



HSB BRF FATBURSBRUNNEN ÅRSREDOVISNING 2018



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.



Org Nr: 702002-8192

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Org.nr: 702002-8192

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Fatbursbrunnen 3 och 12 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	64	4 221
Lokaler	4	81

Föreningens fastigheter är byggda 1884 värdeår 1969 respektive 1983

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgifterna höjs med 5% fr.o.m. 1/4-2019.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Inom 5 år	Stammar	Stambyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Stammar	Stamspolning
2016-2017	Trapphus	Renovering
2013-2014	Fasad och fönster	Fasad och fönsterrenovering
2010-2011	Tak	Omläggning och renovering
2010	El	Individuella mätare för debitering av el till medlemmarna

Övriga väsentliga händelser

Avskrivningsplanen har gjorts om för att bättre spegla den verkliga livslängden.

Då föreningen står inför stora kostnader inom en inte alltför avlägsen framtid i samband med stambytet har styrelsen beslutat om att genomföra årliga avgiftshöjningar till dess att avgiftsnivån kommer upp i en rimlig nivå i relation till kommande kostnader. Som ett sätt att hålla kostnaderna nere i samband med stambytet fick styrelsen i uppdrag att undersöka om det skulle generera relevanta intäkter vid en försäljning av gemensamma lokaler ex.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 27 medlemmar och 2 via fullmakt.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ted Hesselbom	Ordförande
Arash Bigloo	Ledamot
John Tetters	Ledamot
Lars Lindskog	Ledamot
Lisa Simonsson Clareus	Ledamot
Torbjörn Malm	Ledamot
Emma Sundin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torbjörn Malm och Lisa Simonsson Clareus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Arash Bigloo, Ted Hesselbom, Lars Lindskog och Lisa Simonsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunilla Agné	Föreningsvald ordinarie
Henric Norrbom	Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ted Hasselbom.

Valberedning

Valberedningen består av Lina Westin (sammankallande), Sanna Lindberg och Margit Hellman.

Underhållsplan

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

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

Medlemsinformation

Föreningen hade 97 (95) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (12) överlåtelser skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	735	735
Totala intäkter kr/kvm	813	799
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	216	188
Belåning, kr/kvm	5 647	5 722
Räntekänslighet	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	506	503
Energikostnader kr/kvm	192	182

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

02

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter		3 497 513
Rörelsekostnader	-	4 171 347
Finansiella poster	-	195 729
Årets resultat		-869 563
Planerat underhåll	+	59 946
Avskrivningar	+	1 736 715
Årets sparande		927 098
Årets sparande per kvm total yta		216

Förändring eget kapital

	Insatser	Balkong fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	814 900	121 000	2 397 386	-147 626	-333 634
Reservering till fond 2018		9 984	335 000	-335 000	
Reservering till fond 2017			430 000	-430 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-59 946	59 946	
Ianspråktagande av fond 2017			0	0	
Balanserad i ny räkning				-333 634	333 634
Årets resultat					-869 563
Belopp vid årets slut	814 900	130 984	3 102 440	-1 186 314	-869 563

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-911 260
Årets resultat	-869 563
Reservering till underhållsfond	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond	59 946
Summa till stämmans förfogande	-2 055 877

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 055 877
-------------------------	-------------------

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

20

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 497 513	3 434 970
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 176 251	-2 714 747
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 565	-183 101
Planerat underhåll		-59 946	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-75 869	-110 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 736 715	-592 673
Summa rörelsekostnader		-4 171 347	-3 601 033
Rörelseresultat		-673 834	-166 063
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 696	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-197 425	-167 577
Summa finansiella poster		-195 729	-167 571
Årets resultat		-869 563	-333 634

02

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	25 078 263	26 814 978
	<u>25 078 263</u>	<u>26 814 978</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>25 078 763</u>	<u>26 815 478</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 143	8 872
-------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 469 722	0
-----------	---

Övriga fordringar

Not 9	43 086	11 543
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	62 023	55 341
	<u>1 581 974</u>	<u>75 756</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	200 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

Not 12	41 359	1 031 953
--------	--------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 823 333</u>	<u>1 107 709</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>26 902 095</u>	<u>27 923 187</u>
-------------------	-------------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

814 900

814 900

Balkongfond

130 984

121 000

Yttre underhållsfond

3 102 440

2 397 386

4 048 3243 333 286*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 186 314

-147 626

Årets resultat

-869 563

-333 634

-2 055 877-481 260

Summa eget kapital

1 992 4472 852 026**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

24 030 00024 615 000

24 030 000

24 615 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

260 000

0

Leverantörsskulder

75 556

243 512

Skatteskulder

7 321

5 891

Övriga skulder

Not 15

0

16 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

536 771190 558

879 648

456 161

Summa skulder

24 909 648

25 071 161

Summa eget kapital och skulder**26 902 095****27 923 187**

02



HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 5,61% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 102 708	3 102 708
Årsavgifter el	196 863	158 158
Hyror	151 845	168 523
Övriga intäkter	46 098	5 581
Bruttoomsättning	3 497 514	3 434 970
Hyresförluster	-1	0
	3 497 513	3 434 970
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	184 151	119 419
Reparationer	358 914	1 014 397
El	334 981	285 930
Uppvärmning	574 233	567 371
Vatten	113 602	88 615
Sophämtning	85 201	80 438
Fastighetsförsäkring	55 908	55 455
Kabel-TV och bredband	160 642	159 221
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	96 905	95 475
Förvaltningsarvoden	194 361	248 426
Övriga driftkostnader	17 353	0
	2 176 251	2 714 747
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 061	0
Administrationskostnader	3 531	102 182
Extern revision	21 500	21 000
Konsultkostnader	59 313	34 759
Medlemsavgifter	25 160	25 160
	122 565	183 101
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	45 150	90 218
Revisionsarvode	1 500	0
Övriga arvoden	12 500	0
Sociala avgifter	16 719	20 294
	75 869	110 512
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter HSB bunden placering	620	0
Övriga ränteintäkter	1 076	6
	1 696	6
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	195 266	167 577
Övriga räntekostnader	2 159	0
	197 425	167 577

02

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 955 579	30 246 531
Anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
Årets investeringar	0	709 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 555 579	32 555 579
Ingående avskrivningar	-5 740 601	-5 147 928
Årets avskrivningar	-1 736 715	-592 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 477 316	-5 740 601
Utgående bokfört värde	25 078 263	26 814 978
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 800 000	42 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	475 000	475 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	525 000	525 000
Summa taxeringsvärde	108 800 000	108 800 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	43 086	11 543
	43 086	11 543
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	31 478	55 341
Upplupna intäkter	30 545	0
	62 023	55 341
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	200 000	0
	200 000	0
Not 12 Kassa och bank		
SEB	41 359	1 031 953
	41 359	1 031 953

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm****Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30103084	0,80%	2019-02-09	1 920 000	0
SE-Banken Bolån	33295367	0,87%	2019-02-09	1 612 500	50 000
SE-Banken Bolån	36257296	0,80%	2019-02-09	10 000 000	0
SE-Banken Bolån	36822031	0,87%	2019-02-09	5 792 500	190 000
SE-Banken Bolån	38521152	0,81%	2019-02-09	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	40990054	0,77%	2019-02-09	965 000	20 000
				24 290 000	260 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

24 030 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 990 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

25 532 500

25 532 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

260 000

0

Not 15 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

0

16 200

0

16 200

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

5 040

21 082

Förutbetalda hyror och avgifter

245 968

136 213

Övriga upplupna kostnader

285 763

33 263

536 771**190 558**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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 har skett efter årets slut

Stockholm, den 5 mars 2019

Arash Bigloo

Emma Sundin

John Tetteris

Lars Lindskog

Lisa Simonsson Clareus

Ted Hesselbom

Torbjörn Malm

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Gunilla Agné

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm,
org.nr. 7020002-8192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 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.

02

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 Fatbursbrunnen i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 2/04 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Gunilla Agné
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 bevitnad)

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 avspecifikation som följer inbetalningskorten 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