



HSB BRF MUSKETÖREN ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Musketören kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdagen den 23 maj 2018 kl: 18:30
Plats: Ursviks Motionsgård, Ursviksvägen 99, Sundbyberg

Förtäring serveras från kl: 17:30

Stadgarna delas ut i samband med årsredovisningen.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Redovisning av produktionskostnad och finansiering
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB ledamot.
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleanter

22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Godkännande av föreningsstämmans beslut den 2017-05-22 att anta nya normalstadgar version fem för HSB Bostadsrättsförening. Beslutet vid den första föreningsstämman fattades enhälligt.

26. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medför ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



Org Nr: 769611-7519

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

Org.nr: 769611-7519

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF MUSKETÖREN I SUNDBYBERG

Styrelsen för HSB Brf Musketören i Sundbyberg (769611-7519) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 10 november 2004 och registrerades hos Bolagsverket den 3 december 2004 (då som HSB bostadsrättsförening Skogsbacken, senare namnändrad till Musketören).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg 2:164 i Sundbyberg kommun.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 061,0
Hysesrätter		
Lokaler	1	42
Parkeringsplatser	7	
Garageplatser	29	

Föreningens fastighet är byggd 2015-2016.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-år garantitid

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017. Vid stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Vid föreningsstämman tog stämman beslut att enhälligt anta 2011-års normalstadgar version fem i första läsningen.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2017

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Tomas Hansson
Sekreterare:	Camilla Brännfors
Ledamot:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Rahim Jafari Rad
Ledamot:	Halil Ayhan
Suppleant:	Dursun Ayhan
Suppleant:	Anne Lindholm

Efter ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2017 har styrelsens sammansättning sett ut enligt nedan:

Ordförande:	Fredrik Berg
Vice ordförande:	Rahim Jafari Rad
Sekreterare:	Camilla Brännfors
Ledamot:	Katarina Helin
Ledamot:	Thomas Karlsson
Ledamot:	Tomas Hansson
Ledamot:	Halil Ayhan
Suppleant:	Dursun Ayhan
Suppleant:	Emma Johansson Markendahl
Suppleant:	Anne Lindholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit fram till ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2017 varit Thomas Karlsson, Camilla Brännfors, Rahim Jafari Rad och Halil Ayhan. Firmateckning sker två i förening

Efter den ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2017 har firmatecknare varit Fredrik Berg, Camilla Brännfors, Rahim Jafari Rad och Halil Ayhan. Firmateckning sker två i förening.

Revisorer

Följande personer varit valda som revisorer:

Mattias Nyberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Någon valberedning utsågs inte vid föreningsstämman. *N*

Samarbetskommitté

Samarbetskommittén har bestått av Victoria Losvans, Anna Nestvall, och Elisabeth Svensson

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom garantitiden fortfarande gäller.

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

Finansiering

Ett av bostadsrättsföreningens lån på 22 110 000 kronor har placerats på 2 år med en ränta på 0,99 %.

Etableringsbesiktning av mark

Etableringsbesiktning av mark har skett under verksamhetsåret.

Vinterdriftsfallsbesiktning

Vinterdriftsfallsbesiktning har skett under verksamhetsåret.

Garantibesiktning

Under december 2017 genomfördes den 2-åriga garantibesiktningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 107 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 7 överlåtelser skett.

Tvåårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Nettoomsättning	4 324	4 182
Resultat efter finansiella poster	-1432	-884
Årsavgift*, kr/kvm	650	650
Drift**, kr/kvm	405	305
Belåning, kr/kvm	12 972	12 995
Soliditet, %	71	71

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 190 000	0	72 000	-152 024	-883 670
Resultatdisposition			153 000	-1 036 670	883 670
Årets resultat					-1 432 085
Belopp vid årets slut	169 190 000	0	225 000	-1 188 694	-1 432 085

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 035 694
Årets resultat	-1 432 085
Reservering till underhållsfond	-153 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	- 2 620 779

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 2 620 779
-------------------------	-------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *100*

HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg, organisationsnummer 769611-7519 .

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2017 – 31 december 2017

BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

VERKSAMHETEN

Föreningen bildades den 10 november 2004 och registrerades hos Bolagsverket den 3 december 2004. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Sundbyberg kommun.

Bostadsrättsföreningen Musketören ligger i Sundbybergs nya stadsdel Ursvik och är andra etappen bostäder som byggts i Ursvik. Bostadsrättsföreningen ligger norr om HSB brf Klingan längs med Oxenstiernas Allé. Bostadsrättsföreningen är ett rakt femvåningshus ritat av Origio Arkitekter och består av 69 lägenheter. Området är en levande stadsdel med bostäder, affärer, restauranger, förskolor och skolor.

Vid denna föreningsstämma kommer HSB Stockholm att avlämna bostadsrättsföreningen. Detta innebär att utsedda tjänstemän från HSB Stockholm avgår ur styrelsen och att styrelsen därefter enbart består av boende ledamöter och suppleanter samt en ledamot utsedd av HSB Stockholm.

Efter att bostadsrättsföreningen avlämnats kommer HSB Stockholm bjuda in den nya styrelsen till utbildning. Styrelsen kommer att få information om grundläggande juridik, garantifrågor, föreningsverksamhet och styrelsens ansvar.

Vid årets föreningsstämma kommer även en redovisning av produktionskostnad och finansiering ske.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheten Mönsterskrivaren 2-17, Assistenten 1-25, Professorn 1-14 och Provröret 2-20. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning för hushållssopor.

Fastigheten kommer att ingå i ytterligare en gemensamhetsanläggning med fastigheten Mönsterskrivaren 2-17. Gemensamhetsanläggningen omfattar gården.

Servitut

På fastigheten finns ett avtalsservitut avseende kraftledning.

Förvaltningsavtal

Avtal med HSB Stockholm är tecknat avseende rådgivning förvaltartjänster, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och avtal för drift och energi.

Fastighetsförsäkring

Bostadsrättsföreningen har försäkrat sin fastighet hos Folksam. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägget.

Hyreslokal

Hyreslokalen är uthyrd till Arigato Free Life AB verksamheten är sushi restaurang.

Lägenhetsnät

Föreningen har under en tid haft problem med anslutning till lägenhetsnätet i vissa lägenheter. Föreningen beslöt därför att erbjuda ett byte till en säkrare lösning med kabelförlagt uttag utanför multimediaskåp. I samarbete med Telia och deras entreprenör Eltel har HSB Bostad tagit fram den mest gynnsamma placeringen av ett trådförlagt uttag i respektive lägenhet. Arbetet slutfördes under 2017.

REDOVISNING AV
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MUSKETÖREN I SUNDBYBERG

Produktionskostnad enligt ekonomisk plan

Byggnadskostnad:	203 193 000
Markkostnad och anslutningsavgifter:	35 104 000
Produktionskostnad brutto:	238 297 000

Produktionskostnad netto: 238 297 000

Slutlig produktionskostnad

Kontraktssumma:	238 297 000
Tilläggsbeställning	-
Produktionskostnad brutto:	238 297 000

Finansiering enligt ekonomisk plan

Lån 2,10% 66 353 000

Amortering rörligt lån 116 300

Summa lån: 66 353 000

Insatser: 169 190 000

Återvunnen moms 2 754 000

Summa finansiering: 238 297 000

Nuvarande finansiering

Lån

Swedbank, Ränta 1,59%, bunden tom 2020-03-23 Amortering 116 300 kr	21 958 550
Swedbank, Ränta 1,21% bunden tom 2018-03-22 Amortering 0 kr	22 110 000
Swedbank, Ränta 0,98%, bunden tom 2018-03-10 Amortering 0 kr	22 110 000
<hr/>	
Total summa lån:	66 178 550
Insatser:	169 190 000
<hr/>	
Summa nuvarande finansiering:	235 368 550

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 324 139	4 182 147
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 065 322	-1 543 839
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 418	-42 903
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-70 760	-78 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 766 193	-2 758 141
Summa rörelsekostnader		-4 961 693	-4 423 577
Rörelseresultat		-637 554	-241 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 743	9 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-813 274	-652 175
Summa finansiella poster		-794 531	-642 240
Årets resultat		-1 432 085	-883 670

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>230 018 666</u>	<u>232 195 859</u>
		230 018 666	232 195 859
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>230 019 166</u>	<u>232 196 359</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 626	240 002
Avräkningskonto HSB Stockholm		689 465	487 929
Placeringskonto HSB Stockholm		301 320	201 151
Övriga fordringar	Not 9	2 684	1 025 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>276 531</u>	<u>258 497</u>
		1 280 626	2 213 479
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 700 000	2 600 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 980 626</u>	<u>4 813 479</u>
Summa tillgångar		<u>234 999 792</u>	<u>237 009 838</u>

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		169 190 000	169 190 000
Yttre underhållsfond		225 000	72 000
		<u>169 415 000</u>	<u>169 262 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 188 694	-152 024
Årets resultat		-1 432 085	-883 670
		<u>-2 620 779</u>	<u>-1 035 694</u>
Summa eget kapital		<u>166 794 221</u>	<u>168 226 306</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	66 062 250	66 178 550
Övriga långfristiga skulder	Not 14	1 056 800	1 188 900
		<u>67 119 050</u>	<u>67 367 450</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	116 300	116 300
Leverantörsskulder		149 306	140 187
Skatteskulder		26 030	439 370
Övriga skulder	Not 16	68 502	67 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	726 383	652 878
		<u>1 086 521</u>	<u>1 416 082</u>
Summa skulder		68 205 571	68 783 532
Summa eget kapital och skulder		<u>234 999 792</u>	<u>237 009 838</u>



HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

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 1,38 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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.

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 289 752	3 055 530
Årsavgifter el	254 446	192 187
Årsavgifter vatten	193 403	163 885
Hyror	390 994	300 813
Bredband	20 963	184 775
Övriga intäkter	174 581	284 957
Bruttoomsättning	<u>4 324 139</u>	<u>4 182 147</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	399 887	311 796
Reparationer	195 463	91 086
El	391 980	408 832
Uppvärmning	295 452	248 177
Vatten	141 045	34 432
Sophämtning	181 919	200 411
Fastighetsförsäkring	34 532	32 193
Kabel-TV och bredband	235 968	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 660	3 370
Förvaltningsarvoden	133 995	129 068
Övriga driftkostnader	32 420	84 473
	<u>2 065 322</u>	<u>1 543 839</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 783	6 502
Administrationskostnader	19 155	16 601
Extern revision	9 000	7 000
Medlemsavgifter	15 480	12 800
	<u>59 418</u>	<u>42 903</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 800	44 800
Revisionsarvode	4 480	4 480
Övriga arvoden	4 480	4 480
Sociala avgifter	17 000	17 000
Övriga personalkostnader	0	7 934
	<u>70 760</u>	<u>78 694</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	313	1 720
Ränteintäkter HSB placeringskonto	169	152
Ränteintäkter skattekonto	1 337	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 062	7 199
Övriga ränteintäkter	862	863
	<u>18 743</u>	<u>9 935</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	813 056	542 988
Övriga räntekostnader	218	109 187
	<u>813 274</u>	<u>652 175</u>

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	200 107 000	0
Anskaffningsvärde mark	34 847 000	34 847 000
Omklassificering till byggnad	0	200 696 000
Investeringsmoms lokaldel 2016	0	-589 000
Rättelse investeringsmoms lokaldel 2017	589 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 543 000	234 954 000
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 758 141	0
Årets avskrivningar	-2 766 193	-2 758 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 524 334	-2 758 141
Utgående bokfört värde	230 018 666	232 195 859
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 186 000	257 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	80 000	80 000
Summa taxeringsvärde	111 266 000	109 337 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	0	589 000
Skattekonto	1 784	0
HSB Bostad eventuell fastighetskatt	0	436 000
Övriga fordringar	900	900
	<u>2 684</u>	<u>1 025 900</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	119 387	115 973
Upplupna intäkter	157 144	142 524
	<u>276 531</u>	<u>258 497</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 700 000	2 600 000
	<u>3 700 000</u>	<u>2 600 000</u>

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 190 000	0	72 000	-152 024	-883 670
Resultatdisposition			153 000	-1 036 670	883 670
Årets resultat					-1 432 085
Belopp vid årets slut	169 190 000	0	225 000	-1 188 694	-1 432 085

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2856727579	1,21%	2018-03-22	22 110 000	0
Swedbank	2856727660	1,59%	2020-03-23	21 958 550	116 300
Swedbank	2857442590	0,98%	2018-03-10	22 110 000	0
				66 178 550	116 300


Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 66 062 250Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 597 050**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **66 353 000** **66 353 000****Not 14 Övriga skulder**Hyreskompensation garage år 3-10 **1 056 800** **1 188 900****Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld **116 300** **116 300****Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	49 200	49 200
Momsskuld	19 302	17 094
Skattekontot	0	1 053
	68 502	67 347

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	145 837	129 910
Förutbetalda hyror och avgifter	335 274	186 515
Övriga upplupna kostnader	245 272	336 453
	726 383	652 878

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut 



HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-03-19

Camilla Brännfors

Fredrik Berg

Halil Ibrahim Ayhan

Katarina Helin

Râhim Jafari Rad

Thomas Karlsson

Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2018-05-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mattias Nyberg

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Musketören i Sundbyberg, org.nr. 769611-7519.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musketören för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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.

no

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 Musketören i Sundbyberg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 7 maj 2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer 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 pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor