



HSB BRF RÖDA KVARN 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.

Brf Röda Kvarn

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Brf Röda Kvarns styrelse hälsar dig/er välkommen till Föreningsstämma den 17/5 2017 kl.18.30 i restaurang Regissörsvillans konferenslokal i Gamla Filmstaden, Solna.

Dagordning föreningsstämma

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande (Dan Mattson HSB)
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslutande om fastställande av resultat - & balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut ifråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Frågan om arvoden för styrelseledamöter, valberedning och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av representation i HSB
18. Beslut om nya stadgar
19. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
20. Avslutning

Efter avslutat årsmöte ges möjlighet till allmän diskussion och att ställa frågor till styrelsen.

Välkommen till Stämman!

Styrelsen



Org Nr: 769612-1271

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Org.nr: 769612-1271

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RÖDA KVARN I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten FILMSTADEN 21 i Solna kommun.

Föreningen har sitt säte i Solna

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	69	5103
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	325

Tillgång till 49 P-platser och 2 mc-plats i Filmstadens Samfällighetsförening.

Föreningens fastighet är byggd 2007. Värdeår är 2007.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Filmstadens Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen förvaltar två gemensamhetsanläggningar inom Gamla Filmstaden i Solna.

Gemensamhetsanläggning 1, GA-1, omfattar 5 garage med tillhörande ramper och portar.

Gemensamhetsanläggning 2, GA-2, omfattar grönområden, vägar, belysning, parkeringsplatser på mark, kanaliseringrör för data- och telekommunikation, ledningar för vatten från Solna Vattens förbindelsepunkt i fastighetsgräns för Filmstaden 15 till respektive avstyckad fastighetsgräns samt spill- och dagvatten med tillhörande fördröjningsmagasin.

Föreningens andel i GA-1 är 11,5 % och i GA-2 9,6 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

TH

Inget större underhållsarbete har varken planerats eller genomförts.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017		Inget pågående eller planerat.
2018		Inget planerat.

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016		Inget större arbete har genomförts.

Övriga väsentliga händelser

Inget väsentligt i övrigt är planerat.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Bertil Pettersson	Ordförande
Hans Näslund	Ledamot, Vice ordförande
Thomas Svensson	Ledamot
Sara Alsterlund	Ledamot
Hugo Lindberg	HSB-ledamot
Tesca Sepp Norda	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bertil Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bertil Pettersson, Hans Näslund och Thomas Svensson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Daniel Klasson	Föreningsvald ordinarie
Mikael Wiklund	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Olof Söderberg, Ingela Schmidt och Birgitta Lönnberg.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-09-23. *AM*

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 108 (108) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 9 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5286	5166	5280	5352	5144
Resultat efter finansiella poster	1299	-3358	-60	400	67
Årsavgift*, kr/kvm	841	841	841	841	841
Drift**, kr/kvm	359	385	358	342	336
Beläning, kr/kvm	11250	11904	11289	11368	11377
Soliditet, %	67	68	68	68	68

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 772 000	1 155 531	550 271	-3 357 722
Reservering fond för yttre underhåll 2015		187 000	-3 544 722	3 357 722
Uttag yttre underhåll 2015				
Balanserad i ny räkning		1 342 531		
Årets resultat				1 299 641
Belopp vid årets slut	124 772 000	1 342 531	-2 994 450	1 299 641

mu

Förslag till disposition av årets resultat

Gamla stadgar

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 994 450
Årets resultat	<u>1 299 641</u>
	-1 694 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	297 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-0
Balanserat resultat	<u>-1 991 809</u>
	-1 694 809

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



**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 285 510	5 166 055
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 947 172	-2 089 719
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 561	-72 876
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-88 960	-76 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 205 521	-1 205 521
Summa rörelsekostnader		<u>-3 319 215</u>	<u>-3 444 854</u>
Rörelseresultat		1 966 295	1 721 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 570	997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-669 224	-5 079 919
Summa finansiella poster		<u>-666 654</u>	<u>-5 078 922</u>
Årets resultat		1 299 641	-3 357 722

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	180 756 694	181 962 215
	<u>180 756 694</u>	<u>181 962 215</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>180 757 194</u>	<u>181 962 715</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	51 118	9 301
--	--------	-------

Övriga fordringar

Not 9	4 079 217	2 071 773
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	156 382	148 736
--------	---------	---------

Kassa och bank

Not 11	7 511	533 057
--------	-------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 294 228</u>	<u>2 762 868</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>185 051 422</u>	<u>184 725 583</u>
--------------------	--------------------

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	124 772 000	124 772 000
Yttre underhållsfond	1 342 531	1 155 531
	<u>126 114 531</u>	<u>125 927 531</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 994 450	550 271
Årets resultat	1 299 641	-3 357 722
	<u>-1 694 809</u>	<u>-2 807 450</u>
Summa eget kapital	<u>124 419 723</u>	<u>123 120 081</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	57 409 040	57 409 040
	<u>57 409 040</u>	<u>57 409 040</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	2 267 079	3 335 078
Skatteskulder	205 489	161 996
Övriga skulder	18 965	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	34 135	54 551
	Not 16	
	696 991	644 686
	<u>3 222 659</u>	<u>4 196 461</u>
Summa skulder	<u>60 631 699</u>	<u>61 605 501</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>185 051 422</u>	<u>184 725 583</u>

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 299 641	-3 357 722
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 205 521	1 205 521
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 505 162	-2 152 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 724	-53 032
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 196	-301 476
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 549 635	-2 506 709
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 067 999	3 135 078
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 067 999	3 135 078
Årets kassaflöde	1 481 636	628 369
Likvida medel vid årets början	2 566 980	1 938 610
Likvida medel vid årets slut	4 048 615	2 566 980

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

9

KPS



HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 634 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 31 565 kr.

OK

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 292 040	4 292 040
Hyror	708 953	699 396
Ersättning förlikning Samfälligheten	108 258	0
Övriga intäkter	188 812	174 619
Bruttoomsättning	<u>5 298 063</u>	<u>5 166 055</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 533	0
Hyresförluster	-20	0
	5 285 510	5 166 055
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	239 734	254 566
Reparationer	173 485	341 586
El	89 892	80 699
Uppvärmning	618 189	560 648
Vatten	97 842	134 831
Sophämtning	107 962	120 570
Fastighetsförsäkring	54 594	45 989
Kabel-TV och bredband	181 572	180 639
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	135 335	116 519
Förvaltningsarvoden	224 752	211 689
Övriga driftkostnader	23 816	41 983
	<u>1 947 172</u>	<u>2 089 719</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	21 847	15 379
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 998	19 153
Administrationskostnader	27 716	16 443
Extern revision	9 100	9 000
Medlemsavgifter	12 900	12 900
	<u>77 561</u>	<u>72 876</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	65 000	59 500
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	18 460	13 239
Övriga personalkostnader	1 500	0
	<u>88 960</u>	<u>76 739</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 443	682
Ränteintäkter skattekonto	263	212
Övriga ränteintäkter	864	103
	<u>2 570</u>	<u>997</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	239 140	602 477
Ränteswap kostnader	430 054	4 477 412
Övriga räntekostnader	30	30
	<u>669 224</u>	<u>5 079 919</u>



HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 561 547	131 561 547
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 561 547	186 561 547
Ingående avskrivningar	-4 599 332	-3 393 811
Årets avskrivningar	-1 205 521	-1 205 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 804 853	-4 599 332
Utgående redovisat värde	180 756 694	181 962 215
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	4 817 000
Taxeringsvärde byggnad - garage 11,5% av 15 409 000 2015	0	1 772 035
Taxeringsvärde byggnad - garage 11,5% av 14 112 000 2016	1 622 880	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	936 000	778 000
Summa taxeringsvärde	141 158 880	144 367 035
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	38 112	37 851
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 041 105	2 033 922
	4 079 217	2 071 773
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	119 849	112 203
Upplupna intäkter	36 533	36 533
	156 382	148 736

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

PK

PK

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 11 Kassa och bank**

Nordea	7 511	533 057
	<u>7 511</u>	<u>533 057</u>

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 772 000	1 155 531	550 271	-3 357 722
Resultatdisposition		187 000	-3 544 722	3 357 722
Årets resultat				1 299 641
Belopp vid årets slut	124 772 000	1 342 531	-2 994 450	1 299 641

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788728340	0,44%	2017-07-04	19 500 000	0
Nordea Hypotek	39788728359	0,43%	2017-07-06	16 900 000	0
Nordea Hypotek	39788728367	0,43%	2017-07-06	16 900 000	0
Nordea Hypotek	39788728375	0,43%	2017-07-07	4 109 040	0
				57 409 040	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 57 409 040Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 57 409 040

De rörliga lånen i Nordea

(Nominellt belopp per 30 december 19 500 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,77%.

Löptiden på ränteswapen är 7 år och förfaller 4 juli 2017. Marknadsvärdet är 629 422 Kr

(Nominellt belopp per 30 december 16 900 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 3,59%.

Löptiden på ränteswapen är 9 år och förfaller 5 juni 2019. Marknadsvärdet är 1 637 657 Kr

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 64 966 000 64 966 000**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Marknadsvärde swapavtal	2 267 079	3 335 078
	<u>2 267 079</u>	<u>3 335 078</u>

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	34 135	54 551
Inre fond	0	0
	<u>34 135</u>	<u>54 551</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 705	53 841
Förutbetalda hyror och avgifter	370 868	368 972
Övriga upplupna kostnader	265 418	221 873
	<u>696 991</u>	<u>644 686</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda 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



HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Solna
Stockholm, den 5/4 - 17

Bertil Pettersson

Hans Näslund

Hugo Lindberg

Sara Alsterlund

Thomas Svensson

Vår revisionsberättelse har 19 - 4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning

Daniel Klasson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Röda Kvarn i Solna, org.nr. 769612-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Kvarn i Solna 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 revisionsd 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 revisorsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Röda Kvarn i Solna 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

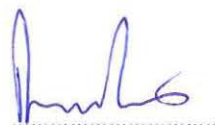
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 19/4 2017



Tommy Hantesson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Till den ordinarie föreningsstämman den 17 maj 2017

Bakgrund

Mandattiden för ledamöter och suppleanter i styrelsen är 2 år. Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Hälften av antalet styrelseledamöter och suppleanter väljs vid varje ordinarie föreningsstämma. Revisor, revisorssuppleant och valberedning väljs för 1 år.

I ett meddelande den 18 januari 2017 till alla medlemmar redogjorde valberedningen för vilka val som ska förrättas vid ordinarie föreningsstämma 2017. Enligt det meddelandet gällde valen följande poster:

- tre ledamöter i styrelsen för 2 år (2017-2019)
- högst två suppleanter i styrelsen för 1 eller 2 år (2017-2018 eller 2017-2019)
- revisor och revisorssuppleant för 1 år (2017-2018),
- tre ledamöter (varav en sammankallande) i valberedningen för 1 år (2017-2018).

Information: För två av de nuvarande ledamöterna i styrelsen utgår mandattiden först 2018, nämligen Hans Näslund, vice ordförande och Thomas Svensson. Vidare har en av de nuvarande suppleanterna, nämligen Sara Alsterlund, tjänstgjort som ordinarie styrelseledamot sedan den 1 september 2016.) Mandattiden för den andra suppleanten, Tusca Sepp Norda, utgår först 2018.

Valberedningens förslag till val av styrelse och revisorer:

Ledamöter:

Bertil Pettersson, 21B, 3 tr (omval); för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2019

Sara Alsterlund, 21C, 3 tr (nyval, tidigare suppleant; för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2019)

Emelie Eklund, 21 C, 3 tr (nyval; för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2019)

Suppleant:

Mia Fallby, 21 C, 3 tr (nyval); för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2019

Revisor för tiden fram till ordinarie föreningsstämma år 2018:

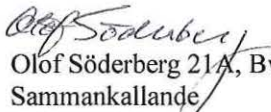
Daniel Klasson, 21C, 1 tr (omval; tidigare styrelseledamot) för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2018.

Revisorssuppleant för tiden fram till ordinarie föreningsstämma år 2018:

Birgitta Axné, 21C, 4 tr (nyval (tidigare styrelsesuppleant) för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2018.

Förslag till val av valberedning för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2018

Valberedningen föreslår att stämman som hittills väljer tre personer, varav en sammankallande. Samtliga i nuvarande valberedning står till förfogande för eventuellt omval.


Olof Söderberg 21A, Bv
Sammankallande

08-38 64 47

070 556 4039


ol.soderberg@bredband.net



Ingela Schmidt, 21B, 4tr

070 617 9312

ingela.schmidt@seb.se



Birgitta Lönnberg, 21C, 1 tr

070 766 7557

08-27 03 98

ovel@bredband.net

2017-03-01

Till den ordinarie föreningsstämman den 17 maj 2017

Arvoden till styrelse och revisor

Enligt HSB Kod för bostadsrättsföreningar är en av valberedningens uppgifter att bereda föreningsstämmans beslut i arvodesfrågor.

På förslag av valberedningen beslutade föreningsstämman 2016 att arvode till styrelsen skulle uppgå till ett årligt belopp motsvarande 2 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp motsvarade då 44 300 kr) att fritt fördela inom sig samt att årligt arvode till ordinarie föreningsvald revisor skulle uppgå till 5 000 kr. I båda fallen svarar föreningen för de sociala avgifterna

Valberedningen föreslår att föreningsstämman 2017 beslutar att arvode till styrelsen ska uppgå till motsvarande oförändrat 2 prisbasbelopp att fritt fördela inom sig samt att föreningen svarar för de sociala avgifterna. Prisbasbeloppet för 2017 uppgår till 44 800 kr.

Vidare föreslår valberedningen att arvode till föreningsvald revisor ska uppgå till oförändrat 5 000 kr samt att föreningen svarar för de sociala avgifterna.


Olof Söderberg 21A, Bv
Samman kallande
08-38 64 47
070 556 4039
ol.soderberg@bredband.net


Ingela Schmidt, 21B, 4tr
070 617 9312
ingela.schmidt@seb.se


Birgitta Lönnberg, 21C, 1 tr
070 766 7557
08-27 03 98
ovel@bredband.net

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



HSB – där möjligheterna bor