



Org Nr: 769615-3811

Styrelsen för ISB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm

Org.nr: 769615-3811

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB PIANOFABRIKEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvålfvingan 10 i Stockholms kommun. Lägenhetsfördelningen är 18 st 1 RoK, rum och kök, 24 st 2 RoK och 3 st RoK.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	45	2979
Lokaler	0	0
Parkering och garageplatser	10	

Byggnaden uppfördes 1917. Föreningen Pianofabriken bildades den 2 oktober 2006. Ombyggnation och byggnation av lägenheter färdigställdes 2012. Värdeår är 2012.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfällighet med Brf Tvålfvingan. Samfälligheten omfattar innergården, trappan på gården ner till Tellusborgsvägen 100, gången mellan föreningarna på Tellusborgsvägen 100/102 samt ca 50 cm på taket mellan fastigheterna.

Föreningens andel är 21,2% % (45/212).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har trädgårdsgruppen tillsammans med boende rustat upp grindar, anlagt planteringar i planteringslådor och försett marken runt häckplantorna med bark.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Markanläggning	Staket
2017	Tekniska installationer	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
Inget aktuellt då vi är relativt nya som förening		

Övriga väsentliga händelser

Inga.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26. Vid stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Pär Bergqvist	Ordförande
Lisbet Mellgren	Ledamot, vice ordförande och sekreterare
Emelie Fridensköld	Ledamot
Erik Wannelid	Ledamot
Dunia Daoud	Ledamot
Ingvild Eide Lybeck	Ledamot
Maria Jönsson	HSB-ledamot
Martijn Balzer	Suppleant
Nils Cornell Kärnekull	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär Bergqvist, Dunia Daoud, Erik Wannelid, Martijn Balzer och Nils Cornell Kärnekull. Emelie Fridensköld, Lisbet Mellgren och Ingvild Eide Lybeck valda på ytterligare ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pär Bergqvist, Erik Wannelid, Emelie Fridensköld och Lisbet Mellgren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lisa Larsson	Föreningsvald ordinarie
Anders Petersson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Dunia Daoud har varit föreningens representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Andreas Segerström, Desiree Pagaduan och Mikael Kedert med Andreas som sammankallande.

Underhållsplan

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

Staddeenlig fastighetsbesiktning har inte varit aktuell då 5-årsgaranti fortfarande gäller.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 65 (66) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 1 överlåtelse skett (2016 var det 11).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 288	2 243	2 286	2 398	2 279
Resultat efter finansiella poster	-276	-882	-480	-474	-144
Årsavgift*, kr/kvm	590	590	590	590	590
Drift**, kr/kvm	389	445	383	398	382
Beläning, kr/kvm	8 572	8 572	8 572	8 572	8 572
Soliditet, %	82 %	82 %	82 %	82 %	82 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	120 818 800		315 632	-899 237	-881 798
Reservering till yttre underhåll			200 000	-200 000	
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-328 366	328 366	
Balanserad i ny räkning				-881 798	881 798
Årets resultat					- 275 993
Belopp vid årets slut	120 818 800		187 266	-1 652 669	- 275 993

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 652 668
Årets resultat	<u>-295 781</u>
	-1 948 449

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	189 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>-2 137 449</u>
	-1 948 449

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	-2 137 449
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 288 290	2 242 570
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 179 601	-1 631 588
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 527	-40 920
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 494	-118 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 717	-903 717
Summa rörelsekostnader		-2 262 339	-2 694 725
Rörelseresultat		25 951	-452 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 000	4 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-324 733	-434 135
Summa finansiella poster		-321 733	-429 643
Årets resultat		-295 781	-881 798

**HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	142 438 500	143 342 217
	<u>142 438 500</u>	<u>143 342 217</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>142 439 000</u>	<u>143 342 717</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	231	1 555
Not 9	2 400 801	1 715 007
Not 10	<u>118 150</u>	<u>117 535</u>
	2 519 182	1 834 097

Kortfristiga placeringar

Not 11	300 000	300 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 819 182</u>	<u>2 134 097</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>145 258 182</u>	<u>145 476 814</u>
--------------------	--------------------

**HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	120 818 800	120 818 800
Yttre underhållsfond	187 266	315 632
	<u>121 006 066</u>	<u>121 134 432</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 652 669	-899 237
Årets resultat	-295 781	-881 798
	<u>-1 948 450</u>	<u>-1 781 035</u>
Summa eget kapital	<u>119 057 616</u>	<u>119 353 397</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>25 535 200</u>	<u>25 535 200</u>
	25 535 200	25 535 200
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	191 211	191 136
Övriga skulder	Not 14	
	24 150	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>450 005</u>	<u>397 081</u>
	665 366	588 217
Summa skulder	<u>26 200 566</u>	<u>26 123 417</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>145 258 182</u>	<u>145 476 814</u>

**HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm****Kassaflödesanalys**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-295 781	-881 798
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	903 717	903 717
Kassaflöde från löpande verksamhet	607 936	21 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 735	112 053
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	77 149	-16 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	636 349	117 113
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	636 349	117 113
Likvida medel vid årets början	1 995 385	1 878 273
Likvida medel vid årets slut	2 631 735	1 995 385

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





HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm

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.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Odyssen Delta Förvaltnings AB av Odyssen Holding AB som ägde fastigheten StockholmTvåflingan 10 för 25 574 315 kr. Odyssen Delta Förvaltnings AB sålde fastigheten för 11 815 156 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 25 470 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 stämman.

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 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.

**HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 758 528	1 758 528
	Årsavgifter el	237 098	146 085
	Årsavgifter vatten	68 041	43 676
	Hyror	99 464	98 440
	Bredband	112 860	112 860
	Övriga intäkter	13 199	84 213
	Bruttoomsättning	2 289 190	2 243 802
	Avgifts- och hyresbortfall	-900	-1 200
	Hyresförluster	0	-32
		2 288 290	2 242 570
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	321 010	356 666
	Reparationer	71 705	173 420
	El	444 568	394 015
	Uppvärmning	0	21 729
	Vatten	36 162	34 376
	Sophämtning	29 827	29 035
	Fastighetsförsäkring	30 454	30 454
	Kabel-TV och bredband	119 796	123 271
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	5 680	5 680
	Förvaltningsarvoden	108 395	109 089
	Övriga driftkostnader	12 004	25 487
	Planerat underhåll	0	328 366
		1 179 601	1 631 588
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 238	15 022
	Administrationskostnader	34 401	6 398
	Extern revision	8 938	9 000
	Medlemsavgifter	12 950	10 500
		59 527	40 920
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	90 201	89 500
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	26 293	26 000
		119 494	118 500
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	796	552
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	206	206
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 537	2 735
	Övriga ränteintäkter	462	998
		3 000	4 492
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	306 582	434 013
	Övriga räntekostnader	18 151	122
		324 733	434 135

G

**HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden	108 891 617	108 891 617
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 462 383	37 462 383
	Ingående anskaffningsvärde mark	146 354 000	146 354 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående avskrivningar	-3 011 783	-2 108 066
	Årets avskrivningar	-903 717	-903 717
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 915 500	-3 011 783
	Utgående redovisat värde	142 438 500	143 342 217
	Taxeringsvärde	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	568 000	568 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	65 768 000	65 768 000
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	49 534	90
	Skattefordran	19 532	19 532
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 125 799	1 489 656
	Placeringskonto HSB Stockholm	205 936	205 730
		2 400 801	1 715 007
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	118 146	117 530
	Upplupna intäkter	4	5
		118 150	117 535

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

**HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	120 818 800	0	315 632	-899 237	-881 798
Resultatdisposition			-128 366	-753 432	881 798
Årets resultat					-295 781
Belopp vid årets slut	120 818 800	0	187 266	-1 652 669	-295 781

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788593208	0,82%	2019-03-20	8 500 000	0
Nordea Hypotek	39788671209	1,30%	2020-03-18	8 535 200	0
Nordea Hypotek	39788762050	0,58%	2022-04-05	8 500 000	0
				25 535 200	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 535 200
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	25 535 200
---	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 535 400	25 535 400
--	------------	------------

Not 14 Övriga skulder

Inre fond	0	0
Källskatt	24 150	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	24 150	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	189 921	190 597
Övriga upplupna kostnader	260 084	206 484
	450 005	397 081

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



HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm

Noter

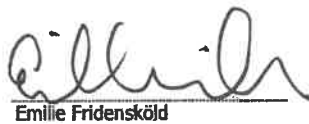
2017-12-31 2016-12-31

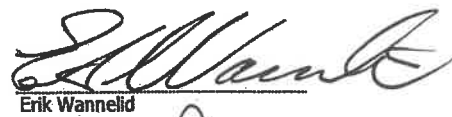
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 21/3

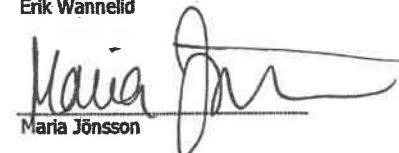

Bunia Daeud

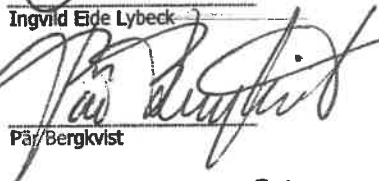

Emilie Fridensköld


Erik Wannell


Ingvid Eide Lybeck


Lisbet Mellgren


Maria Jönsson


Pär Bergkvist

Vår revisionsberättelse har 2018-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lisa Larsson
Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm, org.nr. 769615-3811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm 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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Bilaga till förvaltningsberättelsen

Föreningen

Föreningen bildades den 2 oktober 2006 och registrerades hos bolagsverket den 7 november 2006. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Midsommarkransen, Stockholm. Föreningens firma är HSB bostadsrättsförening Pianofabriken i Stockholm. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamheten med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen består av ett hus med sammanlagt 45 lägenheter i tre trapphus. De flesta lägenheter har antingen balkong, terrass eller uteplats i varierande storlekar. Några lägenheter har fransk balkong.

Arvoden

På årsstämman beslutades styrelsearvodet till två prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, att fördelas inom styrelsen samt ersättning för utebliven arbetsförtjänst till ett maxbelopp av 1 000kr per dag. Bestyrkt intyg ska lämnas från arbetsgivare i samband med ersättning. Arvode till revisor är satt till 3 000kr.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm gällande administrativ, ekonomisk, och teknisk förvaltning. Avtalen gäller över två år med ett års förlängning om uppsägning inte sker. Uppsägningstiden är 7 månader före kontraktstidens utgång.

Föreningen har gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget om bredband, TV Bas och IP telefoni.

Föreningen har också avtal med leverantörer avseende el, vatten, sophantering och återvinning, nyckel- och tagghantering, hissar, försäkringar, städning och skadedjurshantering.

Hänt under året

Vår fastighet har fyllt 100 år och våra bostadsrätter 5. Det firade vi med ett hejdundrande kalas där många, både nuvarande och tidigare boende var med oss och firade. Särskilt roligt var att husets arkitekt Joachin Billing gästade oss. Han berättade om sitt uppdrag, vår kulturminnesmärkta fastighet var både ett uppfordrande och utmanande uppdrag. Viktigt att bevara byggnadens karaktär och kulturhistoria och samtidigt skapa spännande lägenheter. Och visst har han lyckats!

Med staket och häck på plats samt soffor och bord var det dags för nästa projekt. Trädgårdsgruppen skissade på inredningsförslag för framsidan och stora krukor planterades och jorden runt häcken fylldes med röd fin bark.

När det gäller information så har hemsidan uppdaterats, informationsblad har delats ut och ett välkomstbrev har tagits fram för att hälsa nya bostadsrättsinnehavare välkomna.

En traditionsenlig städdag genomfördes som samlade många boende. Skräp som lämnats i källargångarna kördes bort och gårdens framsida rensades på både ogräs och skräp. Under fiket som föreningen bjöd på lärde vi känna varandra lite mer.

Arbete med föreningens ekonomi pågår kontinuerligt och särskild granskning och uppföljning har skett av återkommande, löpande utgifter samt god placering av våra likvida medel. Översyn och genomgång av våra avtal med olika leverantörer ingår också i arbetet.

Under året har riktlinjer för ombyggnationer diskuterats och flera kontakter kring förändringar har diskuterats. Andrahandsuthyrning har också varit uppe till diskussion vid flera tillfällen.