



HSB Brf Brunna i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Org.nr. 716416-4159

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

20160101-20161231

föreningens 40:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen innehar med tomträtt Brunna gård 1 och Åkergärdet 1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-17. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar, varav 12 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 297 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Extrastämma

Ingen extra stämma har varit aktuellt.

Styrelse

Bertil Andersson
Bo Handstedt
Maria Thöyrä
Leena Vähäsalo
Leyla Jakob
Simon Hannah
Bengt Gulin
Parthena Forsberg
Kjell Edlund

ordförande
vice ordförande
sekreterare
vice sekreterare
ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn



Styrelsen har endast ledamöter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bertil Andersson, Bo Handstedt, Maria Thöyrä och Simon Hannah. Under mandattiden har Parthena Forsberg avgått och ett fyllnadsval ska göras på ett år vid ordinarie föreningsstämma 2017.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden, inklusive planeringskonferens.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

En styrelseledamot valde att avgå i juni.

Revisor

Revisor har varit Donald Eriksson med Kjell Jansson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bertil Eriksson, Ann-Marie Ceverin, Ann Lindqvist och Maud Wengenroth (sammankallande).

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Bertil Andersson och Bo Handstedt med Maria Thöyrä och Leena Vähäsalo som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Birgit Bäckman (sammankallande), Maj-Len Lindqvist, Maud Wengenroth, Miguell Hedell, Ann Lindqvist och Eleni Aloutzandidou.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
296	lägenheter (bostadsrätt)	25 576
295	P-platser	
36	garage	
6	mc-platser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Inga aktiviteter.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Här redogörs för arbete med miljö (ex utvidgad källsortering, miljökrav i inköp, information till boende), energieffektiviserande åtgärder (ex. tätning, förbättrad värmeåtervinning) och andra klimatåtgärder (ex. övergång till förnyelsebar el eller köp av vindkraftsandelar).

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Under året påbörjades en upphandling gällande fasad och takrenovering av föreningens alla huskroppar. Arbetet med renoveringen påbörjades under november 2016.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Fasader och takrenovering av alla huskroppar.

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 609 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2017-01-01.

Styrelsen anser att en höjning ska ske.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 507 772 kr. Under året har föreningen amorterat 301 164 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 98 år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	652	651	664	623	624
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 316	1 658	3 652	1 031	-6 089
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	609	609	597	597	574
Vatten/m ² totalyta, kr	34	36	33	34	33
Elektricitet/m ² totalyta, kr	28	48	29	31	27
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	152	126	143	147	145
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	14	19	26	33	44
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 154	1 166	1 177	1 190	1 202
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 317	2 230	933	0	2 915
Soliditet %	21,3	14,2	9,5	0	-3

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I dags läget ser inte styrelsen några risker eller osäkerhetsfaktorer.

Medlemsinformation

Under året har 20 st. lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 297 röstberättigade medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att även HSB Södertörn har ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	573 200	2 408 000	2 230 434	677 549	1 658 396
Vinstdisp enl. stämmobeslut			86 317	1 572 079	-1 658 396
Årets resultat					2 315 589
Belopp vid årets slut	573 200	2 408 000	2 316 751	2 249 628	2 315 589

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	2 249 628
Årets resultat	2 315 589
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	-2 700 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 471 973
Summa till stämmans förfogande	3 337 189

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 337 189
-------------------------	-----------



HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	16 687 229	16 644 411
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-10 563 683	-10 792 523
Övriga externa kostnader	Not 3	-481 516	-562 074
Utfört underhåll		-1 471 973	-1 613 683
Fastighetsskatt		-396 778	-386 138
Avskrivningar		-754 308	-742 808
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-342 899	-407 027
Summa rörelsekostnader		-14 011 158	-14 504 254
Rörelseresultat		2 676 072	2 140 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 192	11 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-365 675	-493 278
Summa finansiella poster		-360 483	-481 761
Årets resultat		2 315 589	1 658 396

HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	28 446 894	28 995 654
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	6 464 883	6 653 103
Maskiner och inventarier	Not 9	46 000	5 828
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	4 025 329	0
		<u>38 983 107</u>	<u>35 654 586</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 984 607</u>	<u>35 656 086</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 480	44 425
Avräkningskonto HSB Södertörn		4 169 003	2 599 375
Aktuell skattefordran		8 407	19 047
Övriga fordringar	Not 12	10 759	13 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	624 599	490 313
		<u>4 816 247</u>	<u>3 166 651</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 15	<u>555 171</u>	<u>580 659</u>
		555 171	580 659
Summa omsättningstillgångar		<u>7 371 418</u>	<u>5 747 311</u>
Summa tillgångar		<u>46 356 025</u>	<u>41 403 396</u>

HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		573 200	573 200
Upplåtelseavgifter		2 408 000	2 408 000
Underhållsfond		2 316 751	2 230 434
		<u>5 297 951</u>	<u>5 211 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 249 628	677 549
Årets resultat		2 315 589	1 658 396
		<u>4 565 216</u>	<u>2 335 945</u>
Summa eget kapital		<u>9 863 168</u>	<u>7 547 579</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	29 206 608	29 507 772
		<u>29 206 608</u>	<u>29 507 772</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		301 164	301 164
Leverantörsskulder		5 407 310	915 465
Fond för inre underhåll		125 816	125 816
Övriga skulder	Not 18	69 641	12 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 382 318	2 992 852
		<u>7 286 249</u>	<u>4 348 045</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>36 492 857</u>	<u>33 855 817</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 356 025</u>	<u>41 403 396</u>

HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 50 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %.

Markanläggningar/markinventarier

Avskrivning på enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

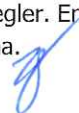
Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 206 286 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	15 573 216	15 594 006
	Hyror	977 882	962 746
	Övriga intäkter	154 105	99 370
	Bruttoomsättning	16 705 203	16 656 122
	Hysesbortfall	-17 974	-11 711
	S:a nettoomsättning	16 687 229	16 644 411
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 361 164	1 509 571
	Reparationer	225 286	309 551
	El	718 191	1 232 749
	Uppvärmning	3 881 988	3 222 678
	Vatten	881 204	909 788
	Sophämtning	617 698	611 209
	Övriga driftskostnader skötsel	171 509	125 430
	Förvaltningsarvoden	649 652	630 385
	Avgälder	885 500	885 500
	Snörenhållning	125 940	187 747
	Kabel-TV	292 132	294 531
	Bredband	4 395	6 375
	Fastighetsförsäkring	357 187	351 297
	Övriga driftskostnader	391 838	515 713
		10 563 683	10 792 523
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	46 249	21 042
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	255 147	370 479
	Extern revision	21 000	20 000
	Konsultkostnader	10 000	10 313
	Medlemsavgifter	149 120	140 240
		481 516	562 074
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	71 200	79 920
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	80 796	112 628
	Revisorsarvode	11 125	11 100
	Löner och andra ersättningar	106 801	128 728
	Sociala avgifter	64 752	62 444
	Summa förtroendevalda	334 674	394 820
	<u>Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal</u>		
	Löner och ersättningar	6 683	10 668
	Sociala kostnader	1 093	1 089
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Summa anställda	8 226	12 207
	Summa personalkostnader	342 899	407 027
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	284	611
	Ränteintäkter skattekonto	299	341
	Övriga ränteintäkter	4 609	10 565
		5 192	11 517
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	365 564	493 278
	Räntekostnader kortfristiga skulder	111	0
		365 675	493 278

HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	47 146 286	46 287 675
Årets investeringar	0	858 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 146 286	47 146 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 150 632	-17 601 872
Årets avskrivningar	-548 760	-548 760
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 699 392	-18 150 632
Bokfört värde	28 446 894	28 995 654
Taxeringsvärden för tomträtterna Brunna Gård 1 samt Åkergränd 1		
Byggnad - bostäder	142 000 000	133 000 000
Byggnad - lokaler	893 000	682 000
	142 893 000	133 682 000
<u>Marken innehas med tomträtt</u>		
Mark - bostäder	50 000 000	47 000 000
Mark - lokaler	1 252 000	1 139 000
	51 252 000	48 139 000
Taxvärde totalt	194 145 000	181 821 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	7 934 974	2 906 099
Årets investeringar	0	5 028 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 934 974	7 934 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 281 871	-1 093 651
Årets avskrivningar	-188 220	-188 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 470 091	-1 281 871
Bokfört värde	6 464 883	6 653 103
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	569 480	569 480
Årets investeringar	57 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 980	569 480
Ingående avskrivningar	-563 652	-557 824
Årets avskrivningar	-17 328	-5 828
Utgående avskrivningar	-580 980	-563 652
Bokfört värde	46 000	5 828
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	4 025 329	0

HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

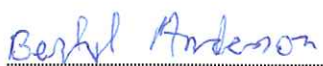
Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn		1 500	1 500		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 821	1 522		
Övriga fordringar		8 938	11 970		
		10 759	13 492		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader		624 418	490 313		
Upplupna intäkter		181	0		
		624 599	490 313		
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Södertörn		2 000 000	2 000 000		
Not 15 Kassa och bank					
Handelsbanken		50 180	78 180		
Amfa bank		504 991	502 479		
		555 171	580 659		
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	573 200	2 408 000	2 230 434	677 549	1 658 396
Vinstdisp enl. stämmobeslut			86 317	1 572 079	-1 658 396
Årets resultat					2 315 589
Belopp vid årets slut	573 200	2 408 000	2 316 751	2 249 628	2 315 589
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	151137	1,02%	2019-03-30	7 928 592	81 528
Stadshypotek	71379	1,05%	2017-03-30	10 807 500	110 000
Stadshypotek	71380	1,35%	2019-03-30	10 771 680	109 636
				29 507 772	301 164
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 206 608
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					28 001 952
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				33 697 000	33 697 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				33 697 000	33 697 000

HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	23 487	9 353
Övriga kortfristiga skulder	46 154	3 395
	69 641	12 748
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	0	70 250
Upplupen värme	0	482 958
Upplupen sophämtning	0	15 568
Beräknat arvode för revision	21 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 361 318	1 296 416
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 107 660
	1 382 318	2 992 852

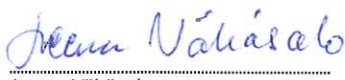
Hallunda, den 20170426


 Bengt Gulin


 Bertil Andersson

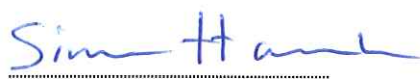

 Bo Handstedt


 Kjell Edlund


 Leena Vähäsalo

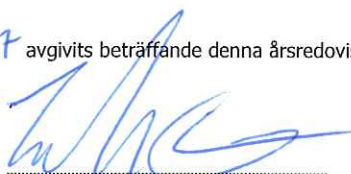

 Leyla Jakob


 Maria Thöyrä


 Simon Hannah

Vår revisionsberättelse har 2017-04 - 27 avgivits beträffande denna årsredovisning.


 Donald Eriksson
 Av stämman vald revisor


 Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg, org.nr. 716416-4159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg 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 27/4 2017

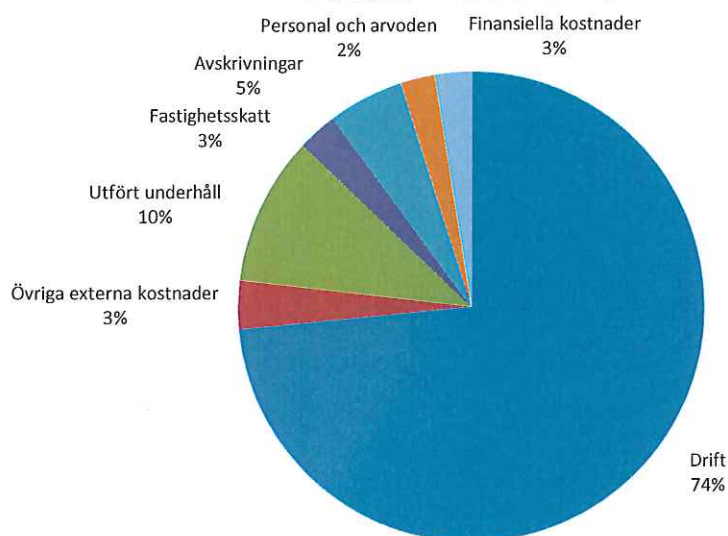


Johannes Aasa
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

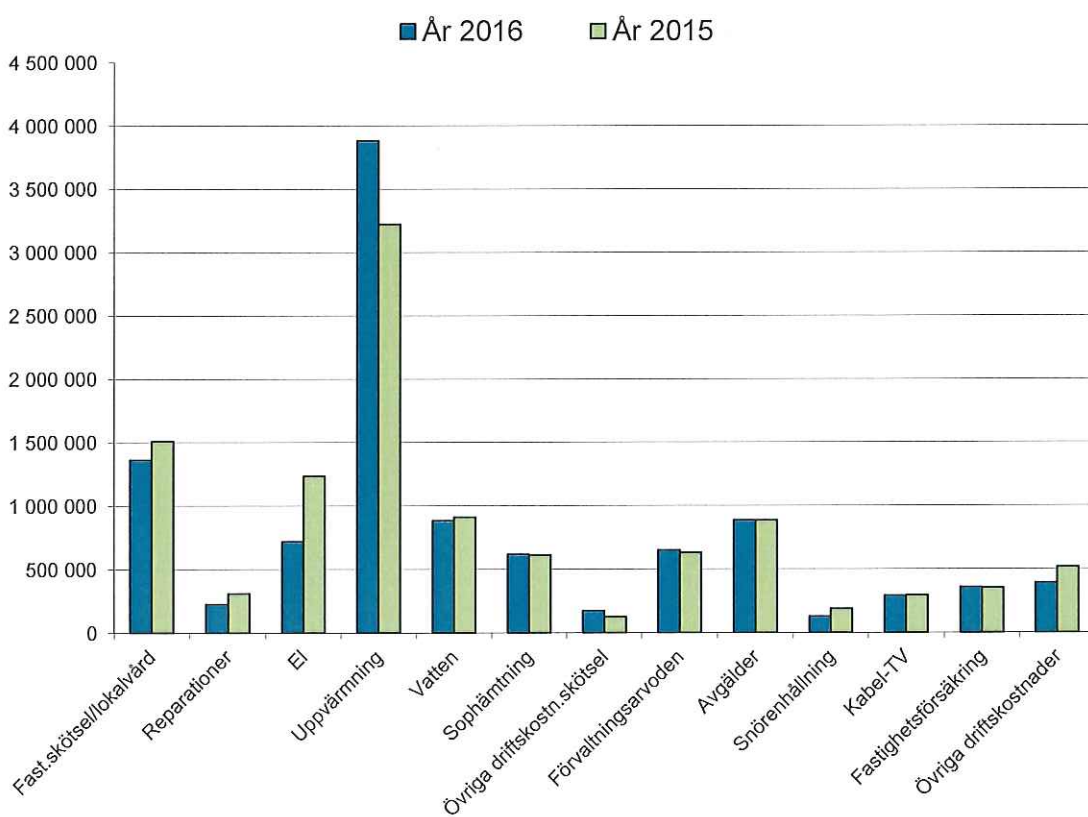


Donald Eriksson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

