



HSB BRF MUSKETÖREN ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 769611-7519

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Org.nr: 769611-7519

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

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 fastigheten Sundbyberg 2:164 i Sundbyberg kommun.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 061
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	42
Parkeringar och garageplatser	7+29	0

Föreningens fastighet är byggd 2015-2016 värdeår 2015.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheten Mönsterskrivaren 2-17, Assistenten 1-25, Professorn 1-14 och Provröret 2-20. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning för hushållssopor.

Fastigheten kommer att ingå i ytterligare en gemensamhetsanläggning med fastigheten Mönsterskrivaren 2-17. Gemensamhetsanläggningen omfattar gården.

Hyreskompensation garage

Återvunnen investeringsmoms för garage tillfaller i sin helhet HSB Bostad. HSB Bostad lämnar ett bidrag till föreningen för uteblivna hyresintäkter i en klumpsumma som fördelas över 10 år vilket är uppbokat på skuldkonto. OBS! Garaget måste hyras ut 10 år till en momspliktig hyresgäst för att inte föreningen ska bli återbetalningsskyldig momsåtervinningen. Tom år 2025 (2016-2025).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade men kommer att höjas med 2% från och med 2019-01-01.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-års garantitid.

W



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

Övriga väsentliga händelser

Överlämning från HSB Stockholm till Musketörens nya styrelse vald av föreningen. Amorterat 600 000 kr på föreningens lån.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 17 deltagare varav 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Nestvall	Ledamot
Emma Markendahl	Ledamot
Martin Hansen	Ledamot
Mathias Räf	Ledamot
Mohammed Al-Kaisi	Ordförande, ledamot
Monique Peralta	HSB-ledamot

Emma Markendahl flyttade till annan ort i februari 2019.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Hansen och Anna Nestvall.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mohammed Al-Kaisi, Emma Markendahl och Mathias Räf. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sama Agahi	Föreningsvald ordinarie
Mattias Nyberg	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Sara Qazi och Zabihullah Bayat.

Underhållsplan

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

2-års besiktning genomfördes 2017.

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 109 (107) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 14 (8) överlåtelser skett. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå använder sig HSB av ett antal nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra nyproducerade 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.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste tre åren. Tillträdet skedde 10 november 2015 - 10 mars 2016 därför är en del nyckeltal år 2016 missvisande. Vi visar detta i tabellen nedan och efter förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	650	650	650
Totala Intäkter kr/kvm	890	847	820
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	255	236	341
Belåning, kr/kvm	12 636	12 972	12 995
Räntekänslighet	20%	21%	22%
Drift och underhåll kr/kvm	441	405	303
Energikostnader kr/kvm	86	71	66

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) inräknas här.

Sparande till framtida underhåll

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.

Beräkning av föreningens sparande/överskott visas nedan.

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 en enskild medlem har av föreningens lån ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens samlade lån 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. 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 tar hänsyn till de kostnader som debiteras medlemmarna och ger därigenom föreningen en intäkt.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 540	4 324	4 182
Resultat efter finansiella poster	-1 340	-1 432	-884
Soliditet	71%	71%	71%

(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	4 539 885
Rörelsekostnader	- 5 162 938
Finansiella poster	- 716 965
Årets resultat	-1 340 018

Planerat underhåll	+ 4 775
Hyreskompensation garage	- 132 100
Avskrivningar	+ 2 766 260
Årets sparande	1 298 917

Årets sparande per kvm total yta 255

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 190 000	0	225 000	-1 188 694	-1 432 085
Reservering till fond 2018			145 000	-145 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-4 775	4 775	
Balanserad i ny räkning				-1 432 085	1 432 085
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 340 018
Belopp vid årets slut	169 190 000	0	365 225	-2 761 004	-1 340 018

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

Balanserat resultat	-2 620 779
Årets resultat	-1 340 018
Reservering till underhållsfond	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 775
Summa till stämmans förfogande	-4 101 022

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 101 022
-------------------------	-------------------

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



Org Nr: 769611-7519

HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 539 885	4 324 139
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 248 481	-2 065 322
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 992	-59 418
Planerat underhåll		-4 775	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-101 430	-70 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 766 260	-2 766 193
Summa rörelsekostnader		-5 162 938	-4 961 693
Rörelseresultat		-623 053	-637 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 502	18 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-733 467	-813 274
Summa finansiella poster		-716 965	-794 531
Årets resultat		-1 340 018	-1 432 085

nr



Org Nr: 769611-7519

HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	227 252 406	230 018 666
		<u>227 252 406</u>	<u>230 018 666</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>227 252 906</u>	<u>230 019 166</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 125	10 626
Avräkningskonto HSB Stockholm		788 942	689 465
Placeringskonto HSB Stockholm		301 621	301 320
Övriga fordringar	Not 9	2 400	2 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	252 634	276 531
		<u>1 348 722</u>	<u>1 280 626</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 100 000	3 700 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 448 722</u>	<u>4 980 626</u>
Summa tillgångar		<u>231 701 629</u>	<u>234 999 792</u>

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		169 190 000	169 190 000
Yttre underhållsfond		365 225	225 000
		<u>169 555 225</u>	<u>169 415 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 761 004	-1 188 694
Årets resultat		-1 340 018	-1 432 085
		<u>-4 101 022</u>	<u>-2 620 779</u>
Summa eget kapital		<u>165 454 203</u>	<u>166 794 221</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	64 345 950	66 062 250
Övriga långfristiga skulder	Not 13	924 700	1 056 800
		<u>65 270 650</u>	<u>67 119 050</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	116 300	116 300
Leverantörsskulder		140 260	149 306
Skatteskulder		24 552	26 030
Övriga skulder	Not 15	68 877	68 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	626 786	726 383
		<u>976 775</u>	<u>1 086 521</u>
Summa skulder		<u>66 247 425</u>	<u>68 205 571</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>231 701 629</u>	<u>234 999 792</u>

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 340 018	-1 432 085
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 766 260	2 766 193
Hyreskompensation garage	-132 100	-132 100
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 294 142	1 202 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 682	1 233 505
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-109 746	-328 508
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 216 079	2 107 005
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-589 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-589 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 716 300	-116 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 716 300	-116 300
Årets kassaflöde	-500 222	1 401 705
Likvida medel vid årets början	4 690 785	3 289 080
Likvida medel vid årets slut	4 190 563	4 690 785

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



HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

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 1,38 % 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

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. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 289 752	3 289 752
Årsavgifter el	277 790	254 446
Årsavgifter vatten	197 453	193 403
Hyror	393 233	390 994
Bredband	199 104	20 963
Hyreskompensation garage	132 100	132 100
Övriga intäkter	50 453	42 481
Bruttoomsättning	4 539 885	4 324 139
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	417 076	399 887
Löpande underhåll	209 885	195 463
El	420 889	391 980
Uppvärmning	313 539	295 452
Vatten	197 127	141 045
Sophämtning	216 130	181 919
Fastighetsförsäkring	37 455	34 532
Kabel-TV och bredband	236 711	235 968
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 660	22 660
Förvaltningsarvoden	151 692	133 995
Övriga driftkostnader	25 318	32 420
	2 248 481	2 065 322
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 299	15 783
Administrationskostnader	15 213	19 155
Extern revision	10 000	9 000
Medlemsavgifter	15 480	15 480
	41 992	59 418
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	68 100	44 800
Revisionsarvode	4 540	4 480
Övriga arvoden	4 540	4 480
Sociala avgifter	24 250	17 000
	101 430	70 760
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	496	313
Ränteintäkter HSB placeringskonto	301	169
Ränteintäkter skattekonto	0	1 337
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 565	16 062
Övriga ränteintäkter	140	862
	16 502	18 743
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	733 453	813 056
Övriga räntekostnader	14	218
	733 467	813 274

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	200 696 000	200 107 000
Anskaffningsvärde mark	34 847 000	34 847 000
Årets investeringar	0	589 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 543 000	235 543 000
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 524 334	-2 758 141
Årets avskrivningar	-2 766 260	-2 766 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 290 594	-5 524 334
Utgående bokfört värde	227 252 406	230 018 666
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 186 000	2 186 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	80 000	80 000
Summa taxeringsvärde	111 266 000	111 266 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	400	1 784
Övriga fordringar	2 000	900
	2 400	2 684
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	78 880	119 387
Upplupna intäkter	173 754	157 144
	252 634	276 531
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 100 000	3 700 000
	3 100 000	3 700 000

**HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg**

Noter		2018-12-31	2017-12-31				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2856727579	0,59%	2019-03-28	20 510 000	0	
	Swedbank	2856727660	1,59%	2020-03-23	21 842 250	116 300	
	Swedbank	2857442590	0,98%	2019-03-10	22 110 000	0	
					64 462 250	116 300	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					64 345 950	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					63 880 750	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					66 353 000	66 353 000
Not 13	Övriga skulder						
	Hyreskompensation garage år 4-10					924 700	1 056 800
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					116 300	116 300
Not 15	Övriga skulder						
	Depositioner					49 200	49 200
	Momsskuld					16 541	19 302
	Övriga kortfristiga skulder					3 136	0
						68 877	68 502
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					100 053	145 837
	Förutbetalda hyror och avgifter					310 229	335 274
	Övriga upplupna kostnader					216 504	245 272
						626 786	726 383
	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						



Org Nr: 769611-7519

HSB Bostadsrättsförening Musketören i Sundbyberg

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 8:e april 2019

Anna Nestvall

Martin Hansen

Mathias Räf

Mohammed Al-Kaisi

Monique Peralta

Vår revisionsberättelse har 2019-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

SAMA AGA #1

Av föreningen vald revisor

Joakim Wern

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Musketören i Sundbyberg, org.nr. 769611-7519.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musketören i Sundbyberg för år 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Musketören i Sundbyberg för år 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.

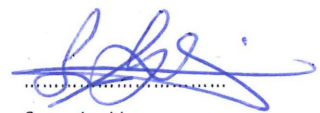
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 28/4 -2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sama Agahi

Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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



HSB – där möjligheterna bor