



Org Nr: 716416-3896

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Org.nr: 716416-3896

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö 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 inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kastrup 3,5,7,8,9 i Stockholms kommun.
Tomt innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2026-06-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostäder, bostadsrätter	272	20 086
Lokaler, Bostadsrätter	2	110
Lokaler, hyresrätter	9	3 699
Parkerings- och garageplatser	229	0

Föreningens fastighet är byggd 1976 värdeår 1976

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Terrassrenovering av Sorögatan 27 samt putsning av fasad.
Installation av fiber, Viasat

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garage	Renovering av garage Sorögatan 27 startar med borr-prover för att avgöra status på plan 1 och 2 avseende karbonatiseringsskador. Det plan med största skadorna kommer att renoveras under 2019. Tätskikt på en altan, Sorögatan 13 ska bytas.
2019	Altan	
2020	Garage	Renovering av resterande garageplan Sorögatan 27
2022	Fasad	Start av fasadrenovering exklusive Sorögatan 3 och Sorögatan 27

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008	Tak	Omläggning av tak
2010	Fönster	Fönsterbyte samtliga fastigheter
2013	Garage	Renovering av garage Sorögatan 3
2017	Terrass/fasad	Renovering av terrasser samt fasadputsning av Sorögatan 3

Övriga väsentliga händelser

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Under verksamhetsåret har den ekonomiska och administrativa förvaltningen skötts av HSB Stockholm. HSB Fastighetsservice har anlitats för fastighetsskötseln.

Mark- trädgårdsunderhåll

Björn entreprenad AB har skött mark och trädgårdsunderhåll. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen har skötts av Minic Profallt städ AB.

Hissunderhåll

Det löpande underhållet har skötts av hissfirmen Kone-Plus.

Hissen AB har kontrakterats för underhållet från och med 1 januari 2019

Römös Fritidskommitté, Verksamhetsåret 2018

Vi har nu god rutin på att plantera ut blommorna i de tre stora krukorna. Vi köpte själva de vackra blommorna och murgrönan till de tre stora krukorna. Vi planterade en kväll, då även några Römö-bor kom och hjälpte till med planteringen, en populär aktivitet. I början på oktober köpte vi in ljungblommor & prydnadsskål till de tre krukorna, som nu står vackert under vinterhalvåret. Lörd 16 december ordnade vi vår årliga populära Luciafirande med gott tilltugg och med barnen i centrum.

Portombud.

Nu i slutet av 2018 har vi portombud i alla Römös portar utom fyra portar, där vi nu söker vidare efter frivilliga entusiaster.

I mitten av dec var vi klara med en förteckning över Römös portombud.

Römös nye informationsansvarige Christos Gultidis och sammankallande för

portombuden Hasse Nilsson anslög då på alla Römös anslagstavlor dels

denna förteckning över portombuden och dels hyperaktuella anslaget:

"Stäng och lås dörren!"

Allt har mottagits mycket positivt av Römö-borna. Nu skall vi hjälpas att aktivera alla portombuden och också hålla förteckningen över portombuden aktuell.

Portombuden har fått ett utmärkt stöd från styrelsen och tillsammans skall vi nu vidareutveckla och stärka våra gemensamma ambitioner.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anette Bodare	HSB-ledamot
Camilla Bahceci	Ledamot
Claes-Göran Gahm	Ordförande
Leon Koenig	Ledamot
Ove Torstensson	Ledamot
Per Nylén	Ledamot
Zafrullah Mohamed	Ledamot
Jean Gaby	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Claes-Göran Gahm, Leon Koenig och Per Nylén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Claes-Göran Gahm, Mohamed Zafrullah, Ove Torstensson och Leon Koenig. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Helene Wildner	Föreningsvald ordinarie
Iraklis Kokinidis	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mohamed Zafrullah.

Valberedning

Valberedningen består av Hasse Nilsson och Stanoje Minic samt Pamela Morris Williams som ledamöter av valberedningen med Hasse Nilsson som sammankallande.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-26.

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

Medlemmar

Föreningen hade 356 (361) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 25 (23) överlåtelser skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö 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	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	693	693	672	672	671
Totala intäkter kr/kvm	790	797	806	742	733
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	246	257	265	139	191
Belåning, kr/kvm	1 831	1 864	1 895	1 928	1 953
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	541	534	534	589	505
Energikostnader kr/kvm	181	162	153	153	150

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 och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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 Römö i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	18 882	19 047	19 260	17 738	17 515
Resultat efter finansiella poster	3 523	3 935	4 773	1 617	1 965
Soliditet	43%	39%	34%	30%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	18 881 531
Rörelsekostnader	- 14 789 308
Finansiella poster	- 569 340
Årets resultat	3 522 883

Planerat underhåll	+ 838 261
Avskrivningar	+ 1 505 370
Årets sparande	5 866 514

Årets sparande per kvm total yta 246

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 987 600	4 284 500	9 409 738	9 032 516	3 934 542
Reservering till fond 2018			1 673 000	-1 673 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-838 261	838 261	
Balanserad i ny räkning				3 934 542	-3 934 542
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 522 883
Belopp vid årets slut	1 987 600	4 284 500	10 244 477	12 132 319	3 522 883

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

Balanserat resultat	12 967 058
Årets resultat	3 522 883
Reservering till underhållsfond	-1 673 000
Ianspråktagande av underhållsfond	838 261
Summa till stämmans förfogande	15 655 202

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **15 655 202**

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

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 881 531	19 046 625
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 796 909	-11 641 203
Övriga externa kostnader	Not 3	-149 889	-199 207
Planerat underhåll		-838 261	-808 092
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-498 880	-412 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 505 370	-1 404 336
Summa rörelsekostnader		-14 789 308	-14 465 518
Rörelseresultat		4 092 223	4 581 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 634	51 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-574 975	-698 211
Summa finansiella poster		-569 340	-646 565
Årets resultat		3 522 883	3 934 542

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 68 108 653 51 826 291

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 10 914 195

68 108 653 62 740 486

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 532 235 565 564

532 235 565 564

Summa anläggningstillgångar

68 640 888 63 306 050

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

55 137 8 685

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 596 166 8 675 699

Övriga fordringar

Not 10 5 808 3 068

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 646 914 905 035

6 304 024 9 592 486

Kassa och bank

Not 12 668 331 619 244

Summa omsättningstillgångar

6 972 355 10 211 730

Summa tillgångar**75 613 244 73 517 781**

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 987 600	1 987 600
Upplåtelseavgifter		4 284 500	4 284 500
Yttre underhållsfond		10 244 477	9 409 738
		<u>16 516 577</u>	<u>15 681 838</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 132 319	9 032 516
Årets resultat		3 522 883	3 934 542
		<u>15 655 202</u>	<u>12 967 058</u>
Summa eget kapital		<u>32 171 779</u>	<u>28 648 896</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	38 708 326	39 932 578
		<u>38 708 326</u>	<u>39 932 578</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 232 190	732 190
Leverantörsskulder		560 482	1 768 428
Skatteskulder		18 927	11 590
Fond för inre underhåll		105 559	105 559
Övriga skulder	Not 15	414 741	219 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 401 240	2 098 861
		<u>4 733 139</u>	<u>4 936 307</u>
Summa skulder		43 441 465	44 868 885
Summa eget kapital och skulder		<u>75 613 244</u>	<u>73 517 781</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 522 883	3 934 542
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 505 370	1 404 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 028 253	5 338 878
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	208 929	147 549
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-703 168	-1 387 104
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 534 014	4 099 323
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 873 538	-3 323 285
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	33 330	-45 467
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 840 208	-3 368 752
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-724 252	-670 326
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-724 252	-670 326
Årets kassaflöde	-3 030 446	60 244
Likvida medel vid årets början	9 294 943	9 234 698
Likvida medel vid årets slut	6 264 497	9 294 943

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,8% 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 38 095 792 kr.

oz

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 057 700	14 057 700
	Årsavgifter el	924 469	946 123
	Årsavgifter vatten	0	47 312
	Hyrer	3 677 848	3 700 058
	Övriga intäkter	538 407	338 056
	Bruttoomsättning	19 198 424	19 089 249
	Avgifts- och hyresbortfall	-316 729	-40 946
	Hyresförluster	-164	-1 678
		18 881 531	19 046 625
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 042 238	855 307
	Reparationer	1 311 059	1 959 789
	El	1 755 304	1 493 431
	Uppvärmning	2 982 733	2 845 827
	Vatten	564 599	532 221
	Sophämtning	552 362	572 352
	Fastighetsförsäkring	275 690	262 562
	Kabel-TV och bredband	592 364	467 322
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	554 924	548 940
	Förvaltningsarvoden	834 232	742 522
	Tomträttsavgäld	1 287 037	1 289 276
	Övriga driftkostnader	44 367	71 653
		11 796 909	11 641 203
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	9 010
	Administrationskostnader	79 095	89 774
	Extern revision	23 586	21 183
	Medlemsavgifter	47 208	79 240
		149 889	199 207
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	313 600	265 796
	Revisionsarvode	12 544	12 404
	Övriga arvoden	45 686	29 681
	Sociala avgifter	85 754	70 189
	Övriga personalkostnader	41 295	34 610
		498 880	412 680
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 199	3 909
	Ränteintäkter skattekonto	0	84
	Övriga ränteintäkter	2 435	47 653
		5 634	51 646
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	539 242	697 461
	Övriga räntekostnader	35 733	750
		574 975	698 211

0.2

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	78 003 427	78 003 427
Årets försäljning/utrangeringar	-1 052 183	0
Årets investeringar	17 787 732	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 738 976	78 003 427
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-26 177 136	-24 772 800
Årets avskrivningar	-1 505 370	-1 404 336
Årets försäljning/utrangeringar	1 052 183	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 630 323	-26 177 136
Utgående bokfört värde	68 108 653	51 826 291
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 126 000	3 126 000
Summa taxeringsvärde	165 126 000	165 126 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	10 914 195	7 590 910
Årets investeringar	-10 914 195	3 323 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 914 195
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	565 564	520 097
Årets investeringar	-33 330	45 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	532 235	565 564
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Swedbank Robur Fonder AB		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 191	3 068
Övriga fordringar	4 617	0
	5 808	3 068
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	646 914	905 035
	646 914	905 035

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

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	7 272	7 272			
	Handelsbanken	73 619	73 619			
	Nordea	129 326	129 626			
	Övriga bankkonton	458 115	408 728			
		668 331	619 244			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	22920405	0,96%	2019-03-30	5 990 167	150 000
	SBAB	22920448	0,96%	2019-03-30	5 990 167	150 000
	Stadshypotek	124741	1,75%	2020-10-30	7 122 500	192 500
	Stadshypotek	250783	1,69%	2022-09-30	12 750 000	200 000
	Stadshypotek	910560	1,15%	2019-04-03	3 087 682	39 690
	Swedbank	2653238598	1,06%	2021-09-24	5 000 000	500 000
					39 940 516	1 232 190
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 708 326
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 779 566
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				51 453 000	51 453 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 232 190	732 190
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				425 649	259 536
	Momsskuld				-15 927	-39 858
	Övriga kortfristiga skulder				5 018	0
					414 741	219 679
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				31 887	32 188
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 231 389	1 439 286
	Övriga upplupna kostnader				1 137 964	627 387
					2 401 240	2 098 861
	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					



HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 18/3 2019


Anette Bodare

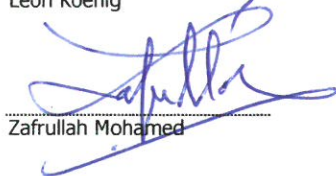

Camilla Bahceci


Claes-Göran Gahrn


Leon Koenig

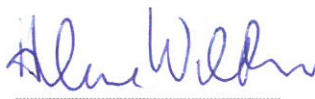

Ove Torstensson

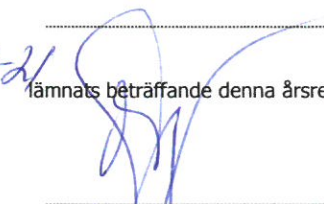

Per Nylén


Zafrullah Mohamed


Jean Gaby

Vår revisionsberättelse har 2019-03-21 lämnats beträffande denna årsredovisning


Helena Wilén



Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Römö i Stockholm, org.nr. 716416-3896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Römö 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Römö 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 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 21/03 2019

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

.....
Helene Wildner
Av föreningen vald revisor