

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö (org.nr. 769604-8383) lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Fastigheter

Föreningen, registrerad 1999-09-24 och förvärvad 2001-04-02, äger och förvaltar fastigheterna Gäddan S:1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 och 11 i Tyresö kommun. Bostadsfastigheterna, vilka uppfördes under åren 1961-1963 består av 3 st. sammanbyggda och 5 st. fristående hus (7 till 8 våningar) med en total markyta på 5 341 kvm. (d.v.s. byggnadernas yta på mark). Den totala boendeytan uppgår till 32 546 kvm. Inom fastigheterna finns även lokaler med en total yta av 253 kvm.

Inom bostadsrättsföreningen finns 419 lägenheter varav (2017-12-31) 348 är upplåtna som bostadsrätter och 71 som hyresrätter. Gäddan S:1 avser mark och trädgårdsytor där för närvarande 64 garageplatser och 256 P-platser finns tillgängliga. Av de 256 parkeringsplatserna är 35 försedda med elstolpar och 14 avsedda för gästparkering. Den totala markarealen uppgår till 45 415 kvm.

Fastigheterna har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringsskyddet ingår saneringsförsäkring mot ohyra. Föreningen har ingen gemensam bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (avseende verksamhetsåret 2016) hölls 2017-06-01. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt och därutöver ytterligare 8 närvarande biträden.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Anders Olsson	Ordförande
Dan Asplund	Vice Ordförande
Margareta Sverkersdotter	Sekreterare
Leif Wågensand	Kassör/Ekonomi
Lars Lagerstedt	Ledamot
Tomas Hedman	Ledamot
Ann-Sofie Hagberg	Ledamot
Therese Andersson Kasinsky	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleant har under perioden varit Maria Wählin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda styrelsemöten och ett betydande antal ekonomi- arbetsgrupp- och projektmöten.

Revisorer

Föreningsvald revisor har under verksamhetsåret varit Jerker Dahlin.
Revisorssuppleant har under året varit Stig Agehall.
Av HSB Riksförbund utsedd revisor: BoRevision AB.

Representanter i HSB:s distriktsstämma, Tyresö

Representant för föreningen har under perioden varit Ann Sofie Hagberg.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Mathias Kwick (t.o.m. 2017-06-01)
Rickard Nirling (ordförande/sammankallande)
Berit Corre Forsberg
Bo Johansson (från 2017-06-01)

Studie- och Fritidsverksamhet

Seniorklubben Fiskarna, bestående av medlemmar från bostadsrättsföreningarna Gäddan, Laken, Siken och Gösen, har fortsatt sin verksamhet för alla seniorer. BRF Gäddan har under verksamhetsåret bidragit med ett belopp motsvarande 10 000 kronor till deras verksamhet.

Miljö- och Trivselgrupp

BRF Gäddan inrättade under 2012 en särskild grupp med uppgift att skapa en attraktiv boendemiljö samt anordna trivselhöjande aktiviteter inom föreningen. BRF Gäddan har under verksamhetsåret 2017 bidragit med ett belopp motsvarande 30 000 kronor till deras verksamhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens totalt 419 lägenheter har 33 stycken överlåtits under 2017. Inga (noll) lägenheter har upplåtits under samma tidsperiod (d.v.s. ombildats från hyresrätt till bostadsrätt).

Föreningen består alltså av 348 bostadsrättslägenheter och 71 hyresrättslägenheter (2017-12-31).

Enligt taxeringsbeskedet är byggytan 5 341 kvm., varav 253 kvm. utgör övrig lokalyta. Total boendeyta är 32 546 kvm.

Taxeringsvärdet för byggnader och mark är 377 919 000 kronor (2016 års siffror – taxeringsvärdet fastställs vart 3:e år).

I föreningen finns följande fördelning av lägenheter:

2 rum och kök – 59, 60 alt. 62kvm: **91st.**

3 rum och kök – 80 alt. 81kvm: **296st.**

4 rum och kök – 98kvm: **16st.**

5 rum och kök – 109 alt. 111kvm: **16st.**

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under 2017 ombesörjts av HSB Stockholm. Vår förvaltare har under året varit:

Johan Södergren – HSB Stockholm

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.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-09-19.

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.

Städning

Städning av trapphus och inre renhållning har under 2017 skötts av Lindalen Städ AB.

Hissar

ManKan Hiss AB har under 2017 stått för underhåll och reparationer av våra hissar.

Arvoden

Specificeras under "Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader" i efterföljande årsbokslut.

ff

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	29 274	29 252	29 066	28 785	28 211
Resultat efter					
finansiella poster	4 200	864	832	53	-6 328
Årsavgift*, kr/kvm	832	827	838	827	820
Drift**, kr/kvm	399	463	449	451	447
Belåning, kr/kvm	6 032	6 162	6 200	6 521	7 607
Soliditet, %	41	40	37	35	31

(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

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 934 799	62 264 989	6 110 812	-14 086 029	864 333
Reservering fond yttre UH 2017			1 348 000	-1 348 000	
Ianspråktagande fond yttre UH 2017			-192 012	192 012	
Balanseras i ny räkning				864 333	-864 333
Årets resultat					4 199 813
Belopp vid årets slut	80 934 799	62 264 989	7 266 800	-14 377 684	4 199 813

14

Väsentliga händelser sedan föreningen bildades:

- 2001 - Omläggning av tak
- 2002-2005 – Byte av hissar
- 2004-2005 – Byggnation av miljöhus
- 2005-2006 – Byte av fönster
- 2006-2007 – Renovering av tvättstugor
- 2008-2009 – Trapphus- och källarrenovering
- 2009 – Installation av nya el centraler med jordfelsbrytare i lägenheter
- 2009 – Byte av garageportar
- 2010 – Halkfria golv i miljöhusen
- 2011 – 2013 Stambyte med badrumsrenovering
- 2014-2015 – Anläggande av nya parkeringsytor.
- 2014-2015 – Anläggande av nya lekplatser
- 2015 – Införande av individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).
- 2015 – Utbyte av samtliga undercentraler.
- 2016 – Driftsättning av gemensam bastu.
- 2016 – Tillbyggnad på miljöhus, Sikvägen 55-57.
- 2016 - Byte av radiatorventiler samt injustering av värme, Sikvägen 32-36.
- 2016 – Ny trappa mot parkering, Sikvägen 29.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2017

- Renovering av balkongsidor på Sikvägen 47-55 samt 57-61.
- Projektering av kommande balkongrenoveringar.
- Breddning av parkeringsplatser samt linjemålning av dessa.
- Projektering och beslut kring ny utomhusbelysning och total översyn och upprustning av vårt område där också träd, buskar, rabatter, gångvägar och övriga markytor omfattas.

Aktiviteter

Styrelsen har under 2017 gett ut 2 nummer av Informationsbladet, där medlemmar och hyresgäster delges information om föreningens aktiviteter. Dessutom anordnades följande aktiviteter:

- 15/10 – Höstträff med korvgrillning (anordnat av Trivselgruppen).
- 22/11 – Informationsmöte gällande gruppanslutning av Bredband, TV och Telefoni till Com Hem.

Skadegörelse

Kostnaden för skadegörelse uppgick under 2017 till 17 106kr, en minskning med närmare 60 procent från år 2016 (42 503kr).

Avgifts- och hyreshöjningar 2017

Bostadsrätter

Under 2017 genomfördes inga avgiftshöjningar.

Hyresrätter

Under 2017 gjordes en hyreshöjning om 0,7% för våra hyreslägenheter per den 1 januari.



Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll och åtgärder under 2018

- Underhåll (blästring, reparation och ommålning) av balkongpartier på Sikvägen 29-45.
- Ny och bättre belysning (LED) samt komplettering av belysningspunkter på samtliga markytor. Total översyn och upprustning av vårt område vilket omfattar samtliga träd, buskar, gångvägar och gräsytor inom BRF Gäddan. Projektering och arbete av detta kommer att pågå under hela 2018-2019.
- Projektering och översyn av skalskydd (låssystem).

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-13 221 696
Årets resultat	4 199 813
Reservering till underhållsfond	-1 348 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>192 012</u>
Summa till stämmans förfogande	-10 177 872

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 177 872
-------------------------	-------------

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





Org Nr: 769604-8383

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Org.nr: 769604-8383

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ff

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 273 623	29 251 843
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 250 279	-15 209 021
Övriga externa kostnader	Not 3	-359 955	-428 292
Planerat underhåll		-192 012	-673 376
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-679 781	-636 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 277 768	-6 183 343
Summa rörelsekostnader		-20 759 796	-23 130 647
Rörelseresultat		8 513 828	6 121 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	68 821	21 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 382 836	-5 278 145
Summa finansiella poster		-4 314 015	-5 256 864
Årets resultat		4 199 813	864 333

ff

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	320 535 240	323 980 255
	<u>320 535 240</u>	<u>323 980 255</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>320 535 740</u>	<u>323 980 755</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

107 027	22 108
---------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 220 454	5 328 998
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	505 478	775
-------	---------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	1 363 081	1 341 364
	<u>7 196 040</u>	<u>6 693 244</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	17 000 000	13 000 000
--------	------------	------------

Kassa och bank

Not 12	98 412	98 412
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>24 294 452</u>	<u>19 791 656</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>344 830 192</u>	<u>343 772 412</u>
--------------------	--------------------

H

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

80 934 799

80 934 799

Upplåtelseavgifter

62 264 989

62 264 989

Yttre underhållsfond

7 266 800

6 110 812

150 466 588

149 310 600*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-14 377 684

-14 086 029

Årets resultat

4 199 813

864 333

-10 177 872

-13 221 696

Summa eget kapital

140 288 716

136 088 904**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

196 049 960

199 050 000

196 049 960

199 050 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 000 000

3 000 000

Leverantörsskulder

1 684 323

1 683 350

Skatteskulder

0

37 764

Övriga skulder

Not 16

320 706

114 406

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

3 486 487

3 797 988

8 491 516

8 633 508

Summa skulder

204 541 476

207 683 508

Summa eget kapital och skulder

344 830 192

343 772 412

f

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 199 813	864 333
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 277 768	6 183 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 477 581	7 047 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-611 340	-21 746
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-141 992	-489 115
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 724 249	6 536 814
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 832 753	-1 535 455
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 832 753	-1 535 455
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 040	-2 750 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	9 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 040	6 300 000
Årets kassaflöde	3 891 456	11 301 359
Likvida medel vid årets början	18 427 410	7 126 051
Likvida medel vid årets slut	22 318 866	18 427 410

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



HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,99 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 315 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 1 707 899 kr.

K

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 082 780	20 022 440
Årsavgifter el	1 307 492	1 306 909
Årsavgifter vatten	679 812	660 784
Hyror	7 020 746	7 081 451
Övriga intäkter	229 643	359 720
Bruttoomsättning	29 320 473	29 431 304
Avgifts- och hyresbortfall	-46 550	-164 855
Hyresförluster	-300	-14 606
	29 273 623	29 251 843
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 991 052	2 923 474
Reparationer	1 521 684	2 665 252
El	2 119 148	1 955 482
Uppvärmning	3 163 766	3 354 598
Vatten	1 278 900	1 272 054
Sophämtning	989 862	922 064
Fastighetsförsäkring	225 812	222 099
Kabel-TV och bredband	134 161	136 390
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-482 102	580 482
Förvaltningsarvoden	1 215 991	1 060 203
Övriga driftkostnader	92 005	116 924
	13 250 279	15 209 021
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	29 075	37 027
Hyror och arrenden	12 137	12 313
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 430	36 374
Administrationskostnader	218 227	166 422
Extern revision	28 963	28 261
Konsultkostnader	14 273	108 394
Medlemsavgifter	44 850	39 500
	359 955	428 292
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	448 000	443 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga arvoden	18 440	18 350
Löner och övriga ersättningar	5 394	0
Sociala avgifter	126 351	119 559
Övriga personalkostnader	56 596	30 706
	679 781	636 615
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 880	4 435
Ränteintäkter HSB bunden placering	62 937	10 923
Övriga ränteintäkter	3 004	5 923
	68 821	21 281
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 382 836	5 278 145
	4 382 836	5 278 145

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	311 301 608	309 766 153
Anskaffningsvärde mark	54 196 000	54 196 000
Årets investeringar	2 832 753	1 535 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 330 361	365 497 608
Ingående avskrivningar	-41 517 353	-35 334 010
Årets avskrivningar	-6 277 768	-6 183 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 795 121	-41 517 353
Utgående bokfört värde	320 535 240	323 980 255
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	284 000 000	284 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 369 000	3 369 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 550 000	1 550 000
Summa taxeringsvärde	377 919 000	377 919 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 467	775
Skattefordran	504 011	0
	<u>505 478</u>	<u>775</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 030 088	1 000 984
Upplupna intäkter	332 993	340 380
	<u>1 363 081</u>	<u>1 341 364</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	17 000 000	13 000 000
	<u>17 000 000</u>	<u>13 000 000</u>

18

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	97 851	97 851
Swedbank	561	561
	98 412	98 412

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 934 799	62 264 989	6 110 812	-14 086 029	864 333
Resultatdisposition			1 155 988	-291 655	-864 333
Årets resultat					4 199 813
Belopp vid årets slut	80 934 799	62 264 989	7 266 800	-14 377 684	4 199 813

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788760139	0,37%	2018-02-23	35 000 000	0
Nordea Hypotek	39788803970	0,42%	2018-10-30	16 249 960	1 000 000
SBAB	23199149	1,94%	2022-09-19	26 875 000	500 000
SBAB	25121228	1,59%	2019-09-13	30 675 000	500 000
Stadshypotek	632795	3,75%	2021-03-01	22 625 000	500 000
Swedbank	2852890546	2,96%	2018-08-24	35 000 000	0
Swedbank	2853333207	3,25%	2018-12-20	32 625 000	500 000
				199 049 960	3 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 196 049 960

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 184 049 960

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 254 398 000 254 398 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 3 000 000 3 000 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	45 448	45 448
Källskatt	69 258	68 058
Övriga kortfristiga skulder	206 000	900
	320 706	114 406

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	343 875	615 594
Förutbetalda hyror och avgifter	2 286 596	2 355 516
Övriga upplupna kostnader	856 016	826 878
	3 486 487	3 797 988

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

#



Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 15/4 - 2018

Anders Olsson

Ann-Sofie Hagberg

Dan Asplund

Lars Lagerstedt

Leif Wägensand

Margareta Sverkersdotter

Therése Andersson Kasinsky

Tomas Hedman

Vår revisionsberättelse har 2018-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Gäddan i Tyresö, org.nr. 769604-8383.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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. Revisor 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:

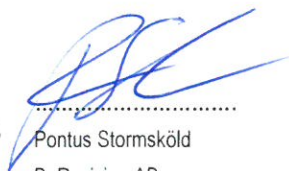
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17/4 - 2018

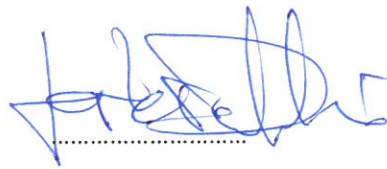


Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor