



Org Nr: 715200-1025

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1025

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 MF



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Makaronen 7 och har sitt säte i Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	45	2 358
Hysesrätter	0	0
Lokaler	6	241
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd under åren 1927 och 1929 och har värdeår 1948.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% från 2018-01-01.

#### Genomfört planerat underhåll

Renoverat golvet i tvättstugan  
Målat om balkongräcken och -underrede  
Målat om alla plåtdetaljer på taket  
Oljat skjulet på gården

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Renovering av våtutrymmen i källarna
2019	Byggnad	Renovering av köket i styrelserummet
2019	Byggnad	Byte/reparation av stuprör
2020	Byggnad	Omputsning av fasaden, inom ett par år

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1976	El	Byte elledningar
1993	Tak	Ombyggnad tak, fasader, trapphus, tvättstuga, badrum och kök. Byte stammar och fönster
2004	Värme	Byte värmestammar och radiatorer i hela fastigheten
2005	Värme	Byte värmväxlare och expansionskärl, torktumlare
2009	Tvättstuga	Nytt torkskåp och byte tvättmaskiner
2012	Mark	Ny altan på gården och nya utemöbler
2013-2014	Lokaler	Totalrenovering av två lokaler
2017	Byggnad	Ommålning trapphus och tvättstuga

#### Övriga väsentliga händelser

Ansökan om bygglov för balkonger inlämnat. ME



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jan Hallén	Ledamot
Katarina Samnegård	Sekreterare
Kin-Chun Wong	Ordförande
Lars Josefsson	HSB-ledamot
Lina Parling	Ledamot
Nils Törnblom	Vice ordförande
Sandra Lang	Ledamot

Hela styrelsen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kin-Chun Wong, Nils Törnblom, Katarina Samnegård och Jan Hallén. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Martin Ljungberg	Föreningsvald ordinarie
Martin Fredriksson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kin-Chun Wong.

### Valberedning

Valberedningen består av Filip Ekelöf.

### Underhållsplan

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

Stadgännen fastighetsbesiktning genomfördes 2018-04-06.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 63 (64) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2018). Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

ME

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift, kr/kvm	698	634	634	634	634
Totala Intäkter kr/kvm	794	730	731	724	710
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	248	198	210	226	137
Belåning, kr/kvm	4 078	4 078	4 078	4 342	4 419
Räntekänslighet	6%	7%	7%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	466	455	443	414	415
Energikostnader kr/kvm	181	166	171	159	153

**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 och investeringar**

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

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

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

**Belåning, kr/kvm**

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

**Räntekänslighet**

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

**Drift och underhåll**

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

**Energikostnader**

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

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 065	1 898	1 900	1 883	1 845
Resultat efter finansiella poster	77	-168	303	259	-79
Soliditet	13%	12%	13%	11%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

MF



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		2 064 718
Rörelsekostnader	-	1 840 753
Finansiella poster	-	146 803
<b>Årets resultat</b>		<b>77 163</b>
Planerat underhåll	+	323 790
Avskrivningar	+	242 310
<b>Årets sparande</b>		<b>643 263</b>

**Årets sparande per kvm total yta 248**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 000	0	1 341 811	333 831	-168 215
Reservering till fond 2017			305 000	-305 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-440 000	440 000	
Balanserad i ny räkning				-168 215	168 215
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					77 163
Belopp vid årets slut	20 000	0	1 206 811	300 616	77 163

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	300 616
Årets resultat	77 163
	<b>377 779</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	334 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-323 789
Balanserat resultat	367 568
	<b>377 779</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>377 779</b>
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 064 718	1 897 583
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 534 495	-1 623 043
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 319	-47 999
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 628	-4 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 310	-242 221
Summa rörelsekostnader		<u>-1 840 753</u>	<u>-1 917 863</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>223 966</b>	<b>-20 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	688	601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-147 491	-148 537
Summa finansiella poster		<u>-146 803</u>	<u>-147 936</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>77 163</b>	<b>-168 215</b>

MF

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>11 335 298</u>	<u>11 577 609</u>
		11 335 298	11 577 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>11 335 798</u>	<u>11 578 109</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 003	0
Övriga fordringar	Not 9	950 639	989 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>75 816</u>	<u>74 012</u>
		1 032 459	1 063 230
Kortfristiga placeringar	Not 11	350 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 382 459</u>	<u>1 063 230</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>12 718 257</u></b>	<b><u>12 641 339</u></b>

MF



Org Nr: 715200-1025

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 000	20 000
Yttre underhållsfond	1 206 811	1 341 811
	<u>1 226 811</u>	<u>1 361 811</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	300 616	333 831
Årets resultat	77 163	-168 215
	<u>377 779</u>	<u>165 616</u>
Summa eget kapital	<u>1 604 590</u>	<u>1 527 427</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 600 000	10 600 000
	<u>10 600 000</u>	<u>10 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	127 904	108 480
Övriga skulder	Not 13 109 621	116 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 276 142	289 046
	<u>513 667</u>	<u>513 912</u>
Summa skulder	<u>11 113 667</u>	<u>11 113 912</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>12 718 257</u></b>	<b><u>12 641 339</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	77 163	-168 215
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	242 310	242 221
Kassaflöde från löpande verksamhet	319 473	74 006
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 814	-103
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-245	41 716
Kassaflöde från löpande verksamhet	312 414	115 619
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>312 414</b>	<b>115 619</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>986 529</b>	<b>870 910</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 298 943</b>	<b>986 529</b>

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

MT



## HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,54 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

För lokaler betalar föreningen 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 977 138 kr.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

ME

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	1 645 056	1 495 476
Hyror	320 898	313 050
Bredband	81 000	81 000
Övriga intäkter	19 764	18 062
Bruttoomsättning	<u>2 066 718</u>	<u>1 907 588</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 000	-10 000
Hyresförluster	0	-5
	<b>2 064 718</b>	<b>1 897 583</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	196 891	188 708
Reparationer	77 026	132 250
El	33 056	32 981
Uppvärmning	339 103	334 711
Vatten	104 891	69 565
Sophämtning	87 532	63 064
Fastighetsförsäkring	51 160	48 507
Kabel-TV och bredband	115 115	113 965
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	78 845	77 855
Förvaltningsarvoden	105 203	99 892
Övriga driftkostnader	21 883	21 545
Planerat underhåll	323 790	440 000
	<b>1 534 495</b>	<b>1 623 043</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	262	3 642
Administrationskostnader	11 919	16 772
Extern revision	9 313	7 885
Konsultkostnader	20 125	0
Medlemsavgifter	19 700	19 700
	<b>61 319</b>	<b>47 999</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Revisionsarvode	2 000	3 500
Sociala avgifter	628	1 100
	<b>2 628</b>	<b>4 600</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	522	473
Ränteintäkter HSB bunden placering	131	0
Övriga ränteintäkter	35	128
	<b>688</b>	<b>601</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	147 488	148 537
Övriga räntekostnader	3	0
	<b>147 491</b>	<b>148 537</b>

ME

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 224 059	15 224 059
Ingående anskaffningsvärde mark	112 069	112 069
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 336 128</b>	<b>15 336 128</b>
Ingående avskrivningar	-3 758 519	-3 516 298
Årets avskrivningar	-242 310	-242 221
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 000 829</b>	<b>-3 758 519</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 335 298</b>	<b>11 577 609</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 319 000	1 319 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	549 000	549 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>41 068 000</b>	<b>41 068 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	362	365
Skattefordran	1 334	2 324
Avräkningskonto HSB Stockholm	948 943	986 529
	<b>950 639</b>	<b>989 218</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	75 685	74 012
Upplupna intäkter	131	0
	<b>75 816</b>	<b>74 012</b>

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

MF

**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

Noter		2018-12-31	2017-12-31																								
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																										
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	350 000	0																								
		<b>350 000</b>	<b>0</b>																								
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																										
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>733799</td><td>1,35%</td><td>2019-01-03</td><td>5 500 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>984711</td><td>1,44%</td><td>2019-01-03</td><td>5 100 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>10 600 000</b></td><td><b>0</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	733799	1,35%	2019-01-03	5 500 000	0	Stadshypotek	984711	1,44%	2019-01-03	5 100 000	0					<b>10 600 000</b>	<b>0</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																						
Stadshypotek	733799	1,35%	2019-01-03	5 500 000	0																						
Stadshypotek	984711	1,44%	2019-01-03	5 100 000	0																						
				<b>10 600 000</b>	<b>0</b>																						
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 600 000																						
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				10 600 000																						
	<b>Ställda säkerheter</b>																										
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			12 445 300	12 445 300																						
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>																										
	Depositioner			55 644	55 644																						
	Momsskuld			7 182	8 588																						
	Inre fond			46 795	51 104																						
	Källskatt			0	1 050																						
				<b>109 621</b>	<b>116 386</b>																						
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																										
	Upplupna räntekostnader			36 923	37 537																						
	Förutbetalda hyror och avgifter			159 943	162 313																						
	Övriga upplupna kostnader			79 276	89 196																						
				<b>276 142</b>	<b>289 046</b>																						
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																										
<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>																										
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																										

MF



**HSB Bostadsrättsförening Makaronen i Sundbyberg**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 29/4 - 2019



Jan Hallen



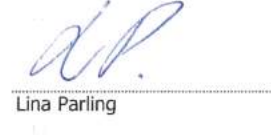
Katarina Sämnegård



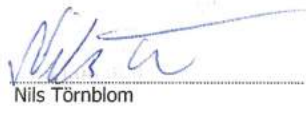
Kin-Chun Wong



Lars Josefsson



Lina Parling

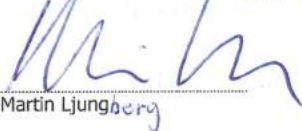


Nils Törnblom



Sandra Lang

Vår revisionsberättelse har 2019-05-17 lämnats beträffande denna årsredovisning



Martin Ljungberg

2019-05-20  


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Martin Fredriksson**

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Makaronen i Sundbyberg, org.nr. 715200-1025

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Makaronen i Sundbyberg för år 2018.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

MF

### 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 Makaronen i Sundbyberg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/5 2019

2019-05-20



Martin Fredriksson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Martin Ljungberg

Av föreningen vald revisor