

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

2018

KALLELSE

Medlemmar i HSB:s bostadsrättsförening TUNÖ i Stockholm kallas till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA onsdagen den 22 maj, klockan 19:00, i Kista Kyrka. Kaffe finns från klockan 18:30.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion 1: Tobaksrökning
22. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall ha skriftlig fullmakt.

Observera, efter det formella årsmötet har vi en frågestund.

Välkomna till årsstämman!

Styrelsen för brf. Tunö i Stockholm, april 2019

ÅRSREDOVISNING

HSB:s bostadsrättsförening Tunö i Stockholm (org.nr. 716416-3912) får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2018

STYRELSE

Intill årsstämman den 16 maj 2018 bestod styrelsen av:

Efrem Rhawi	ordförande
Johan Sultan	vice ordförande
Hans Cronwall	sekreterare
David Ronakali	ledamot
Lars Abrahamsson	ledamot
Ulla Edberg	ledamot
Christer Sommar	ledamot
Rabi Uysal	ledamot
Jon Petter Gustafsson	ledamot
Vahid Jafarpour	ledamot (HSB Stockholm)

Efter årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Efrem Rhawi	ordförande
Johan Sultan	vice ordförande
Hans Cronwall	sekreterare
David Ronakali	ledamot
Lars Abrahamsson	ledamot
Ulla Edberg	ledamot
Christer Sommar	ledamot
Rabi Uysal	ledamot
Jon Petter Gustafsson	ledamot
Vahid Jafarpour	ledamot (HSB Stockholm)

Följande ledamöters mandattid går ut vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Johan Sultan, Efrem Rhawi, Hans Cronwall, David Ronakali

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Efrem Rhawi, Johan Sultan, Christer Sommar och Hans Cronwall: två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Mats Hellberg med Oliver Brown som suppleant valda vid föreningsstämman samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Kemal Firat, Salwa Karkan och Peder Andersson med Kemal Firat som sammankallande.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har hållt 13 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 16 maj 2018.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket i mars 2018.

STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens fastighet, Helsingör 6-10 bebyggdes 1979 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 6 stycken bostadshus samt 2 friliggande byggnader innehållande 252 lägenheter och 2 lokaler. Dessutom finns 44 garageplatser och 147 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök/kokvrå
39 st 2 rum och kök/kokvrå
121 st 3 rum och kök/kokvrå
60 st 4 rum och kök
23 st 5 rum och större

Total bostadsyta: 20 612m²

Total lokalyta: 1 451m²

FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Förvaltningen har ombesörjts av HSB och förvaltare har varit Saffet Simsek, Axel Persson och Yohannes Tewelde. Fastighetsskötsel och felanmälan har skötts av HSB. HSB har även stått för jourtjänsten helger och efter ordinarie arbetstid.

- Städningen har skötts av Städpoolen.
- Yttre miljö och snöröjning har skötts av HSB mark.
- För skötsel av hissarna finns avtal med Schindler Hiss.
- För grovsopor och pappersinsamling har Tunö avtal med RagnSells.
- Service och underhåll av Kabel-TV sköts av Bredbandsbolaget
- Avtal om gruppanslutning för Bredband och IP-Telefoni finns med Bredbandsbolaget.
- För parkering, kontroll och efterlevnad svarar Q-park.
- Avtal finns med Svenska Störningsjouren AB.
- Avtal för klottersanering finns med Color Off AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhåll:

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Förutom löpande reparationer har nedanstående ombyggnader och underhåll genomförts:

- Renovering av garage Helsingörsgatan 21
- Brandtätning av kulvert
- Stamspolning
- Uppfräschning av föreningslokalen
- Trädbelysning

Planerade ombyggnader och underhåll under kommande år:

- Renovering av garage Helsingörsgatan 21
- OVK lokaler

Aktiviteter

Styrelsen har utkommit med regelbunden information på hemsidan och anslagstavlor.

Föreningen har en föräldragrupp med syfte att skapa tillfällen för umgänge genom att samordna aktiviteter.

Föreningen har en grannsamverkansgrupp, vars syfte är att informera medlemmar om vad som sker i närområdet i nära samarbete med polisen. Gruppen har haft regelbundna möten och utbildningar med polisen.

EXTRASTÄMMA

En extrastämma genomfördes den 24:e Januari där föreningens stadgar röstades igenom för andra gången och en motion från en medlem behandlades.

AVGIFTER OCH HYROR

Avgifterna har inte höjts under verksamhetsåret. Hyror för parkering samt lägenhetsförråd har heller inte höjts under verksamhetsåret. Hyror för garage har höjts inför 2019.

ÖVERLÅTELSE

Under 2018 har 13 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens Årsredovisning 2018

tillstånd upplåtes i andrahand.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringsnummer är 271630. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

ÖVRIGT

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 45 500 kr, 2019 = 46 500). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

STYRELSENS KOMMENTAR TILL RESULTATET

Föreningen har fortsatt god ekonomi och inga avgiftshöjningar har varit nödvändiga. Föreningen har en stor utgift framför sig i form av garagerenoveringen, men detta kommer inte innebära några avgiftshöjningar utan kostnaden kommer läggas på garagehyran, som höjs från 2019. Enligt styrelsebeslut ska kostnaden för garaget falla på hyresgäster enligt självkostnadsprincipen.

Under 2019 löper föreningens lån ut och vi räknar med något högre räntekostnader än tidigare. Dock har föreningen goda marginaler för tillfället, så på kort sikt bör detta inte innebära avgiftshöjningar.

Nyckeltal Brf Tunö

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	611	610	611	611	610
Totala Intäkter kr/kvm	762	767	781	749	756
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	212	209	195	217	170
Belåning, kr/kvm	2 259	2 304	2 756	2 801	2 847
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	506	496	521	461	500
Energikostnader kr/kvm	194	187	177	173	181

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

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

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	16 855	16 971	17 277	16 575	16 738
Resultat efter finansiella poster	2 202	3 694	3 003	3 191	-1 777
Soliditet	36%	35%	28%	25%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	16 855 009
Rörelsekostnader	-14 276 580
Finansiella poster	-376 692
Årets resultat	2 201 737
Planerat underhåll	+ 1 848 707
Avskrivningar	+ 646 220
Årets sparande	4 696 665
Årets sparande per kvm total yta	212

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 132 700	9 870 050	1 672 116	10 709 473	3 694 123
Reservering till fond 2017			2 218 000	-2 218 000	
Anspråktagande av fond 2017			-280 309	280 309	
Balanserat i ny räkning				3 694 123	-3 694 123
Årets resultat					2 201 737
Belopp vid årets slut	3 132 700	9 870 050	3 609 807	12 465 905	2 201 737

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	12 465 905
Årets resultat	2 201 737
	14 667 642

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 059 000
Anspråktagande av underhållsfond	-1 848 707
Balanserat resultat	14 457 349
	14 667 642

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



Org Nr: 716416-3912

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Org.nr: 716416-3912

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

2018-01-01 - 2018-12-31



Org Nr: 716416-3912

HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 855 009	16 970 908
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 041 875	-11 260 074
Övriga externa kostnader	Not 3	-301 085	-395 724
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-287 399	-292 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 220	-646 274
Summa rörelsekostnader		-14 276 580	-12 594 678
Rörelseresultat		2 578 430	4 376 230
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 385	5 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-382 077	-687 368
Summa finansiella poster		-376 692	-682 107
Årets resultat		2 201 737	3 694 123

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>75 770 990</u>	<u>76 417 210</u>
		75 770 990	76 417 210
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>75 771 490</u>	<u>76 417 710</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 746	44 467
Övriga fordringar	Not 9	9 077 780	6 961 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>775 742</u>	<u>611 969</u>
		9 869 268	7 617 797
Kortfristiga placeringar	Not 11	100 000	100 000
Kassa och bank	Not 12	20 771	13 435
Summa omsättningstillgångar		<u>9 990 039</u>	<u>7 731 232</u>
Summa tillgångar		<u>85 761 529</u>	<u>84 148 942</u>

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 002 750	13 002 750
Yttre underhållsfond		3 609 807	1 672 116
		<u>16 612 557</u>	<u>14 674 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 465 905	10 709 473
Årets resultat		2 201 737	3 694 123
		<u>14 667 642</u>	<u>14 403 596</u>
Summa eget kapital		<u>31 280 199</u>	<u>29 078 462</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	49 000 000	50 000 000
		<u>49 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		1 352 818	1 079 528
Skatteskulder		84 221	160 693
Övriga skulder	Not 16	170 967	119 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 873 323	2 711 217
		<u>5 481 329</u>	<u>5 070 480</u>
Summa skulder		<u>54 481 329</u>	<u>55 070 480</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>85 761 529</u>	<u>84 148 942</u>

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 201 737	3 694 123
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	646 220	646 274
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 847 958	4 340 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 397	723 689
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	410 849	-808 179
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 240 410	4 255 908
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-10 000 000
Årets kassaflöde	2 240 410	-5 744 092
Likvida medel vid årets början	6 957 760	12 701 852
Likvida medel vid årets slut	9 198 170	6 957 760

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



HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,74% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 statlig 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 Tunö i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	12 567 608	12 562 185
Årsavgifter el	918 192	947 020
Hyror	2 586 137	2 599 313
Övriga intäkter	798 283	866 184
Bruttoomsättning	16 870 220	16 974 702
Avgifts- och hyresbortfall	-15 211	-3 794
	16 855 009	16 970 908
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 691 888	1 729 247
Reparationer	2 159 877	2 102 200
El	1 421 469	1 554 370
Uppvärmning	3 014 166	2 857 263
Vatten	786 332	675 754
Sophämtning	80 744	81 573
Fastighetsförsäkring	246 264	214 143
Kabel-TV och bredband	631 244	630 921
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	456 891	451 325
Förvaltningsarvoden	623 878	606 451
Tomträttsavgäld	40 960	34 560
Övriga driftkostnader	39 454	41 958
Planerat underhåll	1 848 707	280 309
	13 041 875	11 260 074
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	7 875	22 157
Förbrukningsinventarier och varuinköp	71 297	125 400
Administrationskostnader	127 180	173 732
Extern revision	21 213	915
Medlemsavgifter	73 520	73 520
	301 085	395 724
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	191 100	188 160
Revisionsarvode	13 980	13 440
Övriga arvoden	13 950	13 440
Löner och övriga ersättningar	10 000	10 000
Sociala avgifter	58 369	67 566
	287 399	292 606
Not 5	Ränteläntätkter och liknande resultatposter	
Ränteläntätkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 296	3 823
Ränteläntätkter skattekonto	0	50
Övriga ränteläntätkter	2 089	1 388
	5 385	5 261
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	379 547	687 368
Övriga räntekostnader	2 530	0
	382 077	687 368

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 808 914	86 808 914
Ingående anskaffningsvärde mark	24 069 015	24 069 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 877 929	110 877 929
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-34 460 719	-33 814 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 106 939	-34 460 719
Utgående redovisat värde	75 770 990	76 417 210
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 263 000	2 263 000
Summa taxeringsvärde	160 863 000	160 863 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	381	117 036
Avräkningskonto HSB Stockholm	9 077 399	6 844 325
	9 077 780	6 961 361
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	720 601	542 224
Upplupna intäkter	55 141	69 745
	775 742	611 969
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering	100 000	100 000
	100 000	100 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	20 771	12 714
Nordea	0	721
	20 771	13 435

**HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm**

Noter				2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
Belopp vid årets ingång	3 132 700	9 870 050	1 672 116	10 709 473	3 694 123
Resultatdisposition			1 937 691	1 756 432	-3 694 123
Årets resultat					2 201 737
Belopp vid årets slut	3 132 700	9 870 050	3 609 807	12 465 905	2 201 737
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Räntebädr	Nästa års
				dag	amortering
	Nordea Hypotek	39788796516	0,75%	2019-10-16	1 000 000
	Nordea Hypotek	39788796524	0,75%	2019-10-16	0
				50 000 000	1 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				49 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				45 000 000
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			71 295 000	71 295 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 000 000
				1 000 000	1 000 000
Not 16 Övriga skulder					
	Depositioner			36 333	36 333
	Momsskuld			110 032	58 107
	Inre fond			0	0
	Övriga kortfristiga skulder			24 602	24 602
				170 967	119 042
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader			78 208	76 437
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 240 230	1 648 008
	Övriga upplupna kostnader			1 554 885	986 772
				2 873 323	2 711 217
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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				



HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den _____


Christer Sommar


David Bakasbye Ronakali


Efrem Rhawi



Hans Cronwall


Johan Sultan


Jon Petter Gustafsson

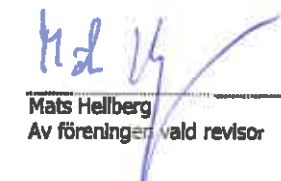

Lars Abrahamsson



Rabi-Robert Uysal


Ulla Edberg


Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har ²⁰¹⁹⁻⁰²⁻¹⁴ lämnats beträffande denna årsredovisning


Mats Hellberg
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunö i Stockholm, org.nr. 716416-3912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunö 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. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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, utformer och utför granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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.

D.Y

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 Tunö 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. 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 14/2 2019



Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor