

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-2293

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:13, 28:17, 28:19, 28:20, 28:21 och 28:29 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967-68. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 833 m². Taxeringsvärdet är 118 599 tkr, varav byggnadsvärdet är 83 306 tkr och markvärdet 35 293 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal objekt | Total yta (m ²) |
|---------------------------------|--------------|-----------------------------|
| Bostäder | 136 | 12 256 |
| Fördelning per fastighet | | |
| - Vilunda 28:13 | 34 | 3 064 |
| - Vilunda 28:20 | 34 | 3 064 |
| - Vilunda 28:21 | 34 | 3 064 |
| - Vilunda 28:29 | 34 | 3 064 |
| Lokaler (inkl. förråd) | 4 | 165 |
| Garage | 90 | - |
| Bilplatser | 111 | - |
| Summa | 341 | 12 421 |

Alla lokaler nyttjas av föreningen.

Fastighetsadresser

Hammarbyvägen 68-70 Holmvägen 1-2

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Jimmy Averbo.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Värmland avseende energiavtal.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

| | |
|-------------------|-------------------|
| Åke Johansson | Ordförande |
| Daniel Nämnd | Vice ordförande |
| Mats Lindvall | Sekreterare |
| Rebecka Fontanini | Studieorganisatör |
| Jimmy Averbo | HSB-ledamot |

Styrelsesuppleanter

Hans Sedin
Bo Johansson

Avgående styrelseledamöter

Mats Lindvall
Rebecka Fontanini

Avgående styrelsesuppleanter

Bo Johansson
Hans Sedin

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Åke Johansson, Daniel Nämnd, Mats Lindvall och Rebecka Fontanini.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Olof Andersson

Revisorsuppleant

Mattias Wallenius

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Maud Kjellberg
Bertil Jonsson
Arja Gustavsson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Åke Johansson

Suppleant

Daniel Nämnd

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 9 410 | 9 088 | 8 756 | 8 563 | 8 293 |
| Årets resultat, tkr | 767 | 302 | 491 | 505 | -1 320 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 2 772 | 2 952 | 2 696 | 2 585 | 4 308 |
| Belåning, kr/kvm bostadsyta | 2 391 | 2 523 | 2 628 | 2 710 | 2 792 |
| Soliditet | 22% | 20% | 19% | 18% | 16% |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 683 | 663 | 663 | 663 | 644 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm *) | 156 | 175 | 154 | 167 | 167 |

*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

| Eget kapital, Tkr | Insatser | UH-fond | Bal.res. | Årets res. |
|---------------------------------|----------|---------|----------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 303 | 2 952 | 3 864 | 302 |
| Resultatdisp. enl. stämmobeslut | | -180 | 481 | -302 |
| Årets resultat | | | | 767 |
| Belopp vid årets utgång | 1 303 | 2 772 | 4 345 | 767 |

Ändrade redovisningsprinciper

Ett nytt regelverk har skapats för avskrivningar och investeringar, de så kallade K2- och K3-regelverken. Föreningen har under året bytt redovisningsmetod från K2 till K3 vilket föranlett minskade avskrivningskostnader jämfört med 2016.

Styrelsens kommentarer

Årets resultat uppvisar ett överskott om 767 369 kr (301 573 kr).

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 294 000 kr.

Fastighetslånen har under verksamhetsåret amorterats med 1 625 976 kr.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-10. På stämman deltog 18 medlemmar varav 18 st röstberättigade, samt en fullmakt registrerad i röstlängden.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 7 st. protokollförda sammanträden.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

| År | Åtgärd |
|------|------------------------|
| 2003 | Stambyte |
| 2013 | Fönsterbyte |
| 2017 | Omläggning av yttertak |

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats efter den årliga besiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden.

- PCB-sanering vid entré har utförts.
- Byte av belysning i brandtrapporna har gjorts.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom företogs den 30 maj 2017. Vid besiktningen deltog styrelsen och förvaltaren Jimmy Averbo. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Inga större anmärkningar gjordes.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 683 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 136 bostadslägenheter har 10 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 12 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Budget för 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på +616 tkr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 2% från och med 2018-01-01. Avgifterna för parkeringsplatser och garage höjdes med 2% från och med 2018-01-01 i enlighet med hyresavtalen.

Planerat kommande underhåll och investeringar

| År | Åtgärd |
|----|---|
| | Ny energideklaration ska genomföras. |
| | Lekplatser skall anpassas efter inspektion föregående år. |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 4 345 222 |
| Årets resultat | <u>767 369</u> |
| | 5 112 591 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------------|
| Att disponera | 5 112 591 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 188 541 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>- 294 000</u> |
| Balanserat resultat | 5 007 132 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31 | 2 772 209 |
| Årets förändring | <u>105 459</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018 | 2 877 668 |

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

| Resultaträkning | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 409 646 | 9 087 745 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -6 469 020 | -5 837 900 |
| Planerat underhåll | Not 4 | -188 541 | -473 660 |
| Fastighetsskatt | | -214 830 | -208 438 |
| Avskrivningar | Not 5 | -953 926 | -1 368 782 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-7 826 317</u> | <u>-7 888 780</u> |
| Rörelseresultat | | 1 583 329 | 1 198 965 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | Not 6 | 4 323 | 4 129 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -820 283 | -901 521 |
| Summa finansiella poster | | <u>-815 960</u> | <u>-897 392</u> |
| Årets resultat | | 767 369 | 301 573 |

90.

Balansräkning

2017-12-31 **2016-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 8 | 37 651 871 | 35 898 492 |
| Mark | | <u>1 034 608</u> | <u>1 034 608</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 38 686 479 | 36 933 100 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 32 745 | 2 163 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 119 509 | 3 796 068 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 40 078 | 42 769 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>491 961</u> | <u>500 143</u> |
| | | 1 684 292 | 4 341 143 |

| | | | |
|----------------|--------|---------|---------|
| Kassa och bank | Not 11 | 567 153 | 564 813 |
|----------------|--------|---------|---------|

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 251 445</u> | <u>4 905 956</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Summa tillgångar | | <u>40 937 924</u> | <u>41 839 056</u> |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|

| Balansräkning | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 12 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 1 303 200 | 1 303 200 |
| Fond för yttre underhåll | <u>2 772 209</u> | <u>2 951 869</u> |
| | 4 075 409 | 4 255 069 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 4 345 222 | 3 863 990 |
| Årets resultat | <u>767 369</u> | <u>301 573</u> |
| | 5 112 592 | 4 165 562 |
| Summa eget kapital | <u>9 188 000</u> | <u>8 420 631</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | |
| | <u>27 946 938</u> | <u>29 290 542</u> |
| | 27 946 938 | 29 290 542 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | |
| Leverantörsskulder | 1 362 076 | 1 625 976 |
| Skatteskulder | 816 328 | 1 082 886 |
| Övriga kortfristiga skulder | 38 276 | 25 937 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | |
| | Not 16 | |
| | <u>1 023 565</u> | <u>835 754</u> |
| | 3 802 986 | 4 127 883 |
| Summa skulder | <u>31 749 924</u> | <u>33 418 425</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>40 937 924</u> | <u>41 839 056</u> |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar K3 för första gången 2017 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2016.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan | % | Slutår |
|-----------------------|-------------|---------|--------|
| Byggnader | Komponent | 1,0-7,0 | 2087 |
| Takbyte (2017) | Komponent | 2,5 | 2056 |

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 12 896 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 8 269 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 66 450 | 66 450 |
| Mötesarvodet | 34 400 | 39 600 |
| Arvode föreningsvald revisor | 4 500 | 4 500 |
| Utbildning | 0 | 1 250 |
| Kostnad för konferenser | 3 750 | 3 750 |
| Sociala kostnader | 26 741 | 28 009 |
| Summa | 135 841 | 143 559 |

| Noter | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter bostäder | 8 368 069 | 8 124 524 |
| | Hysesintäkter garage och p-platser | 497 388 | 473 524 |
| | Konsumtionsavgifter, el | 477 245 | 459 263 |
| | Försäkringsersättning | 76 146 | 84 208 |
| | Övriga intäkter | 50 594 | 6 023 |
| | Brutto | 9 469 442 | 9 147 542 |
| | Avsatt till inre fond | -59 796 | -59 796 |
| | | 9 409 646 | 9 087 745 |
| Not 3 | Drift | | |
| | Fastighetsskötsel | 1 097 934 | 986 358 |
| | Löpande underhåll | 454 248 | 277 970 |
| | El | 940 464 | 795 860 |
| | Uppvärmning | 1 559 551 | 1 395 934 |
| | Vatten | 360 356 | 367 837 |
| | Sophämtning | 376 725 | 333 292 |
| | Fastighetsförsäkring | 107 138 | 107 138 |
| | Städning | 219 083 | 213 832 |
| | Förvaltningskostnader | 557 889 | 653 939 |
| | Extern revision | 10 838 | 10 550 |
| | Personalkostnader | 135 841 | 143 559 |
| | Övrig drift | 648 954 | 551 631 |
| | | 6 469 020 | 5 837 900 |
| Not 4 | Planerat underhåll | | |
| | Underhåll, ytskikt | 0 | 30 980 |
| | Underhåll, ventilation | 0 | 196 080 |
| | Underhåll, hissar | 0 | 215 000 |
| | Underhåll markytor, belysning | 0 | 31 600 |
| | Underhåll installationer, el | 90 475 | 0 |
| | Underhåll markytor, planteringar | 76 250 | 0 |
| | Underhåll garage och p-platser | 21 816 | 0 |
| | | 188 541 | 473 660 |
| Not 5 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | 886 243 | 373 182 |
| | Om- och tillbyggnad | 67 683 | 995 600 |
| | | 953 926 | 1 368 782 |
| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 310 | 3 196 |
| | Ränteintäkter bankkonto | 2 340 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter | 674 | 933 |
| | | 4 323 | 4 129 |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 818 628 | 900 824 |
| | Övriga räntekostnader | 1 655 | 697 |
| | | 820 283 | 901 521 |

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 11 550 392 | 11 550 392 |
| Omklassificering från ombyggnad | 43 265 160 | 0 |
| Årets utrangering (tak) | -906 460 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 53 909 092 | 11 550 392 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 191 749 | -7 818 567 |
| Omklassificering från ombyggnad | -10 725 311 | 0 |
| Återföring avskrivning årets utrangering | 906 460 | 0 |
| Årets avskrivningar | -886 243 | -373 182 |
| Utgående avskrivningar | -18 896 843 | -8 191 749 |
| Bokfört värde byggnader | 35 012 249 | 3 358 643 |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 43 265 160 | 43 265 160 |
| Omklassificering till byggnad | -43 265 160 | 0 |
| Årets investeringar (takbyte) | 2 707 305 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 707 305 | 43 265 160 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 725 311 | -9 729 711 |
| Omklassificering till byggnad | 10 725 311 | 0 |
| Årets avskrivningar | -67 683 | -995 600 |
| Utgående avskrivningar | -67 683 | -10 725 311 |
| Bokfört värde ombyggnader | 2 639 622 | 32 539 849 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 37 651 871 | 35 898 492 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 82 000 000 | 82 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 306 000 | 1 306 000 |
| | 83 306 000 | 83 306 000 |
| Mark - bostäder | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Mark - lokaler | 2 293 000 | 2 293 000 |
| | 35 293 000 | 35 293 000 |
| Taxvärde totalt | 118 599 000 | 118 599 000 |

| Noter | | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | | |
|---------------|---|------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| | Skattekonto | 36 784 | 36 768 | | | |
| | Övriga fordringar | 3 294 | 6 001 | | | |
| | | 40 078 | 42 769 | | | |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | El | 271 630 | 319 545 | | | |
| | Försäkring | 114 638 | 107 138 | | | |
| | Kabel-TV | 24 054 | 23 673 | | | |
| | Övrigt | 81 639 | 49 787 | | | |
| | | 491 961 | 500 143 | | | |
| Not 11 | Kassa och bank | | | | | |
| | Swedbank | 564 813 | 564 813 | | | |
| | SBAB | 2 340 | 0 | | | |
| | | 567 153 | 564 813 | | | |
| Not 12 | Förändring av eget kapital | | | | | |
| | | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
| | Belopp vid årets ingång | 1 303 200 | 0 | 2 951 869 | 3 863 990 | 301 573 |
| | Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | -179 660 | 481 233 | -301 573 |
| | Årets resultat | | | | | 767 369 |
| | Belopp vid årets slut | 1 303 200 | 0 | 2 772 209 | 4 345 222 | 767 369 |
| Not 13 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| | Nordea | 39788494501 | 2,05% | 2018-02-15 | 98 100 | 98 100 |
| | Stadshypotek | 02-455367-49445 | 1,27% | 2021-09-30 | 4 630 348 | 73 888 |
| | Stadshypotek | 954950 | 1,95% | 2018-12-01 | 2 498 716 | 151 088 |
| | Stadshypotek | 956418 | 1,21% | 2020-06-30 | 7 271 000 | 800 000 |
| | Swedbank AB | 2658791849 | 4,19% | 2019-09-25 | 4 512 100 | 74 000 |
| | Swedbank Hypotek | 2854022627 | 3,45% | 2018-08-13 | 10 298 750 | 165 000 |
| | | | | | 29 309 014 | 1 362 076 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31 | | | | | 27 946 938 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 22 498 634 |
| | Fastighetsinteckningar | | | | | |
| | Uttag pantbrev i fastighet | | | | 42 735 100 | 42 735 100 |
| | Varav obelånade | | | | -1 500 000 | -1 500 000 |
| | Ställda panter för skulder till kreditinstitut | | | | 41 235 100 | 41 235 100 |


| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 1 362 076 | 1 625 976 |
| Not 15 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Inre fond | 555 739 | 551 197 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 002 | 6 133 |
| | 562 741 | 557 330 |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 752 308 | 780 698 |
| Upplupna räntekostnader | 35 181 | 39 265 |
| Upplupen värme, december 2017 | 230 920 | 0 |
| Upplupen snöröjning | 5 156 | 15 791 |
| | 1 023 565 | 835 754 |

Upplands Väsby, den ^{7/3 2018}.....


Åke Johansson


Daniel Nämnd


Mats Lindvall


Rebecca Fontanini


Jimmy Averbo



Vår revisionsberättelse har 2018-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Olof Andersson
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten 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 revisions sed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisom 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.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

all 90.

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 Hjorten 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Upplands Väsby den 3 / 4 2018

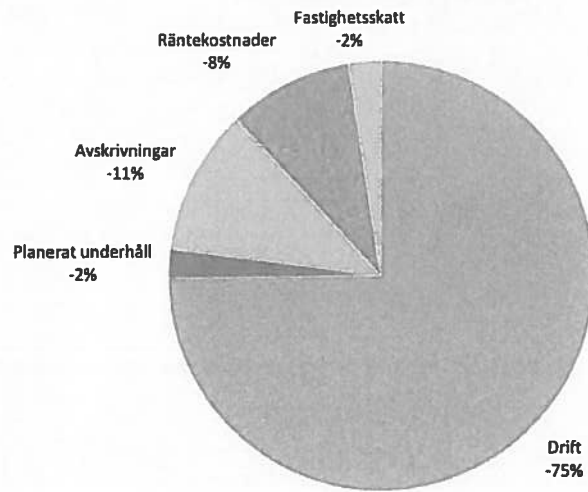


Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

