



HSB BRF LURÖ 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.

ÅRSREDOVISNING

OCH

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ

STOCKHOLM

Org.nr: 702001-3251

1 januari 2018 - 31 december 2018

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Föreningen registrerades den 1 juni 1957, och lägenheterna togs i bruk december 1958 – april 1959. Senast reviderade stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket den 18 oktober 2018.

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. Nuvarande tomträttsavgäld har en löptid på 20 år från 2018-04-01.

Fastigheterna var under 2018 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 498 792 kr. Vidare finns 56 garage och 73-parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 335 975 kr respektive 157 680 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har 14 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Ribbenhag	Ordförande
Hans Flodin	Vice ordförande
Joakim Hagsköld	Ledamot och sekreterare till stämman 180522
Hanna Pettersson	Ledamot
Maud Beijner	Ledamot till stämman 180522, därefter även sekreterare
Karl-Erik Jönsson	Ledamot
Klas Heiser	Ledamot från stämman 180522
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Hans Flodin, Hanna Pettersson och Klas Heiser.

Firmatecknare

Föreningens firma har fram till stämman 2018 tecknats av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Hanna Pettersson Michael Ribbenhag och Klas Heiser, två i förening.

Från och med stämman 2018 tecknas föreningens firma av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Michael Ribbenhag, Klas Heiser och Joakim Hagsköld 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 Bertil Olsson, Margareta Biazzi (till stämman 2018), Monika Frick och Gudrun von Zweigbergk.

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 22 maj 2018.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Klas Heiser har fram till den 21 maj varit anställd som vicevärd, från och med den 23 maj tog Joakim Hagsköld över anställningen 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 95 100 kr och övriga arvoden har utgått med 25 800 kr. Lön till vicevärd har utgått med 118 416 kr.

Fastigheterna

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras.

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 köksavfallsksvarnar, 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

Renovering av tvättstugan på Nykroppagården sker 2019.
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.

Ekonomi

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

Föreningen har sina lån i Swedbank. Under 2018 lades ett av lånen om, styrelsen valde att inte binda räntan på detta lån. C:a 30 % av föreningens lån är bundna och amorteras med c:a 3 % per år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 784	10 659	10 491	10 468	10 545
Resultat efter finansiella poster	2 121	2 029	1 961	1 116	1 531
Årsavgift, kr/kvm	659	650	640	640	640
Drift och underhåll kr/kvm	463	460	435	431	433
Belåning, kr/kvm	2 251	2 331	2 411	2 490	2 573
Soliditet	24%	20%	15%	11%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	1 080 958	4 581 476	2 028 958
Reservering till fond 2018			593 000	-593 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-188 225	188 225	
Balanserad i ny räkning				2 028 958	-2 028 958
Årets resultat					2 120 742
Belopp vid årets slut	918 416	166 154	1 485 733	6 205 659	2 120 742

Behandling av årets resultat

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 610 434
Årets resultat	2 120 742
Reservering till underhållsfond	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond	188 225
Summa till stämmans förfogande	8 326 402

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 326 402
-------------------------	------------------

Slutord

2018 har varit ett lugnt år utan större eller medelstora projekt. Arbetet med att byta ut VVC-ventilerna i källarna har på börjats, staketen runt lekplatserna har bytts och en av lekplatserna fick ny sand. Efter beslut på ordinarie stämma och extra föreningsstämma antog föreningen nya stadgar.

Den utdragna processen med nybyggnation i samband med Tyngdpunkt Farsta fortsätter. Under senvintern/våren tog dock byggplanerna fart på nytt med nytt samråd och presentation av omarbetad planering. Av den anledningen beslutade styrelsen på nytt skjuta upp beslut om att påbörja fasadrenoveringen.

Situationen i föreningen fortsatt stabil och det finns ingen anledning att detta ska förändras under 2019. Styrelsen önskar även i år rikta ett stort tack till såväl före detta och nuvarande vicevärd för ett väl utfört arbete under 2018.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 784 140	10 659 028
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 693 528	-6 656 740
Övriga externa kostnader	Not 3	-156 736	-150 131
Planerat underhåll		-188 225	-35 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-363 197	-304 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-970 600	-1 174 902
Summa rörelsekostnader		-8 372 286	-8 321 593
Rörelseresultat		2 411 854	2 337 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 900	18 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-315 012	-326 521
Summa finansiella poster		-291 112	-308 476
Årets resultat		2 120 742	2 028 958

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	37 510 605	38 457 142
Inventarier och maskiner	Not 8	24 059	48 122
Pågående nyanläggningar	Not 9	50 000	50 000
		<u>37 584 664</u>	<u>38 555 264</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 585 164</u>	<u>38 555 764</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 656	10 105
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 476 105	1 397 555
Övriga fordringar	Not 11	4 317	4 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	597 998	585 385
		<u>2 081 076</u>	<u>1 997 365</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 14	7 000	7 000
Summa omsättningstillgångar		<u>8 088 076</u>	<u>6 004 365</u>
Summa tillgångar		<u>45 673 240</u>	<u>44 560 129</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		918 416	918 416
Upplåtelseavgifter		166 154	166 154
Yttre underhållsfond		1 485 733	1 080 958
		<u>2 570 303</u>	<u>2 165 528</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 205 659	4 581 476
Årets resultat		2 120 742	2 028 958
		<u>8 326 402</u>	<u>6 610 434</u>
Summa eget kapital		<u>10 896 705</u>	<u>8 775 962</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	31 406 043	32 556 043
		<u>31 406 043</u>	<u>32 556 043</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 150 000	1 150 000
Leverantörsskulder		762 973	662 922
Skatteskulder		10 049	5 715
Övriga skulder	Not 17	2 886	976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 444 585	1 408 511
		<u>3 370 493</u>	<u>3 228 124</u>
Summa skulder		<u>34 776 536</u>	<u>35 784 167</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 673 240</u>	<u>44 560 129</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 120 742	2 028 958
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	970 600	1 174 902
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 091 342	3 203 860
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 161	-19 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	142 369	-130 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 228 550	3 053 509
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 043 013
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 043 013
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	2 078 550	-139 504
Likvida medel vid årets början	5 404 555	5 544 059
Likvida medel vid årets slut	7 483 105	5 404 555

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



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

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 1,5% 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 082 164	8 955 348
Årsavgifter el	648 865	632 286
Hyror	996 347	991 669
Övriga intäkter	83 115	98 770
Bruttoomsättning	10 810 491	10 678 073
Avgifts- och hyresbortfall	-26 281	-18 977
Hyresförluster	-70	-68
	10 784 140	10 659 028
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 171 656	1 276 534
Reparationer	683 547	827 003
El	909 642	774 829
Uppvärmning	1 738 844	1 735 462
Vatten	305 996	293 692
Sophämtning	233 751	209 937
Fastighetsförsäkring	140 544	135 838
Kabel-TV och bredband	73 005	84 124
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	325 199	320 919
Förvaltningsarvoden	316 250	284 273
Tomträttsavgäld	745 951	658 204
Övriga driftkostnader	49 143	55 925
	6 693 528	6 656 740
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 804	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 341	35 992
Administrationskostnader	63 421	58 831
Extern revision	17 000	16 863
Konsultkostnader	27 500	8 775
Medlemsavgifter	29 670	29 670
	156 736	150 131
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 100	97 200
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	15 800	15 200
Löner och övriga ersättningar	158 901	114 643
Sociala avgifter	67 723	51 916
Pensionskostnader och förpliktelser	12 652	12 200
Övriga personalkostnader	3 021	2 911
	363 197	304 070
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	524	695
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 166	16 966
Övriga ränteintäkter	210	384
	23 900	18 045
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	314 815	326 521
Övriga räntekostnader	197	0
	315 012	326 521

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	63 649 647	61 656 634
Årets investeringar	0	1 993 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 649 647	63 649 647
Ingående avskrivningar	-25 192 505	-24 041 666
Årets avskrivningar	-946 537	-1 150 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 139 042	-25 192 505
Utgående bokfört värde	37 510 605	38 457 142
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	-656 253	-632 190
Årets avskrivningar	-24 063	-24 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-680 316	-656 253
Bokfört värde	24 059	48 122
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	0
Årets investeringar	0	2 043 013
Omklassificering till byggnad	0	-1 993 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 317	4 320
	4 317	4 320
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	593 902	582 302
Upplupna intäkter	4 096	3 083
	597 998	585 385

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

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	4 000 000			
		6 000 000	4 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 000	1 000			
	Swedbank	6 000	6 000			
		7 000	7 000			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank hypotek	2855688780	0,80%	2019-03-28	12 466 761	600 000
	Swedbank hypotek	2855688806	1,10%	2019-11-25	10 044 641	275 000
	Swedbank hypotek	2855688822	0,92%	2019-02-09	10 044 641	275 000
					32 556 043	1 150 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 406 043
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 806 043
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				39 817 000	39 817 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 150 000	1 150 000
Not 17	Övriga skulder					
	Källskatt				2 886	705
	Övriga kortfristiga skulder				0	271
					2 886	976
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				30 883	46 330
	Förutbetalda hyror och avgifter				907 034	860 558
	Övriga upplupna kostnader				506 668	501 623
					1 444 585	1 408 511
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

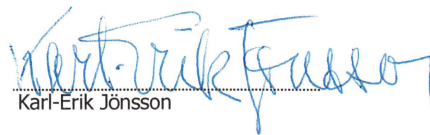
Noter

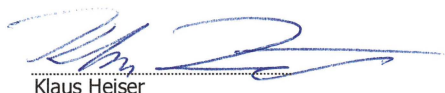
2018-12-31 2017-12-31

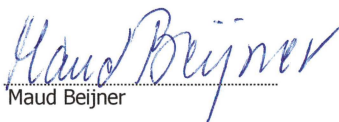
Stockholm, den 14/3 - 19

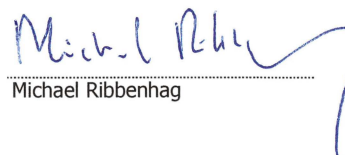

Hanna Pettersson


Hans Flodin


Karl-Erik Jönsson


Klaus Heiser

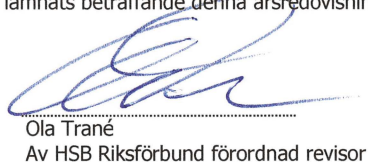

Maud Beijner


Michael Ribbenhag


Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 26/3 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning


Eva Wallin
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
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 Brf Lurö i Stockholm 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. Revisoremans 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

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 Lurö i Stockholm 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. 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.

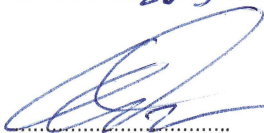
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26/3 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Wallin

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 bnf

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