

Årsredovisning
för HSB:s
bostadsrättsförening
Gösen i Tyresö
2017



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.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gösen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 fastigheterna Gösen 2 och Gösen 3 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	210	11 940
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	222
Parkeringar och garageplatser	145	0

Föreningens fastigheter är byggda 1959 - 1961 värdeår 1961.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Byte av värmepump i Gösen 2.

Byte av trapphusbelysning på Bollmoravägen 2.

Byte av tvättmaskin i Gösen 2.

Pågående eller framtida underhåll

Målning av tak, träfasad, samt fönsterbleck på/inom balkonger samt målning av fasad på grovsophus. Upphandlingsarbetet pågår och arbetet beräknas att utföras under 2018-2019. Våra asfaltsytor behöver åtgärdas, men det är svårt att göra dessa innan byggnation i anslutning till vår mark är gjord.

Tidigare genomfört underhåll

Nytt ventilationssystem och nya undercentraler/värmepumpar 2009-2010

Renovering av hissar, byte av hissmotorer 2006-2007

Nya p-platser med eluttag 2005

Renovering av trapphus, soprum med källsortering samt grovsophus med mc- och mopedgarage 2003

Stambyte 2000-2001

Isolering av fasader samt plåtbeklädnad 1981-1982

Byte av fönster i samband med plåtbeklädnad 1981-1982

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% from den 1 april 2018.

Riksbyggens har fortfarande planer på att bygga bostäder norr om vår parkeringsplats men i mindre omfattning än tidigare. Detta kommer att påverka infarten till parkeringsplatserna och till fastigheten Gösen 3. Diskussioner pågår om utformningen med berörda parter. Styrelsen fortsätter att bevaka planerna för Norra Tyresö Centrum som kan påverka våra fastigheter Gösen 2 och Gösen 3.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gösen i Tyresö

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. Vid stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar och 3 st genom fullmakt

2017-01-10 Extrastämma angående markförsäljning, 27 röstberättigade medlemmar och 1st genom fullmakt.

2017-05-09 Extrastämma angående ändrade stadgar, 18 röstberättigade medlemmar och 2 st genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

1 januari - 29 maj 2017

Eva Ledéus	ordförande
Carina Bolander	vice ordförande
Gun Flisager	Sekreterare
Helena Oddbjörn	ledamot
Björn Grewin	ledamot
Anders Kalsson	ledamot
Salla Vartiainen	ledamot
Carina Jarnhed	ledamot
Kerstin Hedin	HSB-ledamot

30 maj - 31 december 2017

Tom Nilstierna	ordförande (avgick 2017-12-14)
Eva Ledéus	vice ordförande (ordförande from 2017-12-15)
Gun Flisager	Sekreterare
Carina Bolander	ledamot (vice ordförande from 2017-12-15)
Jesper Lindholmer	Ledamot
Helena Oddbjörn	Ledamot
Lars Bergström	Ledamot
Kerstin Hedin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Bolander, Helena Oddbjörn och Jesper Lindholmer.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit

Eva Ledéus 2017-01-01—2017-12-31
Carina Bolander 2017-01-01—2017-12-31
Gun Flisager 2017-01-01—2017-12-31
Anders Karlsson 2017-01-01—2017-05-29
Tom Nilstierna 2017-05-30—2017-12-14
Helena Oddbjörn 2017-12-16—2017-12-31
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders Hagman Föreningsvald ordinarie
Aina Mellberg Föreningsvald suppleant
Pontus Stormsköld Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gun Flisager.

Valberedning

Valberedningen består av

Tom Nilstierna	2017-01-01—2017-05-29
Gertrud Björnebro	2017-01-01—2017-05-29
Aina Mellberg	2017-01-01—2017-05-29
Carina Jarnhed	2017-05-29—
Mickael Choudhry	2017-05-29—



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gösen i Tyresö

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-12.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 259 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 31 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 078	9 606	9 490	8 931	8 672
Resultat efter finansiella poster	793	-1 206	1 484	-87	455
Årsavgift*, kr/kvm	716	716	716	683	682
Drift**, kr/kvm	533	460	427	510	451
Belåning, kr/kvm***	2 321	2 431	2 498	2 565	2 638
Soliditet	27%	25%	26%	23%	23%

(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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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		10 078 012
Rörelsekostnader	-	8 620 094
Finansiella poster	-	665 222
Årets resultat		792 696
Planerat underhåll	+	401 454
Avskrivningar	+	959 015
Årets sparande		2 153 165
Årets sparande per kvm total yta		177



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gösen i Tyresö

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	595 345	0	6 227 881	4 527 894	-1 205 975
Reservering till fond 2017			1 046 000	-1 046 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-401 454	401 454	
Balanserad i ny räkning				-1 205 975	1 205 975
Årets resultat					792 696
Belopp vid årets slut	595 345	0	6 872 427	2 677 372	792 696

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 321 918
Årets resultat	792 696
Reservering till underhållsfond	-1 046 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	401 454
Summa till stämmans förfogande	3 470 068

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 470 068
-------------------------	------------------

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



Org Nr: 712400-0444

Styrelsen för HSB Brf Gösen i Tyresö

Org.nr: 712400-0444

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

**HSB Brf Gösen i Tyresö**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 078 012	9 605 645
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 477 315	-5 551 505
Övriga externa kostnader	Not 3	-322 598	-269 012
Planerat underhåll		-401 454	-2 716 522
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-459 711	-447 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-959 015	-959 015
Summa rörelsekostnader		<u>-8 620 094</u>	<u>-9 943 147</u>
Rörelseresultat		1 457 919	-337 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 670	8 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-672 892</u>	<u>-877 400</u>
Summa finansiella poster		<u>-665 222</u>	<u>-868 473</u>
Årets resultat		792 696	-1 205 975

**HSB Brf Gösen i Tyresö**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	36 079 413	37 003 114
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>242 796</u>	<u>278 110</u>
		36 322 209	37 281 224
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>36 322 709</u>	<u>37 281 724</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 920	10 432
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 309 357	1 325 973
Placeringskonto HSB Stockholm		1 205 061	1 503 847
Övriga fordringar	Not 10	5 238	15 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>286 135</u>	<u>256 117</u>
		3 815 711	3 112 045
Kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	800 000
Kassa och bank	Not 13	3 001	3 001
Summa omsättningstillgångar		<u>4 618 712</u>	<u>3 915 046</u>
Summa tillgångar		<u>40 941 421</u>	<u>41 196 770</u>

**HSB Brf Gösen i Tyresö**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		595 345	595 345
Yttre underhållsfond		6 872 427	6 227 881
		<u>7 467 772</u>	<u>6 823 226</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 677 372	4 527 894
Årets resultat		792 696	-1 205 975
		<u>3 470 068</u>	<u>3 321 918</u>
Summa eget kapital		<u>10 937 840</u>	<u>10 145 144</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>27 426 028</u>	<u>28 226 028</u>
		27 426 028	28 226 028
<i>Korfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	800 000	800 000
Leverantörsskulder		572 092	541 302
Fond för inre underhåll		43 787	44 677
Övriga skulder	Not 17	34 030	45 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 127 644</u>	<u>1 393 784</u>
		2 577 553	2 825 598
Summa skulder		30 003 581	31 051 626
Summa eget kapital och skulder		<u>40 941 421</u>	<u>41 196 770</u>

**HSB Brf Gösen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	792 696	-1 205 975
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	959 015	959 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 751 711</u>	<u>-246 960</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 067	22 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-248 046</u>	<u>37 607</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 484 598	-187 044
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-303 496
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-303 496</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-800 000</u>	<u>-800 000</u>
Årets kassaflöde	684 598	-1 290 540
Likvida medel vid årets början	3 632 820	4 923 360
Likvida medel vid årets slut	4 317 418	3 632 820

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



HSB Brf Gösen i Tyresö

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 1,69 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % alternativt 20% på anskaffningskostnaden.

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 265 552 kr.



HSB Brf Gösen i Tyresö

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	8 553 636	8 553 636
Årsavgifter el	476 919	407 733
Hyror	642 821	643 646
Övriga intäkter	494 571	60 178
Bruttoomsättning	<u>10 167 947</u>	<u>9 665 193</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-68 650	-59 041
Hyresförluster	<u>-21 285</u>	<u>-507</u>
	10 078 012	9 605 645
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	799 629	739 989
Reparationer	1 290 274	686 909
El	1 350 741	1 385 406
Uppvärmning	888 724	724 098
Vatten	618 552	597 964
Sophämtning	546 305	508 491
Fastighetsförsäkring	132 712	134 301
Kabel-TV och bredband	82 107	101 769
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	284 820	274 950
Förvaltningsarvoden	415 995	351 370
Övriga driftkostnader	<u>67 456</u>	<u>46 259</u>
	6 477 315	5 551 505
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	18 067	35 751
Förbrukningsinventarier och varuinköp	88 493	81 474
Administrationskostnader	76 700	38 885
Extern revision	17 375	16 913
Konsultkostnader	59 363	37 489
Medlemsavgifter	<u>62 600</u>	<u>58 500</u>
	322 598	269 012
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	355 776	351 591
Revisionsarvode	11 876	11 720
Övriga arvoden	8 100	9 000
Sociala avgifter	<u>83 959</u>	<u>74 782</u>
	459 711	447 093
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	706	998
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 214	720
Ränteintäkter skattekonto	0	302
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 240	5 584
Övriga ränteintäkter	<u>510</u>	<u>1 323</u>
	7 670	8 927
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	672 323	877 260
Övriga räntekostnader	<u>569</u>	<u>140</u>
	672 892	877 400



HSB Brf Gösen i Tyresö

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 616 760	54 616 760
Anskaffningsvärde mark	992 000	992 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 608 760	55 608 760
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 605 646	-17 681 945
Årets avskrivningar	-923 701	-923 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 529 347	-18 605 646
Utgående bokfört värde	36 079 413	37 003 114
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	642 000	642 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	225 000	225 000
Summa taxeringsvärde	112 867 000	112 867 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	418 354	114 858
Årets investeringar	0	303 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 354	418 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-140 244	-104 930
Årets avskrivningar	-35 314	-35 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 558	-140 244
Bokfört värde	242 796	278 110
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 881	3 450
Skattefordran	2 357	12 227
	5 238	15 677
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	284 003	253 625
Upplupna intäkter	2 132	2 492
	286 135	256 117

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

**HSB Brf Gösen i Tyresö**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	800 000	0
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	800 000
		800 000	800 000

Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	3 000	3 000
	Nordea	1	1
		3 001	3 001

Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	595 345	0	6 227 881	4 527 894	-1 205 975
	Resultatdisposition			644 546	-1 850 521	1 205 975
	Årets resultat					792 696
	Belopp vid årets slut	595 345	0	6 872 427	2 677 372	792 696

Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20734361	1,14%	2019-01-21	9 001 000	200 000
	SBAB	23502593	3,82%	2021-01-13	9 000 000	200 000
	SBAB	24434370	1,18%	2018-01-17	5 512 514	100 000
	SBAB	24434389	0,62%	2018-12-14	4 712 514	300 000
					28 226 028	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 426 028

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 226 028

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 40 995 000 40 995 000

Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	800 000	800 000

Not 17	Övriga skulder		
	Momsskuld	34 030	45 686
	Övriga kortfristiga skulder	0	150
		34 030	45 836

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	18 604	49 836
	Förutbetalda hyror och avgifter	758 230	801 588
	Övriga upplupna kostnader	350 810	542 360
		1 127 644	1 393 784

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

Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



HSB Brf Gösen i Tyresö

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 3/4 2018


Carina Bolander


Eva Ledéus


Gun Flisager


Helena Oddbjörn


Jesper Lindholmer


Kerstin Hedin


Lars Bergström

Vår revisionsberättelse har 2018-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Gösen i Tyresö, org.nr. 712400-0444.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Gösen i Tyresö för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 revisionsssed 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 Gösen i Tyresö för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

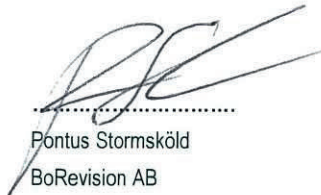
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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.

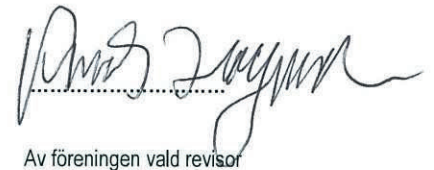
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/4 - 2018



Pontus Stormsköld
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB BRF Gösen i Tyresö för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträttor eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 31/4 2018

HSB BRF Gösen i Tyresö

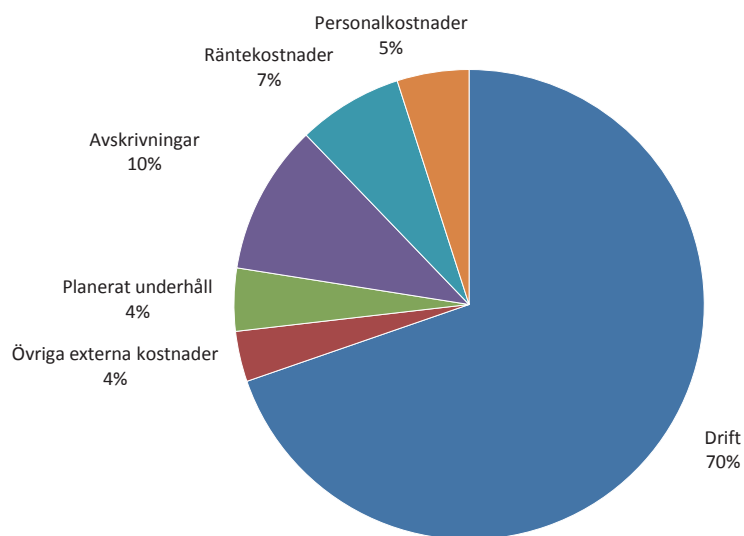


Styrelsens ordförande

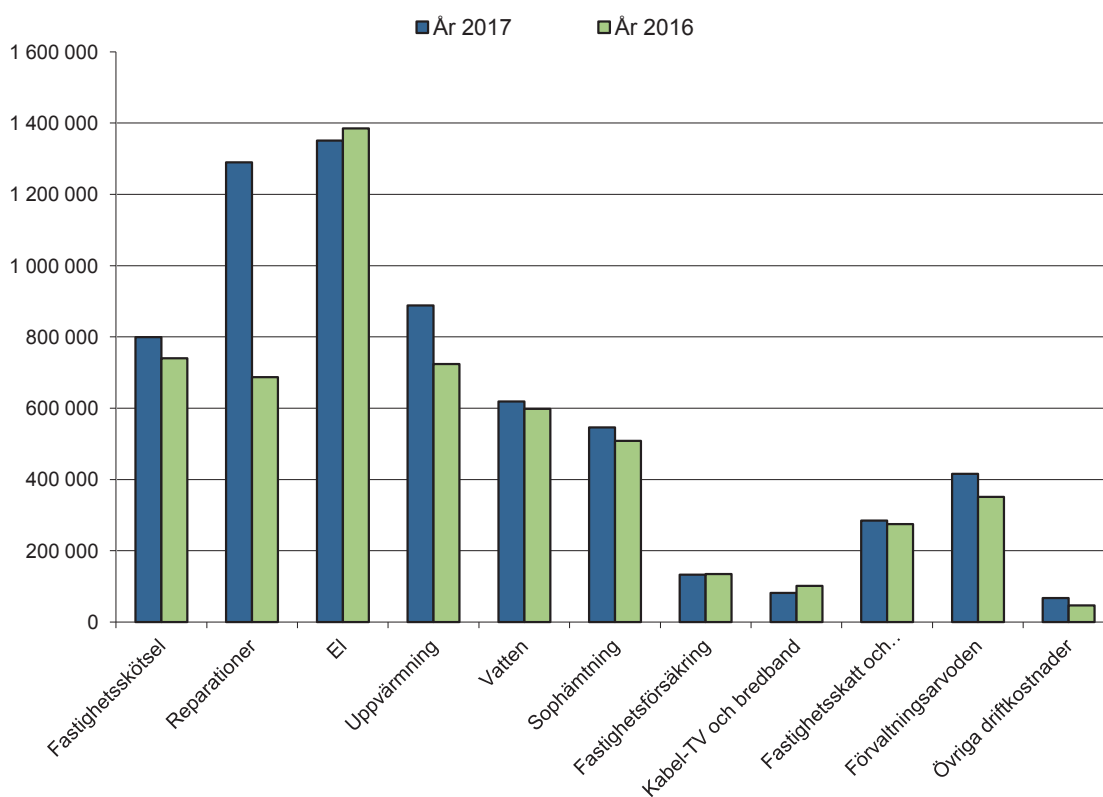


HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 avispecifikation 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.

