningens medlemmar i samband med julfirande

Den renoverade föreningslokalen invigdes med en gemensam aktivitet där föreningen bjöd på mat till alla närvarande

Nya skyltar vid lekplatsen och parkeringen har satts upp

Gästlägenheten användes 89 nätter (a 200 kr/natt) under 2018

Föreningens odlingsgrupp har för andra år i rad ordnat odling i pallkragar på föreningens mark, flera medlemmar har anslutit sig till denna aktivitet

Trädgårdsgruppen ordnade lökplantering och korvgrillning för alla medlemmar

Nya avtal har tecknats:

Kompletterande städningsavtal

Fastighetsskötsel

Driftavtal

Styrelseansvarsförsäkring

Föreningsdokument i HSB

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Marie Öholm
Bengt-Åke Åhs
Jenny Bejerskog
Juan José Véliz Valenzuela
Karl Anton Ericson
Tomas Nilsson
Thomas Jonsson
David Bernier

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt-Åke Åhs, Juan Véliz och Anton Ericson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marie Öholm, Juan Véliz, Bengt-Åke Åhs och Thomas Jonsson. Teckning sker två i förening.

dy

Handwritten signatures and initials: LN, JB, JV, TN, exn, J, and others.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Revisorer

Anna Krona
Lars Widlund
BoRevison AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Tomas Nilsson.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Labus och Alexander Kjellgren.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-08-16.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 98 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 4 överlätelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	733	800	800	800	800
Totala Intäkter kr/kvm	805	870	876	896	881
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	278	401	347	392	318
Belåning, kr/kvm	3 169	3 260	3 401	3 648	3 884
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	464	397	413	389	413
Energi kostnader kr/kvm	143	115	111	94	109

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 592	4 966	4 998	5 113	5 027
Resultat efter finansiella poster	445	1 412	1 135	558	1 216
Soliditet	21%	20%	14%	9%	7%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		4 591 908
Rörelsekostnader	-	4 024 527
Finansiella poster	-	122 489
Årets resultat		444 892
Planerat underhåll	+	466 292
Avskrivningar	+	675 874
Årets sparande		1 587 058
Årets sparande per kvm total yta		278

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	363 572	4 126 488	1 714 976	-2 804 133	1 411 779
Reservering till fond 2018			362 000	-362 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-466 292	466 292	
Balanserat i ny räkning				1 411 779	-1 411 779
Årets resultat					444 892
Belopp vid årets slut	363 572	4 126 488	1 610 684	-1 288 062	444 892

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-1 288 062
Årets resultat	444 892
	-843 170

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 392 354
Årets resultat	444 892
Reservering till underhållsfond	-362 000
Ianspråktagande av underhållsfond	466 292
Summa till stämmans förfogande	-843 170

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-843 170
-------------------------	-----------------

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

D.Y

TN
J Bdr
ex
LW
✓
910

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 591 908	4 965 966
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 647 631	-2 268 015
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 005	-78 157
Planerat underhåll		-466 292	-200 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 725	-126 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 874	-676 014
Summa rörelsekostnader		-4 024 527	-3 348 496
Rörelseresultat		567 380	1 617 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 409	1 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-124 898	-207 548
Summa finansiella poster		-122 489	-205 691
Årets resultat		444 892	1 411 779

vP

LW
VB
VV
TN
exu
T
P
H
K

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 20 033 969 20 709 843

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

20 033 969 20 709 843

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

20 034 469 20 710 343

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 138 1 342

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 488 747 2 511 943

Placeringskonto HSB Stockholm

721 195 720 475

Övriga fordringar

Not 10 14 508 14 714

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 281 927 421 926

4 507 515 3 670 401

Kassa och bank

Not 12 5 412 6 662

Summa omsättningstillgångar

4 512 927 3 677 062

Summa tillgångar**24 547 395 24 387 405**

TN
B em
LW
VV
K
BIR

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

363 572

363 572

Upplåtelseavgifter

4 126 488

4 126 488

Yttre underhållsfond

1 610 684

1 714 976

6 100 744

6 205 036*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 288 062

-2 804 133

Årets resultat

444 892

1 411 779

-843 170

-1 392 354

Summa eget kapital

5 257 574

4 812 682**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

17 563 125

18 085 625

17 563 125

18 085 625*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

522 500

522 500

Leverantörsskulder

474 211

451 364

Skatteskulder

1 312

0

Övriga skulder

Not 15

2 282

1 658

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

726 392

513 576

1 726 697

1 489 098

Summa skulder

19 289 822

19 574 723

Summa eget kapital och skulder

24 547 395

24 387 405

v.p.

Handwritten notes and signatures: TN, AB, exn, J 387, OK, LW, JV, and other marks.

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	444 892	1 411 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	675 874	676 014
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 120 766	2 087 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	140 409	-145 081
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	237 598	-40 026
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 498 774	1 902 686
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-522 500	-802 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-522 500	-802 504
Årets kassaflöde	976 274	1 100 182
Likvida medel vid årets början	3 239 080	2 138 898
Likvida medel vid årets slut	4 215 354	3 239 080

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

ny

JB TN
exu
✓✓
K
J
g
10



HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,89 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Alla inventarier är helt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 892 Tkr.

v.p

TN
B
LW
V
K
D
C
A

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 067 206	4 436 952
	Årsavgifter el	236 973	219 796
	Hyrer	323 989	321 768
	Övriga intäkter	9 439	32 009
	Bruttoomsättning	4 637 607	5 010 525
	Avgifts- och hyresbortfall	-45 656	-44 506
	Hyresförluster	-43	-53
		4 591 908	4 965 966
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	522 828	355 822
	Reparationer	228 714	188 208
	El	767 918	310 673
	Uppvärmning	140 510	426 270
	Vatten	145 604	139 600
	Sophämtning	21 665	30 668
	Fastighetsförsäkring	51 048	48 859
	Kabel-TV och bredband	97 125	112 318
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	101 203	99 685
	Förvaltningsarvoden	323 426	282 836
	Tomträttsavgäld	240 220	240 220
	Övriga driftkostnader	7 371	32 855
		2 647 631	2 268 015
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 898	12 675
	Administrationskostnader	33 917	30 192
	Extern revision	11 250	9 350
	Medlemsavgifter	25 940	25 940
		105 005	78 157
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	89 598	88 602
	Revisionsarvode	4 480	4 430
	Övriga arvoden	4 480	4 430
	Sociala avgifter	30 967	28 399
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		129 725	126 061
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 402	764
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	720	720
	Ränteintäkter skattekonto	0	6
	Övriga ränteintäkter	287	367
		2 409	1 857
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	124 508	132 573
	Ränteswap kostnader	0	74 975
	Övriga räntekostnader	390	0
		124 898	207 548

v.p

TN
BOK
VV
G
15

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	33 895 378	33 895 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 895 378	33 895 378
Ingående avskrivningar	-13 185 535	-12 509 521
Årets avskrivningar	-675 874	-676 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 861 409	-13 185 535
Utgående bokfört värde	20 033 969	20 709 843
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	722 000	722 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	173 000	173 000
Summa taxeringsvärde	66 695 000	66 695 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	106 746	106 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 746	106 746
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-106 746	-106 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 746	-106 746
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 508	14 508
Skattefordran	0	206
	14 508	14 714

P.p

LW JV 9B TN
ann J
B
HAR

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	281 927	421 926
	281 927	421 926

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	5 412	6 662
	5 412	6 662

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788762646	1,15%	2020-02-12	5 711 250	165 000
Nordea Hypotek	39788824234	0,51%	2019-03-01	12 374 375	357 500
				18 085 625	522 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 563 125
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	15 473 125
---	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 450 909	25 450 909
--	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	522 500	522 500
--------------------------------------	---------	---------

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	2 282	1 658
	2 282	1 658

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 821	8 613
Förutbetalda hyror och avgifter	339 453	408 606
Övriga upplupna kostnader	379 118	96 357
	726 392	513 576

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

v.0

TN
VB
ex
J
910



HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 29/4 2019

Marie Ohlén
Marie Ohlén

David Bernier
David Bernier

Jenny Bejerskog
Jenny Bejerskog

Juan Jose Veliz Valenzuela
Juan Jose Veliz Valenzuela

Karl Anton Ericson
Karl Anton Ericson

Bengt-Ake Ahs
Bengt-Ake Ahs

Thomas Jonsson
Thomas Jonsson

Tomas Nilsson
Tomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2019-4-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Anna Kroun
Anna Kroun
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif
Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Lars Widlund
Lars Widlund

TN
JTB
een J
BTA
cw
VV
A
400

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Liseberg i Stockholm, org.nr. 702001–3095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liseberg i Stockholm för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

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

8.0

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 Liseberg i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt 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 22 / 4 2019


DANIEL YOUSIF

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Lena Cronqvist

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor