



Org Nr: 702002-5776

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

Org.nr: 702002-5776

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

A small, handwritten signature in blue ink is located at the bottom right of the page, below the date range.

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Vänern i Stockholm - organisationsnummer 702002-5776 - får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen som bildades den 24 september 1944 äger och förvaltar fastigheterna som innehas med tomträtt i kvarteren:

Unden 1, hus 1 (Skagersvägen 11, 13 och 15)

Mjörn 1, hus 1 (Skagersvägen 5 och 7), hus 2 (Skagersvägen 1 och 3)

Vänern 1, hus 1 (Skagersvägen 4-20) i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Föreningen är försäkrad hos Folksam.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-12-11 en sammansättning som ser ut som följer:

Sven Täveby	Ordförande
Linda Hollander	Sekreterare
Alina Serdiuk	Ledamot
Jenny Ingemarsson	Ledamot
Niklas Åhlund	Ledamot
Edvard Östlund	Ledamot, vice ordförande
Niklas Wadbeck	Ledamot
Lennart Rönnerstig	HSB:s representant

I tur att avgå är:

Sven Täveby, Alina Serdiuk, Niklas Wadbeck och Niklas Åhlund.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har, förutom hela styrelsen, tecknats av:

Sven Täveby, Niklas Åhlund och Jenny Ingemarsson varav två i förening.

Attestträtt har Sven Täveby, Niklas Åhlund och Jenny Ingemarsson varav två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit av HSB utsedda Borevision samt av föreningen valda Karin Hjelm och revisorssuppleant Anita Englund.

### **Distriktsombud**

Distriktsombud har som ordinarie varit Sven Täveby.

### **Studieombud**

Studieombud har som ordinarie varit Linda Hollander.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Yrsa Westerlund (sammankallande), Karin Weywadt och Frida Wärvik.



## Medlemmar

- Föreningen har 123 medlemmar per 2019-08-31.
- Under verksamhetsåret har 7 lägenheter bytt ägare till det genomsnittliga kvadratmeterpriset av 47 979 kronor. En lägenhet gick för halva priset mot övriga lägenheter. Övriga 6 lägenheter gick för kvadratmeterpriset 51 758 kronor.
- 3 lägenheter var andrahandsuthyrda per 2019-08-31.

## Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden, inklusive ordinarie årsstämma.

## Arvoden

Utbetalning av arvoden har skett enligt följande:

Arvoden; styrelse, valberedning och revisor 78 851 kronor.

## Lokaler

- Lokalen i källarplanet till Skagersvägen 1 är uthyrd till TV-Hörnan.
- Små förrådslokaler hyrs ut till medlemmar för 200-600kr/mån.

## Hobby- och studieverksamhet

Föreningslokalen har använts för privata sammankomster. Föreningens bastu har nyttjats; likaså snickarboden. Motionslokalen används av flera medlemmar. Utegrillen har använts för grillkvällar. Föreningslokalen har under våren använts för yogalektioner, där flertalet medlemmar deltagit.

## Höst- och vårstädning

Har genomförts för gemensam ordning och trivsel i föreningen. Styrelsen hälsar fler medlemmar välkomna att delta.

Under verksamhetsåret har bland annat följande skett:

- En större läcka i värmesystemet inledde verksamhetsåret, ett byte av kulvertar avslutade det. En stor utgift, men nu förväntas de hålla i 70 år.
- Övernattningslägenhet har fått nya ytskikt.

## Åtgärder enligt Underhållsplanen

- Taken inspekterade och trasiga tegelpannor bytta av Klätterservice.
- Byte av kulvertar

## Värt att notera i bokslutet är att:

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift och underhåll, samt amorteringar och avsättning till fonder. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kasseflödesanalys.

## Ekonomi

- Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% per 2020-01-01 med hänsyn till underhållsplanen.
- Styrelsen har beslutat att höja avgiften för samtliga parkeringsplatser med 50 kr/mån per 2020-01-01.

vy

## 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	789	763	763	763	763
Totala Intäkter kr/kvm	818	794	796	807	798
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	161	167	151	215	180
Belåning, kr/kvm	2 542	2 573	2 604	2 635	2 666
Räntekänslighet	3%	3%	3%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	569	534	520	488	494
Energikostnader kr/kvm	219	224	221	214	206

### 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 bostadsrättens andelsvärde.

#### 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.

ay

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hel 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	4 007	3 887	3 897	3 953	3 906
Resultat efter finansiella poster	305	187	332	654	335
Soliditet	26%	24%	23%	21%	18%

(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		4 007 015
Rörelsekostnader	-	3 460 260
Finansiella poster	-	241 747
<b>Årets resultat</b>		<b>305 009</b>
Planerat underhåll	+	48 263
Avskrivningar	+	433 704
<b>Årets sparande</b>		<b>786 976</b>

Årets sparande per kvm total yta

161

217

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 242	1 299 204	780 486	1 823 230	187 314
Reservering till fond 2018			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-48 263	48 263	
Balanserad i ny räkning				187 314	-187 314
Årets resultat					305 009
Belopp vid årets slut	94 242	1 299 204	1 082 223	1 708 807	305 009

## Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 010 544
Årets resultat	305 009
Reservering till underhållsfond	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond	48 263
Summa till stämmans förfogande	<u>2 013 816</u>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 013 816
-------------------------	-----------

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

dy

**HSB Bostadsrättsförening Vänerm i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 007 015	3 887 190
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 785 021	-2 613 373
Övriga externa kostnader	Not 3	-84 042	-62 904
Planerat underhåll		-48 263	-194 625
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-109 230	-133 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 704	-433 704
Summa rörelsekostnader		<u>-3 460 260</u>	<u>-3 437 991</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>546 755</b>	<b>449 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 228	2 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-243 975	-264 156
Summa finansiella poster		<u>-241 747</u>	<u>-261 885</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>305 009</b>	<b>187 314</b>

v.p



Org Nr: 702002-5776

**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	13 427 285	13 860 989
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		13 427 285	13 860 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>13 427 785</u>	<u>13 861 489</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		49 028	43 839
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 004 348	2 394 693
Placeringskonto HSB Stockholm		957 563	956 606
Övriga fordringar	Not 10	3 156	1 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>91 205</u>	<u>75 819</u>
		4 105 300	3 471 989
Kassa och bank	Not 12	400	900
Summa omsättningstillgångar		<u>4 105 700</u>	<u>3 472 889</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>17 533 485</u></b>	<b><u>17 334 378</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	94 242	94 242
Upplåtelseavgifter	1 299 204	1 299 204
Yttre underhållsfond	1 082 223	780 486
	<u>2 475 669</u>	<u>2 173 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 708 807	1 823 230
Årets resultat	305 009	187 314
	<u>2 013 816</u>	<u>2 010 544</u>
Summa eget kapital	<u>4 489 484</u>	<u>4 184 476</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 299 750	12 450 750
	<u>12 299 750</u>	<u>12 450 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 151 000	151 000
Leverantörsskulder	71 325	15 317
Skatteskulder	17 412	11 220
Övriga skulder	Not 15 2 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 502 339	521 616
	<u>744 251</u>	<u>699 153</u>
Summa skulder	13 044 001	13 149 903
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>17 533 485</u></b>	<b><u>17 334 378</u></b>

P20

**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	305 009	187 314
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	433 704	433 704
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>738 713</u>	<u>621 018</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 699	79 932
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 098	-43 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>761 111</u>	<u>657 466</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-868 074
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-868 074</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-151 000	-151 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-151 000</u>	<u>-151 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>610 111</b>	<b>-361 608</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 352 199</b>	<b>3 713 807</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 962 311</b>	<b>3 352 199</b>

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

ef



## HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning Inventarier och maskiner

Alla inventarier är full avskrivna.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

22



## HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter		
Hyror	3 792 032	3 669 696
Övriga intäkter	195 020	195 920
Bruttoomsättning	20 854	23 174
	<u>4 007 906</u>	<u>3 888 790</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-800	-1 600
Hyresförluster	-91	0
	<u>4 007 015</u>	<u>3 887 190</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård		
Reparationer	381 614	345 651
El	426 366	226 874
Uppvärmning	113 696	101 403
Vatten	811 561	843 774
Sophämtning	146 417	152 961
Fastighetsförsäkring	74 078	76 287
Kabel-TV och bredband	57 994	53 507
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	101 848	96 927
Förvaltningsarvoden	146 574	136 224
Tomträttsavgäld	126 722	171 063
Övriga driftkostnader	375 606	375 594
	22 545	33 108
	<u>2 785 021</u>	<u>2 613 373</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	625	625
Administrationskostnader	5 134	0
Extern revision	28 907	18 831
Konsultkostnader	2 842	9 813
Medlemsavgifter	13 574	675
	<u>32 960</u>	<u>32 960</u>
	<u>84 042</u>	<u>62 904</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse		
Revisionsarvode	69 750	68 250
Övriga arvoden	4 550	0
Löner och övriga ersättningar	4 551	4 479
Sociala avgifter	4 438	0
Övriga personalkostnader	25 941	22 627
	0	38 030
	<u>109 230</u>	<u>133 386</u>
<b>Not 5 Räntelätkter och liknande resultatposter</b>		
Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 260	1 177
Räntelätkter HSB placeringskonto	957	956
Övriga räntelätkter	11	138
	<u>2 228</u>	<u>2 271</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	243 857	264 152
Övriga räntekostnader	118	4
	<u>243 975</u>	<u>264 156</u>

22



## HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

Noter		2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Anskaffningsvärde byggnader		
	Årets investeringar	25 562 286	24 694 212
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>0</u>	<u>868 074</u>
		<b>25 562 286</b>	<b>25 562 286</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-11 701 297	-11 267 593
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-433 704</u>	<u>-433 704</u>
		<b>-12 135 001</b>	<b>-11 701 297</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 427 285</b>	<b>13 860 989</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 800 000	42 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 420 000	934 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	38 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	569 000	388 000
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>107 789 000</u>	<u>82 122 000</u>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>181 256</u>	<u>181 256</u>
		<b>181 256</b>	<b>181 256</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-181 256</u>	<u>-181 256</u>
		<b>-181 256</b>	<b>-181 256</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>500</u>	<u>500</u>
		<b>500</b>	<b>500</b>
	Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Skattekonto	3 156	1 032
		<u>3 156</u>	<u>1 032</u>

202

**HSB Bostäder rättsförening Väner i Stockholm**

Noter		2019-08-31	2018-08-31			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	82 413	74 471			
	Upplupna intäkter	8 792	1 347			
		<u>91 205</u>	<u>75 819</u>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Länsförsäkringar	400	900			
		<u>400</u>	<u>900</u>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteländr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar	90295193826	1,95%	2021-12-30	4 410 000	0
	Länsförsäkringar	90295194024	2,05%	2019-12-30	4 530 000	0
	Länsförsäkringar	90295194059	1,76%	2021-03-30	3 510 750	151 000
					<u>12 450 750</u>	<u>151 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 299 750
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 695 750
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				20 639 600	20 639 600
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				151 000	151 000
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Övriga kortfristiga skulder				2 175	0
					<u>2 175</u>	<u>0</u>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				20 054	20 644
	Förutbetalda hyror och avgifter				318 405	304 891
	Övriga upplupna kostnader				163 880	196 081
					<u>502 339</u>	<u>521 616</u>

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

Vax



**HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm**

Noter

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

2019-08-31

2018-08-31

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-11-21

Sven Tåveby

Niklas Ålund

Edvard Östlund

Jenny Ingemarsson

Linda Hollander

Niklas Wadbeck

Curt Lennart Rönkästig

Alina Serdiuk

Vår revisionsberättelse har 2019-11-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Karin Hjelm

Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Väner i Stockholm org.nr. 702002-5776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väner i Stockholm för år 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 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. Revisorerans 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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. 



### 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 Väner i Stockholm för år 2018-09-01—2019-08-3 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 revisions sed 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 fortlopande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 26/4 2019



Daniel Yousif

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor