



HSB BRF ÖSTGÖTEN ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

K A L L E L S E

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening **Östgöten** nr 207 i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: TISDAGEN DEN 13 JUNI 2017 KL 19.00

PLATS: FÖRENINGSLOKALEN, RINGVÄGEN 114, 6TR (på vinden)

D A G O R D N I N G

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fastställande av dagordningen
- 6 Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Fråga om arvoden
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Erforderligt val av representation i HSB
- 18 Övriga anmälda ärenden
- 19 Stämmans avslutning

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysik person gäller endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

STYRELSEN



Org Nr: 716417-5486

Styrelsen för HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Org.nr: 716417-5486

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

för HSB:s Bostadsrättsförening Östgöten nr 207, organisationsnummer 716417-5486 i Stockholm.

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Östgöten nr 207 i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 till och med 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1981-04-14 och registrerades hos länsstyrelsen 1981-05-25.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kvarteret Masken nr 41 och nr 44 i Sofia församling i Stockholm. Fastigheterna har tillsammans 85 lägenheter med total yta om 3 503 m² samt 5 lokaler med en total yta om 993 m².

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheterna

Färdigställandet av hissen på Ringvägen 114 gjordes i början av året med ny hisskorg, ommålning av gallerburen till hissen samt inkoppling av nya systemet för "räddningshjälp". Under sommaren har vi även i år haft hjälp av Veterankraft för vattning, gräsklippning och övriga trädgårdsgöromål.

Under året har vi bytt ut den ena av torktumlarna i tvättstugan till en ny modernare tumlare.

Vi har haft vattenskador i lokalerna för EKG och Söderlås som åtgärdats under året.

Vi har bytt ut brandlarmet för bägge husen till nya moderna anläggningar.

Nya avtal för ekonomisk och administrativ förvaltning tecknat med HSB Stockholm. Drift- och förvaltningsmöten har hållits.

Föreningsaktiviteter

På våren skedde den sedvanliga vårstädningen och på hösten höststädning. På våren gjorde vi i ordning gården inför sommaren, tog fram trädgårdsmöbler och fixade i rabatterna. På hösten plockades trädgårdsmöblerna in i förråden och rabatterna rensades inför vintern. I samband med städningen har även vindarna på Ringvägen och Östgötagatan rensats på skräp.

Lite framtid

Under 2017 kommer vi att genomföra en målning och renovering av alla fönster på Ringvägen 114 och de in mot gården på Östgötagatan 89 – de ut mot gatan på Östgötagatan är utbytta mot aluminium fönster och behöver inte åtgärdas – samt alla fönster på balkongerna i trapphusen då fönstren är i behov av målning och allmän uppfräschning. Hissen på Östgötagatan kommer också att renoveras under hösten.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald</u>
Olav Tveite, ordförande	2016 - 2018
Stefan Gudasic, vice ordförande	2016 - 2017
Helene Segerholt, kassör	2016 - 2018
Sofia Nygrund, sekreterare och tvättstugeansvarig	2016 - 2018
Barbro Allestam Enström, ledamot	2015 - 2017

Suppleanter

Pär Dyme	2016 - 2017
Henrik Ifflander	2016 - 2017

Valberedning

Valberedningen har varit Peter Allestam och Anna Öhrner.

Föreningens firma har tecknats av Olav Tveite, Sofia Nygrund, Stefan Gudasic och Helene Segerholt två i förening.

REVISOR

Revisor har varit samt Matilda Olofsson suppleant Anna-Lena Bryn vald av föreningen och Extern revisor utsedd av HSB Riksförbund.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-06-13. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 sammanträden.

OMBUD VID DISTRIKTSSTÄMMAN

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 4 har varit Pär Dyme och Henrik Ifflander.

MEDLEMSANTAL

Föreningen har, förutom HSB Stockholms ekonomiska förening och dess ledamöter och suppleanter i HSB Styrelse, 114 medlemmar.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Det kvarstår en lägenhet upplåten med hyresrätt. Under 2016 har det skett 12 överlåtelser och en upplåtelse av bostadsrätt.

FASTIGHETENS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

HSB Stockholm har ansvarat för fastighetsförvaltning och fastighetsskötseluppdragen i föreningen.

EKONOMI

Resultat och ställning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	3 039	3 102	3 191	3 013	3 081
Rörelseresultat, tkr	71	245	134	418	461
Resultat efter finansiella poster, tkr	-207	-81	-239	-63	-30
Balansomslutning, tkr	31 023	30 152	30 265	30 549	30 631

Föreningen har tre lån på totalt 11 miljoner kronor. 5,2 miljoner är bunden till 1,35 % ränta och löper ut 2019. 4,8 miljoner är bunden till 3,87 % ränta och löper ut 2023. 1 miljon är bunden till 1,35 % ränta och löper ut 2017. De likvida medlen uppgår totalt till 5,0 miljoner kronor placerade hos HSB och Ålandsbanken.

Årets resultat visar ett underskott på 207 734 kr. Kostnader för oförutsedda reparationer, drift och installationer bidrog negativt till resultatet.

Avgiften har varit oförändrad för 2016. Ingen avgiftshöjning är planerat för 2017.

Styrelsen har lagt fast en budget för kommande år där kostnaden för de planerade underhållen finns avsatta i fond för yttre underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 641 100	12 376 650	238 232	1 378 002	-81 294
Reservering fond för yttre underhåll			160 000	-160 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-170 390	170 390	
Balanserat i ny räkning			0	-81 294	81 294
Upplåtelse lägenheter	34 400	2 999 600	0	0	0
Årets resultat					-207 734
Belopp vid årets slut	2 675 500	15 376 250	227 842	1 307 098	-207 734

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 307 098
Årets resultat	- 207 734
	1 099 364

Styrelsen föreslår följande disposition:

Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 30 367
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	160 000
Balanseras i ny räkning	969 731
	1 099 364



Org Nr: 716417-5486

HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 039 434	3 102 891
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 042 400	-1 822 226
Övriga externa kostnader	Not 3	-64 750	-64 118
Planerat underhåll		-30 367	-170 390
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-79 020	-82 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 806	-718 429
Summa rörelsekostnader		-2 968 343	-2 857 300
Rörelseresultat		71 091	245 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 554	29 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-298 379	-356 346
Summa finansiella poster		-278 825	-326 885
Årets resultat		-207 734	-81 294



Org Nr: 716417-5486

HSB Brf Ostgöten nr 207 i Stockholm
Balansräkning
2016-12-31
2015-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7

25 852 856

25 977 418

Inventarier och maskiner

Not 8

0

3 869

25 852 856

25 981 287

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

25 853 356

25 981 787

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 217

11

Avräkningskonto HSB Stockholm

764 555

1 067 850

Övriga fordringar

Not 10

2 489

2 458

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

102 112

305 949

871 373

1 376 268

Kortfristiga placeringar

Not 12

4 288 489

2 784 567

Kassa och bank

Not 13

10 000

10 000

Summa omsättningstillgångar

5 169 862

4 170 835

Summa tillgångar
31 023 218
30 152 622



Org Nr: 716417-5486

HSB Brf Ostgöten nr 207 i Stockholm
Balansräkning
2016-12-31
2015-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 675 500

2 641 100

Upplåtelseavgifter

15 376 250

12 376 650

Yttre underhållsfond

227 842

238 232

18 279 592

15 255 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 307 098

1 378 002

Årets resultat

-207 734

-81 294

1 099 363

1 296 708

Summa eget kapital

19 378 955

16 552 690

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

11 000 000

13 000 000

11 000 000

13 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

152 552

131 788

Skatteskulder

25 642

27 525

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

466 068

440 618

644 262

599 931

Summa skulder

11 644 262

13 599 931

Summa eget kapital och skulder
31 023 218
30 152 622



HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-207 734	-81 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	751 806	718 429
Kassaflöde från löpande verksamhet	544 072	637 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	201 600	-186 950
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 331	-31 890
Kassaflöde från löpande verksamhet	790 003	418 295
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-623 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-623 375	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 034 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 034 000	0
Årets kassaflöde	1 200 628	418 295
Likvida medel vid årets början	3 862 417	3 444 121
Likvida medel vid årets slut	5 063 044	3 862 417

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

**HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm****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.

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av BFNAR 2012:1-Årsredovisning K3.

Tidigare tillämpades årsredovisningen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2)- Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Eftersom det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 kan detta innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

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.

Effekt övergången till K3

Ingångsvärdet 2016 har ökat avskrivningarna med ca 33,4 tkr.

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 2,34 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 268 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.



Org Nr: 716417-5486

HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 913 400	1 889 328
	Hyrer	1 170 417	1 153 984
	Övriga intäkter	23 321	59 579
	Bruttoomsättning	3 107 138	3 102 891
	Avgifts- och hyresbortfall	-67 704	0
		3 039 434	3 102 891
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	240 748	180 428
	Reparationer	324 010	279 705
	El	86 770	74 856
	Uppvärmning	603 206	550 249
	Vatten	54 644	44 857
	Sophämtning	80 276	78 652
	Fastighetsförsäkring	70 629	60 620
	Kabel-TV och bredband	102 533	100 741
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	260 870	235 075
	Förvaltningsarvoden	189 349	186 733
	Övriga driftkostnader	29 365	30 310
		2 042 400	1 822 226
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 286	12 536
	Administrationskostnader	24 615	27 994
	Extern revision	9 550	9 288
	Medlemsavgifter	14 300	14 300
		64 750	64 118
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	60 000	60 000
	Revisionsarvode	2 500	0
	Sociala avgifter	16 520	19 637
	Övriga personalkostnader	0	2 500
		79 020	82 137
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 069	361
	Ränteintäkter skattekonto	31	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	13 959	19 473
	Övriga ränteintäkter	4 495	9 628
		19 554	29 461
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	298 379	356 030
	Övriga räntekostnader	0	316
		298 379	356 346


HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	31 288 512	31 288 512
	Anskaffningsvärde mark	1 203 000	1 203 000
	Årets investeringar	623 375	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 114 887	32 491 512
	Ingående avskrivningar	-6 514 094	-5 799 534
	Årets avskrivningar	-747 937	-714 560
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 262 031	-6 514 094
	Utgående bokfört värde	25 852 856	25 977 418
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 600 000	35 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 556 000	5 029 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	45 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 753 000	7 946 000
	Summa taxeringsvärde	111 909 000	93 775 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	19 345	19 345
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 345	19 345
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-15 476	-11 607
	Årets avskrivningar	-3 869	-3 869
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 345	-15 476
	Bokfört värde	0	3 869
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	2 489	2 458
		2 489	2 458
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	99 932	303 843
	Upplupna intäkter	2 180	2 106
		102 112	305 949

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


HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	1 500 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	500 000			
	Bunden placering	788 489	784 567			
		4 288 489	2 784 567			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	10 000	10 000			
		10 000	10 000			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 641 100	12 376 650	238 232	1 378 002	-81 294
	Resultatdisposition			-10 390	-70 905	81 294
	Upplåtelse lägenheter	34 400	2 999 600	0	0	0
	Årets resultat					-207 734
	Belopp vid årets slut	2 675 500	15 376 250	227 842	1 307 098	-207 734
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	635995	3,87%	2023-03-30	4 800 000	0
	Stadshypotek	931174	1,35%	2017-03-30	1 000 000	0
	Stadshypotek	937876	1,35%	2019-04-30	5 200 000	0
					11 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				18 000 000	18 000 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				44 948	58 998
	Förutbetalda hyror och avgifter				233 231	218 529
	Övriga upplupna kostnader				187 889	163 091
					466 068	440 618
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser under året					



Org Nr: 716417-5486

HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Noter

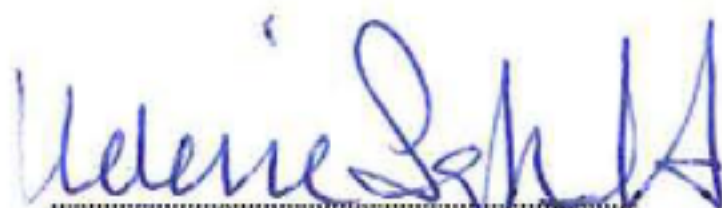
2016-12-31

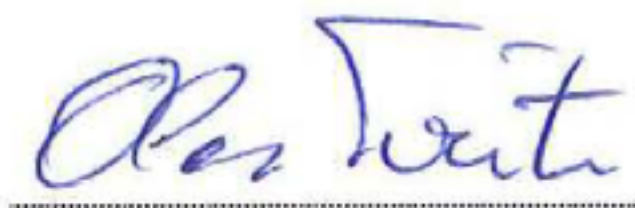
2015-12-31

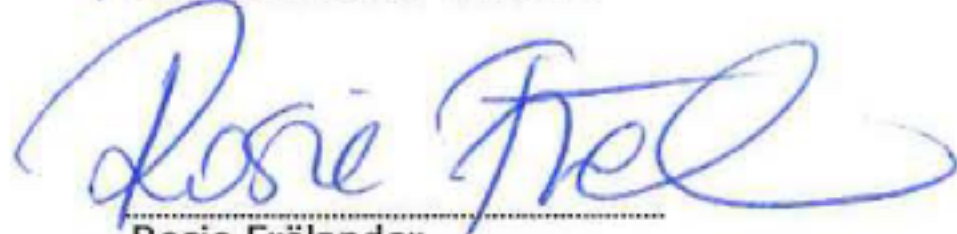
Stockholm, den

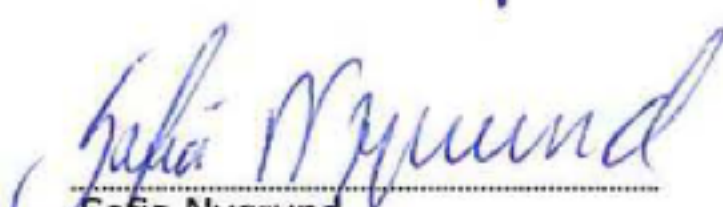
17/5-17


Barbro Allestam-Enström


Helene Segerholt

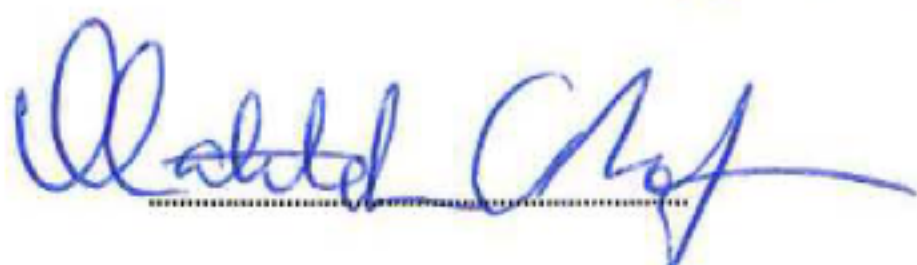

Olav Tveite


Rosie Frölander


Sofia Nygrund


Stefan Gudasic

Vår revisionsberättelse har 22-5-2017 lämnats beträffande denna årsredovisning




Marcus Petersson
Auktionserad revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm, org.nr. 716417-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. De 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 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. 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 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.

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 Östgöten nr 207 i Stockholm för år 2016 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

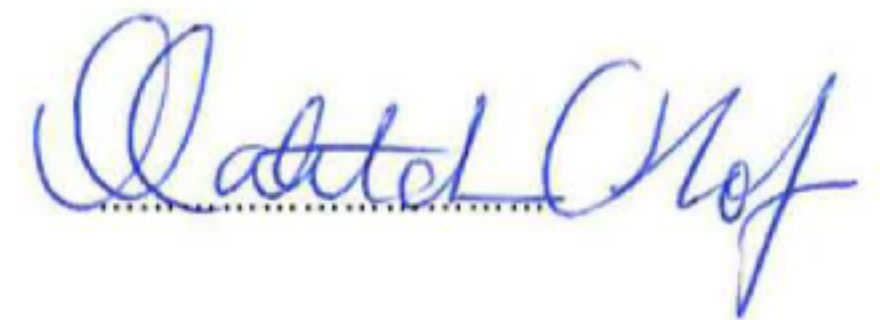
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Stockholm den 22/5 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor