

HSB Brf Edet i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar.

RÄNTEKÄNSLIGHET

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Edet i Huddinge

Org.nr. 769618-2232

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-09-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Förs ASA. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Klockarbacken 1 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1953.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
99	bostäder (bostadsrätt)	5 539,3
14	bostäder (hyresrätt)	782,3
1	lokaler (bostadsrätt)	176
4	lokaler (hyresrätt)	592
67	p-platser	
14	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 127 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående slutgiltigt beslut om ändring av stadgarna hölls 2018-07-05, vari 5 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att rösta igenom ändring av stadgarna. *må YS CU af JK*

Styrelse

Molly Bäckman	ordförande
Jonas Lundquist	vice ordförande
Madeleine Jakobsson	sekreterare
Christian Nilsson	ledamot
Yamilé Sandqvist	ledamot
Maria Thöyrä	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Leif Ervik, som valdes in som i styrelsen vid förra årets årsstämma valde i augusti att lämna sin post. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Lundquist, Molly Bäckman och Christian Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Peter Karlsson, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Thuresson Lilja som ordförande, samt Britta Ljusberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Molly Bäckman med Jonas Lundquist som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har inte haft någon studie- och fritidskommitté.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 219 tkr, se not 5.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag

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

MBS cu of JK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Under september 2015 färdigställdes vår föreningslokal, belägen på Edsvägen 11B, samt tillhörande gästövernattningslägenhet.

Under 2015 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll, en s.k. OVK. Brister och avvikelser har justerats.

Hösten 2016 färdigställdes renoveringen av våra fastigheters tag till byggnaderna Edsvägen 1-5, Edsvägen 7-11, samt Edsvägen 8-12. Fastigheten Edsvägen 2-6 är sedan tidigare renoverad.

Vår k-märkta skorsten samt konstverk renoverades och stod färdig hösten 2016.

Under 2017 gjordes en lägenhetstillsyn på föreningens beställning. De flesta av bristerna har justerats under 2018.

Sedan tidigare har vi även renoverat fasader, bytt fönster, stambytt avlopp (allt ovanför betongplattan) samt tilläggsisolerat vindar och gavlar på byggnaderna.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Utbyte av undercentralen till värmeanläggningen samt värmeväxlarna har gjorts.

Under året har även rörfodring av befintliga rör i samtliga fastigheters bottenplattor gjorts.

HSB mark och trädgård ansvarar för att genomföra besiktning och förbättringsåtgärder kring vår lekplats bakom längan Edsvägen 7-11.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusentals kronor (ex moms)</u>
2019	Renovering av lekplats	≈ 350 tkr
2020	Renovering av trapphus	≈ 1 600 tkr
2022	Byte av tvättmaskiner	≈ 335 tkr

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 815 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov vilket gjort att styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 853 237 kr. Under året har föreningen amorterat 323 620 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 157 år. Styrelsen anser att detta är en rimlig amorteringsperiod.

MO KS CW [signature]

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I dagsläget ser styrelsen inte några risker eller osäkerhetsfaktorer.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Från och med 1 juni 2015 har föreningen en ny elleverantör i Telge Kraft (numera LOS energy) som levererar miljömärkt el och dessutom till ett väsentligt lägre pris än vår tidigare leverantör Vattenfall. Detta har gjorts i samarbete med HSB's "elpool".

Föreningens ambition är att bidra på ett positivt sätt till vår miljö och gör urval av leverantörer, produkter och tjänster med hänsyn till vår miljö och omvärld.

Föreningens brandskyddsarbete

Föreningen är skyldig att ha ett systematiskt brandskyddsarbete, föreningens SBA. Arbetet fortgår kontinuerligt med bland annat årlig besiktning tillsammans med Anticimex samt egen utförd rondering enligt checklista.

Föreningens hemsida och aptus

Från och med februari 2016 kan tvättstugor, föreningslokal och lägenheten bokas via hemsida, Aptus-app i smartphone samt via paneler i tvättstugorna.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 126.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	881	866	857	846	833
Resultat efter finansiella poster, tkr	-873	-886	-1 669	-981	-1 837
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	815	803	787	771	744
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	164	162	98	122	21
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, värme)	184	177	177	170	160
Vatten/m ² totalyta, kr	27	27	25	25	20
Elektricitet/m ² totalyta, kr	25	23	21	21	21
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	132	127	131	125	119
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	124	153	181	207	216
Belåning /m ² totalyta, kr	7 173	7 219	7 264	7 310	7 356
Räntekänslighet*)	11	12	12	12	13
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 112	795	828	823	962
Soliditet, %	59,2%	59,2%	59,4%	59,0%	57,7%

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten. *MB YS CW JL*

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 556 750	7 964 848	794 655	-4 053 107	-885 680	76 377 467
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			578 000	-578 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-260 813	260 813		
Balanserat i ny räkning				-885 680	885 680	
Årets resultat					-873 065	
Belopp vid årets slut	72 556 750	7 964 848	1 111 842	-5 255 974	-873 065	75 504 401

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-5 255 974
Årets resultat	-873 065
Summa till stämmans förfogande	-6 129 039


Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-559 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	263 884
Balanseras i ny räkning	-6 424 155

ms ys cu af JK

HSB Brf Edet i Huddinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 243 655	6 137 620
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-3 598 090	-3 199 578
Övriga externa kostnader	Not 4	-113 638	-106 212
Utfört underhåll		-263 884	-260 813
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-208 581	-206 095
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-218 861	-335 599
Avskrivningar		-1 843 674	-1 843 674
Summa rörelsekostnader		<u>-6 246 727</u>	<u>-5 951 972</u>
Rörelseresultat		-3 072	185 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 155	10 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-878 148</u>	<u>-1 081 597</u>
Summa finansiella poster		<u>-869 993</u>	<u>-1 071 329</u>
Årets resultat		-873 065	-885 680

ms YS av  JK

HSB Brf Edet i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 118 021 205 119 771 510

Markanläggningar/-inventarier

Not 9 535 792 574 062

Maskiner och inventarier

Not 10 60 416 111 386

Installationer

Not 11 4 128 8 256

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 2 710 577 0

121 332 118 120 465 215*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 13 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

121 332 618 120 465 715**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

947 -2 346

Avräkningskonto HSB Södertörn

3 927 864 6 124 648

Övriga fordringar

Not 14 49 762 37 961

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 286 297 260 713


4 264 870 6 420 976

Kassa och bank

Not 16 2 041 752 2 034 317

2 041 752 2 034 317

Summa omsättningstillgångar

6 306 622 8 455 293**Summa tillgångar****127 639 240****128 921 007**MB XS av 

HSB Brf Edet i Huddinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

72 556 750

72 556 750

Upplåtelseavgifter

7 964 848

7 964 848

Yttre underhållsfond

1 111 842

794 655

81 633 44081 316 253*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 255 974

-4 053 107

Årets resultat

-873 065

-885 680

-6 129 039-4 938 787

Summa eget kapital

75 504 40176 377 467**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

37 704 61734 540 237

37 704 617

34 540 237

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

13 148 620

16 636 620

Leverantörsskulder

485 231

429 892

Aktuell skatteskuld

8 843

6 357

Övriga skulder

Not 18

43 822

42 153

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

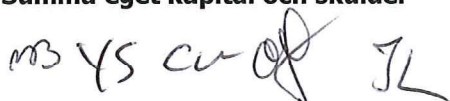
743 706

888 282

14 430 22118 003 304

Summa skulder

52 134 83852 543 541**Summa eget kapital och skulder****127 639 240****128 921 007**



HSB Brf Edet i Huddinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 15-55 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker planenligt med 5% per år.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Installationer

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde och livslängd.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

MS VS CW of 92

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 582 644	4 515 888
Hyrer	1 630 016	1 615 256
Övriga intäkter	71 754	48 245
Bruttoomsättning	6 284 414	6 179 389
Hyresbortfall	-40 759	-41 769
Summa nettoomsättning:	6 243 655	6 137 620
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	587 283	491 261
Reparationer	511 538	465 122
El	177 838	160 003
Uppvärmning	935 200	903 554
Vatten	188 374	188 117
Sophämtning	209 238	187 818
Övriga driftskostnader skötsel	51 639	63 040
Förvaltningsarvoden	567 858	387 018
Snörenhållning	191 659	136 274
Kabel-TV	40 719	40 698
Bredband	6 524	8 708
Fastighetsförsäkring	80 920	77 202
Övriga driftskostnader	49 300	90 764
	3 598 090	3 199 578
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 173	38 952
Extern revision	9 355	10 150
Medlemsavgifter	57 110	57 110
	113 638	106 212
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	49 800	48 600
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	106 359	189 273
Revisorsarvode	4 100	4 000
Löner och andra ersättningar	8 000	16 300
Sociala avgifter	50 602	77 426
Summa förtroendevalda	218 861	335 599
<u>Anställda</u>		
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2018		
Summa personalkostnader	218 861	335 599
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	720	165
Ränteintäkter skattekonto	0	9
Övriga ränteintäkter	7 435	10 094
	8 155	10 268
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	878 148	1 081 597
	878 148	1 081 597

083 XS CW AP JL

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	94 987 677	94 987 677
Anskaffningsvärde mark	32 455 941	32 455 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 443 618	127 443 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 672 108	-5 921 802
Årets avskrivningar	-1 750 305	-1 750 305
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 422 413	-7 672 108
Bokfört värde	118 021 205	119 771 510
Taxeringsvärden för Klockarbacken 1:		
Byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	2 987 000	2 987 000
	55 987 000	55 987 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	2 763 000	2 763 000
	30 763 000	30 763 000
Taxvärde totalt	86 750 000	86 750 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	765 417	765 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	765 417	765 417
Ingående ackumulerade avskrivningar	-191 354	-153 083
Årets avskrivningar	-38 271	-38 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-229 625	-191 354
Bokfört värde	535 792	574 062
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	533 718	533 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	533 718	533 718
Ingående avskrivningar	-422 332	-371 362
Årets avskrivningar	-50 970	-50 970
Utgående avskrivningar	-473 302	-422 332
Bokfört värde	60 416	111 386
Not 11 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	20 641	20 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 641	20 641
Ingående avskrivningar	-12 385	-8 256
Årets avskrivningar	-4 128	-4 128
Utgående avskrivningar	-16 513	-12 385
Bokfört värde	4 128	8 256
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående pågående nyanläggning	0	0
Årets pågående nyanläggningar, relining	2 710 577	0
Utgående pågående nyanläggning	2 710 577	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500

MS YS ca JL

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	49 762	37 961			
	49 762	37 961			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	27 178	26 581			
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 816	11 809			
Förutbetalda förvaltningsavtal	224 065	199 956			
Upplupen p-intäkt	11 299	0			
Övriga förutbetalda kostnader	11 939	22 367			
	286 297	260 713			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för Innevarande räkenskapsår.					
Not 16 Kassa och bank					
SBAB	2 041 752	2 034 717			
	2 041 752	2 034 717			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	125262	1,49%	2022-09-30	16 313 000	30 000
Stadshypotek	60774	1,24%	2021-12-01	7 340 096	59 984
Stadshypotek	883086	1,52%	2019-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek	909706	1,89%	2019-12-30	4 850 000	25 000
Stadshypotek	970592	1,61%	2020-09-30	7 589 973	168 664
Stadshypotek	982774	1,52%	2021-12-01	6 760 168	39 972
				50 853 237	323 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 704 617
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 235 137
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				53 500 000	53 500 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				53 500 000	53 500 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		41 422			39 753
Övriga kortfristiga skulder		2 400			2 400
		43 822			42 153
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		101 399			126 530
Upplupen el		19 149			15 267
Upplupen värme		131 557			126 092
Upplupen vinterskötsel		49 294			37 346
Upplupen sophämtning		3 428			2 972
Beräknat arvode för revision		9 800			10 000
Förutbetalda hyror och avgifter		425 488			559 315
Fakturor som tillhör verksamhetsåret		3 591			10 760
		743 706			888 282

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

MB VS cu off 92

HSB Brf Edet i Huddinge

Noter

2018-12-31

2017-12-31

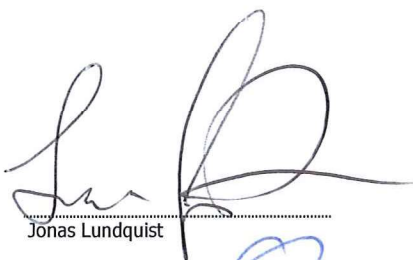
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att notera

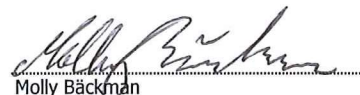
Huddinge, den 12 april 2019



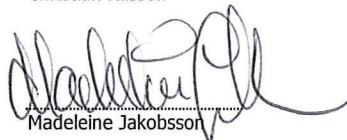
Christian Nilsson



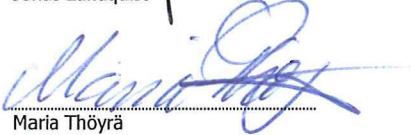
Jonas Lundquist




Molly Bäckman



Madeleine Jakobsson



Maria Thöyrä



Yamile Sandqvist

Vår revisionsberättelse har 2019-05-06 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Peter Karlsson

Av stämman vald revisor



Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Edet, org.nr. 769618-2232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edet 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 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Edet 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

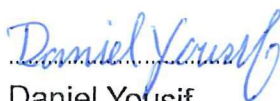
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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


Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 6 / 5 2019



Daniel Yousif

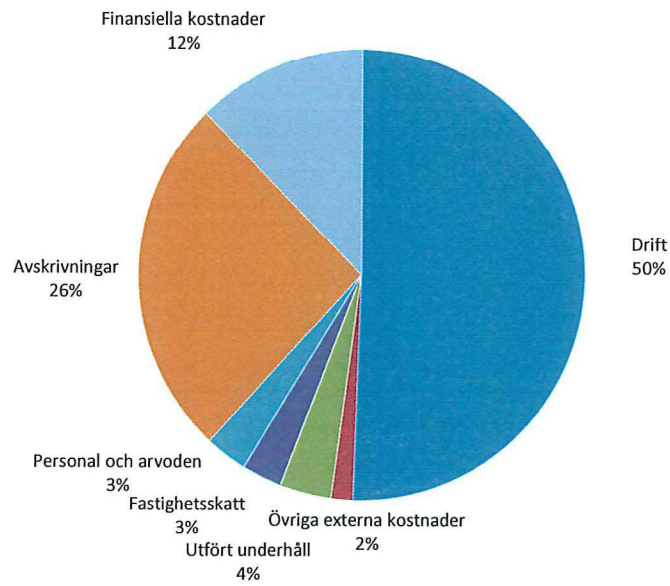
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



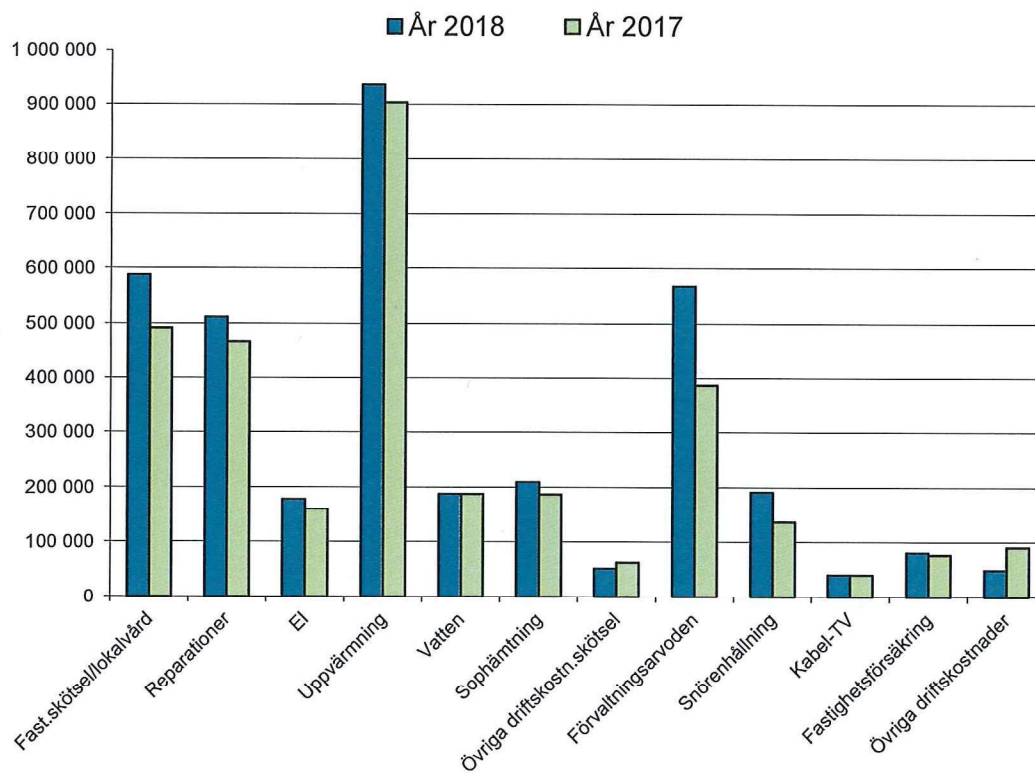
Peter Karlsson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

