

ÅRSREDOVISNING

OCH

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ

STOCKHOLM

1 januari 2017 - 31 december 2017

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningen registrerades den 1 juni 1957, och lägenheterna togs i bruk december 1958 – april 1959. Senast reviderade stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket den 8 augusti 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lurö 1, 2 och 3 i Farsta och har sitt säte i Stockholm.

Fastigheterna var under 2017 fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Sedan juli 2006 ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens 197 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. De fördelar sig på 41 enrumms-, 45 tvårumms-, 78 tre rumms-, 21 fyrrumms- och 12 femrumslägenheter.

Föreningen hyr dessutom ut fem större och ett tiotal mindre lokaler till företag, föreningar och enskilda, vilket bidragit med en hyresintäkt av 491 635 kr. Vidare finns 56 garage och 73 parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 337 044 kr respektive 155 880 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har 22 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Ribbenhag	Ordförande
Hans Flodin	Vice ordförande
Joakim Hagsköld	Ledamot och sekreterare
Hanna Pettersson	Ledamot
Maud Beijner	Ledamot
Karl-Erik Jönsson	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Michael Ribbenhag, Maud Beijner och Karl-Erik Jönsson.

cz

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Hanna Pettersson Michael Ribbenhag och Klas Heiser, två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor vald av föreningen har under året varit Eva Wallin med Magdalena Bibik som suppleant.

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts.

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Margareta Biazzi, Bertil Olsson, Susanne Gustafsson (till stämman 170424) Monika Frick (från stämman 170424) och Gudrun von Zweigbergk (från stämman 170424).

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 7 har under året varit Maud Beijner och Hanna Pettersson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2017.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Klas Heiser har under året varit anställd som vicevärd, anställningen omfattar 20 % av heltid. Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB. Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till styrelsen har utgått med 97 200 kr och övriga arvoden har utgått med 25 200 kr. Lön till vicevärd har utgått med 114 643 kr.

Fastigheterna

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras.

02

Kalendarium över större utförda arbeten

1991 Fasadrenovering och byte till isolerfönster
1993 Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
1996-97 Målning av samtliga trappuppgångar
2001 Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
2001 Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
2003 Stambyte i 6 badrum och 3 kök.
2004 Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling.
2005-2006 byte av stammar i badrum och kök samt totalrenovering av badrum. Elledningarna mellan mätarna i källarna och lägenheterna byttes också från enfas till trefas och alla säkringsskåp i lägenheterna byttes ut till säkringsskåp med jordfelsbrytare
2008 Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
2010-2011 Installation av köksavfallskvarnar, totalt 160 st. (80 % av hushållen).
2010-2012 Renovering och fördjupning av balkongerna. Nya inglasningar balkonger.
2012 Renovering av lekplatserna
2012 Modernisering av undercentralerna
2012-2013 Installation av termostatventiler på samtliga radiatorer
2013 Målning av entrépartier
2013 Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
2013 Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
2013 Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler
2016 Byte av samtliga garageportar
2017 Byte av kallvattenstammar i källarna
2017 OVK

Kalendarium över större planerade renoveringar

Frågan om fasadrenovering bevakas.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % den 1 januari. De kommersiella lokalerna är indexreglerade.

Miljö

Vår- och höststädning genomfördes genom trädgårdsgruppens försorg.

Fritidsverksamhet

Föreningslokalen har under året nyttjats flitigt av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter. Under året har lokalen även nyttjats av en grupp som utövar qigong. 02

Ekonomi

Föreningen är av Skatteverket klassad som en äkta bostadsrättsförening och är inte frivilligt momsregistrerad för lokalytor.

Föreningen har sina lån i Swedbank. C:a 60 % av föreningens lån är bundna och amorteras med c:a 3 % per år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 659	10 491	10 468	10 545	10 279
Resultat efter finansiella poster	2 029	1 961	1 116	1 531	40
Årsavgift*, kr/kvm	649	640	640	640	624
Drift**, kr/kvm	460	435	431	433	452
Belåning, kr/kvm***	2 331	2 410	2 490	2 573	2 634
Soliditet	20%	15%	11%	9%	5%

(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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	716 708	2 984 511	1 961 215
Reservering till fond 2017			400 000	-400 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-35 750	35 750	
Balanserad i ny räkning				1 961 215	-1 961 215
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 028 958
Belopp vid årets slut	918 416	166 154	1 080 958	4 581 476	2 028 958

62

Behandling av årets resultat

Resultatdisposition

2017

Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	4 945 726
Årets resultat	2 028 958
Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-400 000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	35 750
Summa till stämmans förfogande	6 610 434

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 610 434
-------------------------	------------------

Slutord

Under 2017 genomfördes ett mellanstort projekt i form av byte av kallvattensstammar i källarna samt Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Tack vare föreningens stabila ekonomi kunde dessa åtgärder genomföras utan förnyad upplåning.

Styrelsen har under året utvärderat beslutet från 2016 att låta ett parkeringsbolag övervaka föreningens område. Styrelsens uppfattning är att det har fungerat bra med följd att problemet med parkering på gårdarna har minskat avsevärt. Av den anledningen beslutades att låta avtalet löpa vidare.

Frågan om eventuell nybyggnation i samband med tyngdpunkt Farsta har heller inte under 2017 resulterat i ett beslut. Som tidigare meddelats önskar styrelsen invänta detta innan föreningen går vidare med den planerade fasadrenoveringen. Dock går det inte att vänta hur länge som helst och styrelsen genomförde av den anledningen en besiktning av fasaderna under hösten 2017. Resultatet av besiktningen ger vid handen att en renovering måste till inom de närmaste åren.

Situationen i föreningen fortsatt stabil och det finns ingen anledning att detta ska förändras under 2018. Detta även beaktat det nya avtal för tomträtten som börjar gälla under det kommande året. Styrelsen önskar även i år rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2017.

02

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 659 028	10 490 879
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 656 740	-6 294 773
Övriga externa kostnader	Not 3	-150 131	-161 146
Planerat underhåll		-35 750	-243 388
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-304 070	-281 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 174 902	-1 215 295
Summa rörelsekostnader		-8 321 593	-8 195 669
Rörelseresultat		2 337 434	2 295 210
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 045	18 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-326 521	-352 425
Summa finansiella poster		-308 476	-333 994
Årets resultat		2 028 958	1 961 215

02

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	38 457 142	37 614 968
Inventarier och maskiner	Not 8	48 122	72 185
Pågående nyanläggningar	Not 9	50 000	0
		<u>38 555 264</u>	<u>37 687 153</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>38 555 764</u>	<u>37 687 653</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 105	5 564
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 397 555	2 337 059
Övriga fordringar	Not 11	4 320	7 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	585 385	566 736
		<u>1 997 365</u>	<u>2 917 277</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	3 200 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 14	7 000	7 000
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 004 365</u>	<u>6 124 277</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>44 560 129</u>	<u>43 811 930</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

918 416

918 416

Upplåtelseavgifter

166 154

166 154

Yttre underhållsfond

1 080 958

716 708

2 165 5281 801 278*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 581 476

2 984 511

Årets resultat

2 028 958

1 961 215

6 610 4344 945 726

Summa eget kapital

8 775 9626 747 004**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

32 556 04333 706 043

32 556 043

33 706 043

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

1 150 000

1 150 000

Leverantörsskulder

662 922

764 058

Skatteskulder

5 715

0

Övriga skulder

Not 18

976

1 047

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 408 5111 443 7783 228 1243 358 883

Summa skulder

35 784 167

37 064 926

Summa eget kapital och skulder**44 560 129****43 811 930**

02

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 028 958	1 961 215
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 174 902	1 215 295
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 203 860	3 176 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 592	-118 007
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-130 759	127 559
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 053 509	3 186 062
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 043 013	-861 409
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 043 013	-861 409
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 000	-1 150 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	-139 504	1 174 653
Likvida medel vid årets början	5 544 059	4 369 406
Likvida medel vid årets slut	5 404 555	5 544 059

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

02



HSB Bostadsrättsförening Lurö 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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstagande 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.

02

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 955 348	8 818 992
Årsavgifter el	632 286	630 430
Hyror	991 669	979 360
Övriga intäkter	98 770	77 636
Bruttoomsättning	10 678 073	10 506 418
Avgifts- och hyresbortfall	-18 977	-12 863
Hyresförluster	-68	-2 676
	10 659 028	10 490 879
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 276 534	1 089 288
Reparationer	827 003	649 450
El	774 829	703 680
Uppvärmning	1 735 462	1 824 219
Vatten	293 692	267 931
Sophämtning	209 937	184 177
Fastighetsförsäkring	135 838	140 291
Kabel-TV och bredband	84 124	84 510
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	320 919	311 606
Förvaltningsarvoden	284 273	316 031
Tomträttsavgäld	658 204	658 204
Övriga driftkostnader	55 925	65 386
	6 656 740	6 294 773
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	7 129
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 992	24 709
Administrationskostnader	58 831	81 051
Extern revision	16 863	16 413
Konsultkostnader	8 775	6 144
Medlemsavgifter	29 670	25 700
	150 131	161 146
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	97 200	84 600
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	15 200	15 000
Löner och övriga ersättningar	114 643	111 410
Sociala avgifter	51 916	47 607
Pensionskostnader och förpliktelser	12 200	12 450
Övriga personalkostnader	2 911	0
	304 070	281 067
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	695	648
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 966	16 559
Övriga ränteintäkter	384	1 224
	18 045	18 431
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	326 521	352 425
	326 521	352 425

02

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 656 634	60 795 225
Årets investeringar	1 993 013	861 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 649 647	61 656 634
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-24 041 666	-22 930 684
Årets avskrivningar	-1 150 839	-1 110 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 192 505	-24 041 666
Utgående bokfört värde	38 457 142	37 614 968
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 303 000	3 303 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 878 000	2 878 000
Summa taxeringsvärde	169 181 000	169 181 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	704 375	704 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 375	704 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-632 190	-527 877
Årets avskrivningar	-24 063	-104 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-656 253	-632 190
Bokfört värde	48 122	72 185
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 320	4 374
Skattefordran	0	3 544
	4 320	7 918
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	582 302	564 029
Upplupna intäkter	3 083	2 707
	585 385	566 736

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

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	3 200 000			
		4 000 000	3 200 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 000	7 000			
	Swedbank	6 000	0			
		7 000	7 000			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	716 708	2 984 511	1 961 215
	Resultatdisposition			364 250	1 596 965	-1 961 215
	Årets resultat					2 028 958
	Belopp vid årets slut	918 416	166 154	1 080 958	4 581 476	2 028 958
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank hypotek	2855688780	0,40%	2018-03-28	13 066 761	600 000
	Swedbank hypotek	2855688806	1,10%	2019-11-25	10 319 641	275 000
	Swedbank hypotek	2855688822	1,42%	2018-10-11	10 319 641	275 000
					33 706 043	1 150 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 556 043
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 956 043
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				39 817 000	39 817 000
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 150 000	1 150 000
Not 18	Övriga skulder					
	Källskatt				705	687
	Övriga kortfristiga skulder				271	360
					976	1 047
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				46 330	48 195
	Förutbetalda hyror och avgifter				860 558	948 274
	Övriga upplupna kostnader				501 623	447 309
					1 408 511	1 443 778

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

02



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

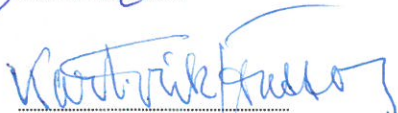
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2018-02-19


Hanna Pettersson


Hans Flodin


Joakim Hagsköld


Karl-Erik Jönsson


Maud Beijner

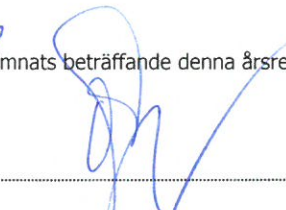

Michael Ribbenhag


Ase Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2018-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Eva Wallin

Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm, org.nr. 702001-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för år 2017.

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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för år 2017 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:

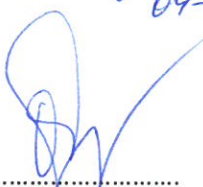
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

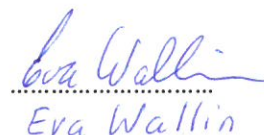
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 8/04 2018



Olena Zozulyak
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Wallin
Av föreningen vald revisor