



ÅRSREDOVISNING

2017

HSB BRF DAMMTORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och boparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft.

Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal så att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen "Hemma i HSB" får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Dammtorp i Rönninge

Orgnr 715600-0254

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Hasseln 5, Rönnen 1, Dammtorp 1, byggdes år 1960-61 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring med bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbeskrivning har utförts under 2017.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 9 st lägenheter överlåtits. Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
1	12	384
2	36	2127
3	15	1057,5
4	15	1255,5
Totalt	78	4824

Lokaler, hyresrätter	3	129,5
Garage	13	
Parkeringsplatser	45	

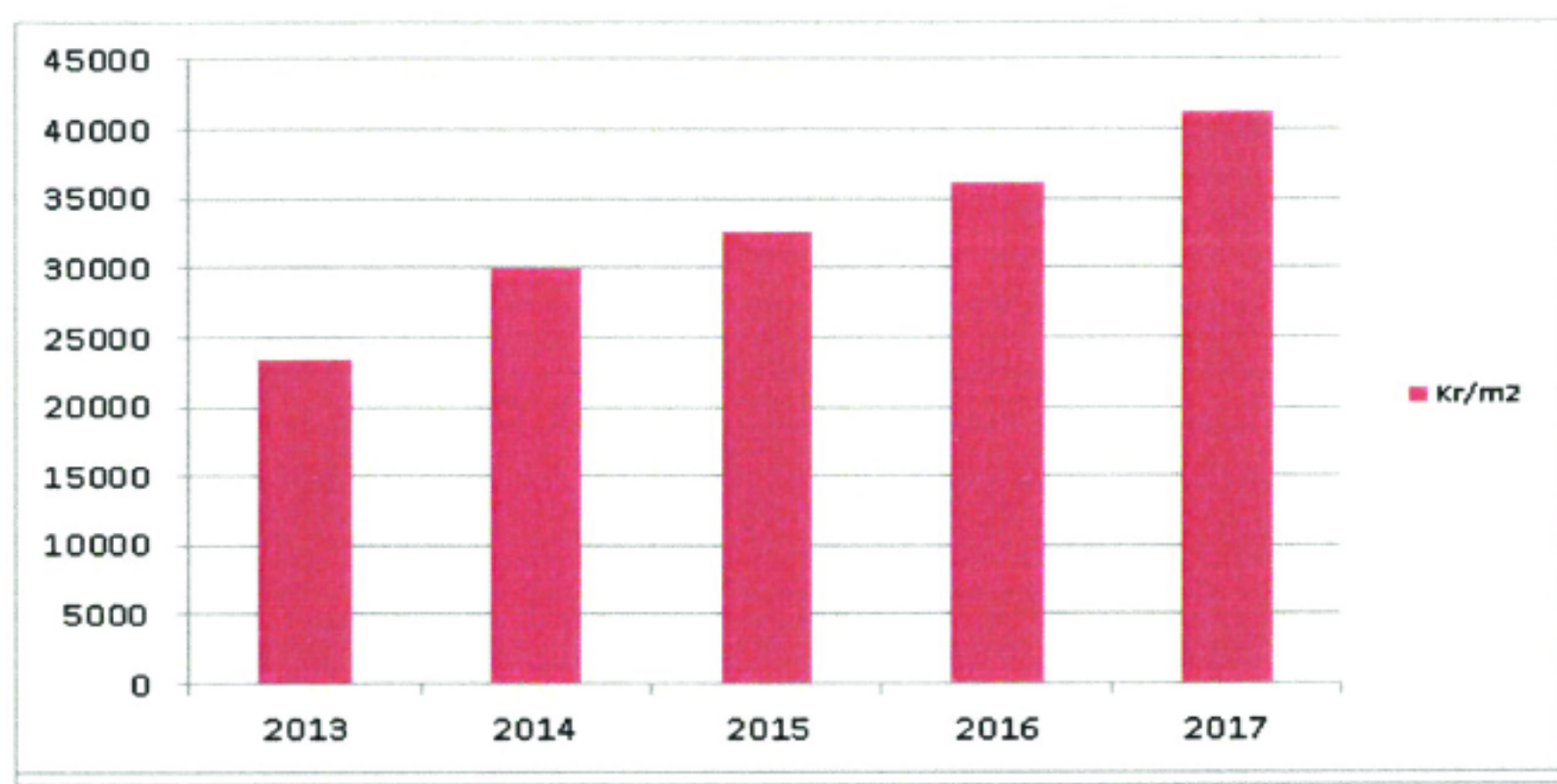
oe

HSB Brf Dammtorp i Rönninge

Orgnr 715600-0254

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-29. På stämman var 28 röstberättigade närvarande.

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Dzintra Straubergs	Ordförande
Håkan Ring	Vice ordförande
Ann Wahlström	Sekreterare
Elisabeth Jansson	Ledamot
Kjell Häggkvist	Ledamot
Josefin Sahlberg	Ledamot
Gisela Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dzintra Straubergs, Håkan Ring samt Josefin Sahlberg. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB av HSB Riksförbund förordnad revisor. Brf Dammtorps revisor flyttade från föreningen i oktober 2017.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningen hade ingen representant vid HSB Södertäljes föreningsstämma.

Valberedning

Valberedningen har varit Margreth Sikström, Eva Norden samt Åsa Lundström.

02

Vicevärd

Arbetsuppgifterna har fördelats mellan styrelsen medlemmar.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen

Entreprenör

HSB Södertälje
TGC
TAC/ Schneider
Com Hem
Bredbandsbolaget
R3N Mark Trädgård
Jonssons Fastighetsjour

Uppdrag

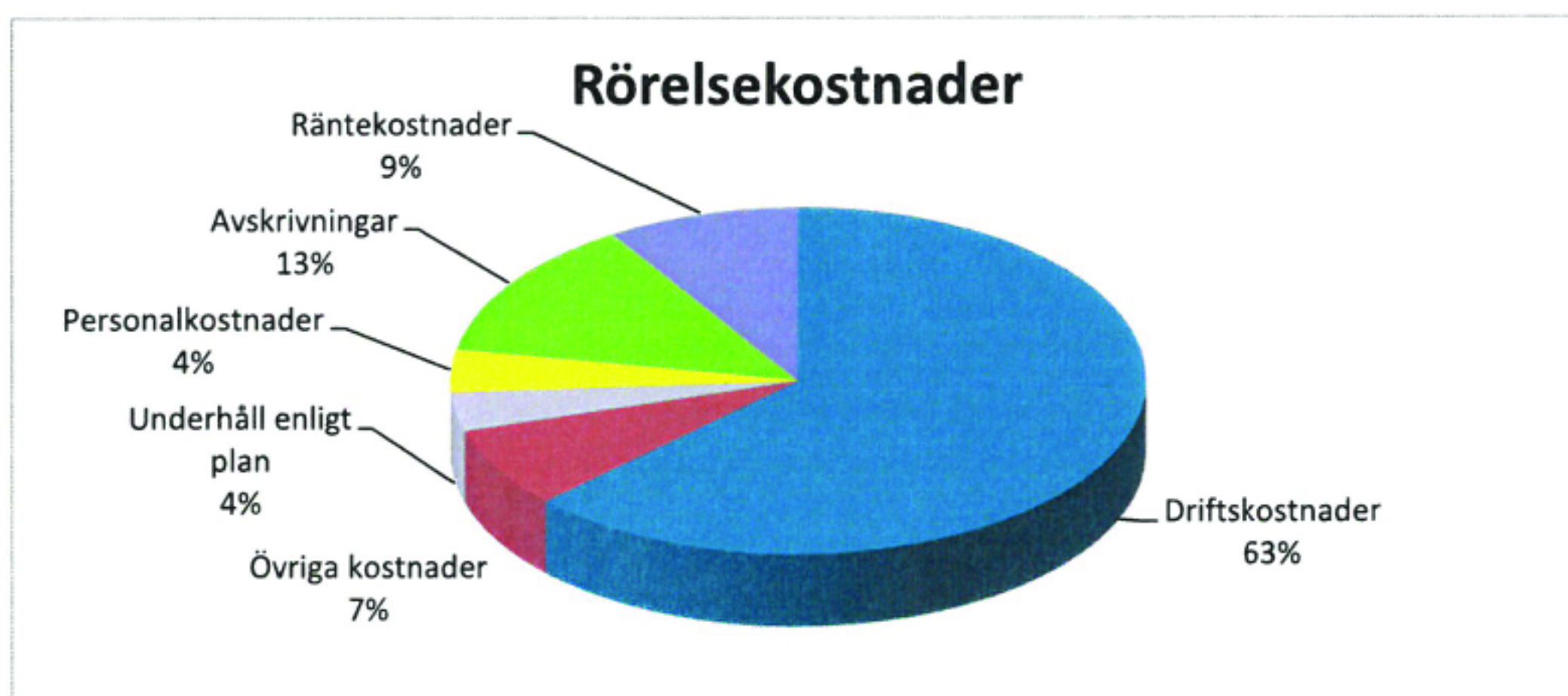
Administrativ förvaltning, Drift- och Fastighetsservice
Trappstädning
Styr- och regler VV
Kabel-TV
Bredband/Data, Tele
Snöröjning samt trädgård
Fastighetsjour

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgiften är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året var 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär 448 kronor per pantnotering.

Kostnadsfördelning

Grafisk presentation av föreningens fördelning av kostnader mellan kapital, drift, och underhåll.



02

Avgifter och hyror

I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen samt kostnad för bredband och telefoni.

Den genomsnittliga årsavgiften på föreningens lägenheter har under året varit 670 kronor per m2

Lägenhetsinnehavarens ansvar

Ansvar för tilläggsinventarier eller andra förändringar av standardutförandet på lägenheten åligger lägenhetsinnehavaren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Extrastämma hölls 2017-01-25. På stämman beslöts att byta fönster.

Årets pågående investeringar och underhåll

Föreningen har en 40-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Radonmätning och sanering på Stationsvägen påbörjades 2014, beräknas pågå t om våren 2018.

Projektet ang dagvatteninträngning på Stationsvägen inleddes 2014 och pågår fortsatt under 2017.

En översyn av värmesystemen i samtliga brf:s hus utfördes 2016/2017

Yttre träpanel samt målning på Dammtorpsbacken 1-3 påbörjades 2016/2017.

Värmeisolering av vindar i samtliga brf:s hus utförs 2016/2017.

Byte av 5 mindre ytterdörrar på Dammtorpsbacken samt 1 dörr på Stationsvägen 2017/2018.

Byte av samtliga lägenhetsdörrar på Dammtorpsbacken och Stationsvägen 2017/2018

Byte av samtliga fönster på Dammtorpsbacken och Stationsvägen 2017/2018

Tidigare års investeringar och betydande underhåll

Fönsterrenovering av fastigheten på Stationsvägen 2008.

Föreningen har energideklarerat enligt lag under 2008.

PCB mätning är utförd och godkänd under 2009.

Fönsterrenovering av fastigheterna på Dammtorp 2009.

Genomfört stambyte augusti 2009 – februari 2011.

Byte av tak i föreningens samtliga fastigheter våren 2011.

Dräneringen av dagvattnet på Stationsvägen åtgärdat sommaren 2011.

Byte av undercentral på Stationsvägen 2012.

OVK-besiktning samt rengöring av ventilationskanaler för samtliga fastigheter genomförd

Åtgärdat källaren i Stationsvägen efter fuktskadan.

Byte av lampor till energieffektiva i källargångar Stationsvägen

Översyn och byte av garageportar på Stationsvägen 15-17 2015.

El åtgärdat i garagen på Stationsvägen 2015.

Trappa till trädäck har satts upp 2015

Ny maskinutrustning till samtliga tvättstugor på Dammtorpsbacken 1-3 2015.

Byte av el-armaturer på belysningsstolpar på Dammtorpsbacken samt Stationsvägen 2015.

Rökevakueringsluckorna på Dammtorpsbacken har reparerats och uppdaterats 2015.

Nya takfläktar har installerats på Dammtorpsbacken 2016.

En omfattande röjning av sly och buskage har genomförts under hösten 2015.

Potthål i asfalten på parkeringsplatser och uppfarter har åtgärdats 2016.

Väggfasta stolsitsar har installerats i trapphusen på Dammtorpsbacken 2015.

Byte av samtliga garageportar Dammtorpsbacken 1-3 utfördes 2016

Byte av armaturer i samtliga trapphus Dammtorpsbacken 1-3, 2016

Arbetet med en översyn av källarutrymmen av el-ledningar samt källarbelysning utfördes 2016 på Dammtorpsbacken 1-3.

07

HSB Brf Dammtorp i Rönninge

Orgnr 715600-0254

Kommande års investeringar och underhåll enligt underhållsplan

Målning och renovering av samtliga trapphus på Dammtorpsbacken och Stationsvägen 2018.

Renovering av samtliga entreportar på Dammtorpsbacken och Stationsvägen 2018.

Uppfräschning av samtliga källarutrymmen, målning av väggar, tak och golv på Dammtorpsbacken 1-3. 2017/2018

Byte av samtliga el-stopar på Dammtorpsbacken och Stationsvägen 2018/2019

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på -351 400 kronor. Styrelsen beslutade att avgifterna oförändrade 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445 130		923 435	5 229 206	-317 551
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			523 000	-523 000	
lanspråktagande av yttre fond			-934 638	934 638	
Balanserad i ny räkning				-317 551	317 551
Årets resultat					338 028
Belopp vid årets slut	445 130	0	511 797	5 323 293	338 028

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 467 760	3 335 509	3 285 266	3 280 255	3 277 350
Årets resultat	338 028	-317 550	-459 825	499 510	314 190
Årsavgift kr/m ²	670	657	648	648	648
Belåningsgrad i lån/m ²	4106	2500	2 500	2 557	2 614
Snittränta lån vid årets slut	0,86	1,86	2,22	3,04	3,64
Kassalikviditet %	368	150	211	264	188
Soliditet i %	24	32	33	35	
Avsättning & avskr./m ²	278	194	168	163	164

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning&avskr./m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m².

Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera

mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt,

eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

02

HSB Brf Dammtorp i Rönninge

Orgnr 715600-0254

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	5 323 293
Årets resultat	338 028
Summa	<u>5 661 321</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-114 855
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	928 000
Balanserat utgående resultat	<u>4 848 176</u>
Summa resultatdisposition	<u>5 661 321</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

07

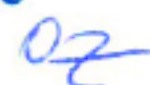
Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	2 157 994	2 053 600
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 467 760	3 335 509
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	2 162	1 934
Minskning av fordringar		34 546
Nya Lån	8 000 000	0
Summa årets flöde in	11 469 922	3 371 989
Pengar ut		
Driftskostnader	-1 969 994	-1 713 127
Övriga externa kostnader	-233 256	-211 668
Underhåll enligt plan	-114 855	-934 638
Personalkostnader	-120 944	-140 600
Köp av anläggningstillgångar	-5 658 139	-278 888
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-281 277	-243 393
Ökning av fordringar	-6 871	0
Minskning av korta skulder	-251 041	495 607
Amortering av lån	-287 500	-240 889
Summa årets utflöde	-8 923 877	-3 267 596
Summan av kassa flödet	2 546 045	104 394
Likvida medel vid årets slut	4 704 038	2 157 994

02

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 467 760	3 335 509
Summa rörelseintäkter		3 467 760	3 335 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 969 994	-1 713 127
Övriga externa kostnader	4	-233 256	-211 561
Underhåll enligt plan	5	-114 855	-934 638
Personalkostnader och arvoden	6	-120 944	-140 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-411 568	-411 567
Summa rörelsekostnader		-2 850 617	-3 411 599
Rörelseresultat		617 143	-76 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 162	1 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 277	-243 393
Summa finansiella poster		-279 115	-241 459
Resultat efter finansiella poster		338 028	-317 550
Årets resultat		338 028	-317 550



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 605 577	17 015 020
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	5 667	7 792
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	9	5 937 027	278 888
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 548 271	17 301 700
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 548 771	17 302 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60
Övriga fordringar		136 171	75 934
Aktuell skattefordran		42 224	45 890
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 704 038	2 157 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 916	111 054
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 945 349	2 390 887
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	45
<i>Summa kassa och bank</i>		0	45
Summa omsättningstillgångar		4 945 349	2 390 932
SUMMA TILLGÅNGAR		27 494 121	19 693 132

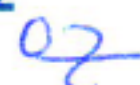
02

HSB:s Brf Dammtorp i Rönninge

7156000254

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		445 130	445 130
Fond för yttre underhåll		511 797	923 435
<i>Summa bundet eget kapital</i>		956 927	1 368 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 323 293	5 229 206
Årets resultat		338 028	-317 550
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 661 321	4 911 656
Summa eget kapital		6 618 249	6 280 222
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 531 962	11 817 962
Summa långfristiga skulder		19 531 962	11 817 962
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		275 852	275 852
Leverantörsskulder		581 360	928 551
Övriga skulder	12	61 855	61 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	424 843	328 690
Summa kortfristiga skulder		1 343 910	1 594 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 494 121	19 693 132



NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent	%
Byggnader	2,27
Inventarier	20

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

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 statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

2 Nettoomsättning

2017

2016

Årsavgifter	3 233 880	3 170 532
Hyrer	225 678	167 781
Hysesbortfall	-4 461	-2 804
Övriga intäkter	12 663	0
Summa nettoomsättning	3 467 760	3 335 509

3 Driftskostnader

2017

2016

Reparation, förbrukningsmaterial mm	730	0
Löpande underhåll	274 600	150 972
Elavgifter	187 289	104 431
Uppvärmningsavgifter	556 398	612 471
Vatten och avlopp	191 683	171 269
Sophämtning	57 345	61 829
Försäkringar	65 638	58 225
Kabel-tv	247 744	196 368
Fastighetsskötsel	261 057	226 144
Övriga kostnader	127 510	131 417
Summa driftskostnader	1 969 994	1 713 127

02

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	8 538	8 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	156 466	152 016
Övriga förvaltningskostnader	309	0
Konsultarvoden	4 916	4 750
Medlemsavgift HSB	28 400	28 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 222	2 335
Överlåtelseavgift	7 840	0
Pantförskrivningsavgift	4 923	0
Kreditupplysning	375	1 250
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 662
Telefon	250	0
Mobiltelefon	200	0
Postbefordran	6 120	4 860
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 832	7 593
Föreningsverksamhet	2 463	382
Dröjsmålsavgifter	402	0
Summa övriga externa kostnader	233 256	211 561

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	114 855	934 638
Summa underhåll enligt plan	114 855	934 638

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	76 200	86 700
Arvode vicevärd	16 200	16 200
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden	2 000	3 200
Sociala avgifter	18 809	22 907
Övriga personalkostnader	3 735	7 700
Summa personalkostnader och arvoden	120 944	140 707

02

7 Byggnader och mark

2017-12-31 2016-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2080
1960

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

22 738 356 22 738 356

Ingående anskaffningsvärde mark

190 640 190 640

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 928 996 22 928 996

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-5 913 976 -5 504 534

Årets avskrivningar

-409 443 -409 442

Utgående ackumulerad avskrivning

-6 323 419 -5 913 976

Utgående redovisat värde

16 605 577 17 015 020

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

30 800 000 30 800 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

607 000 607 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

11 375 000 11 375 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

659 000 659 000

Totalt taxeringsvärde

43 441 000 43 441 000

Fastighetsbeteckning: Rönne 1, Hasseln 5, Dammtorp 1

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde

33 086 0

Årets investeringar

0 33 086

Utgående anskaffningsvärde

33 086 33 086

Ingående avskrivningar enligt plan

-25 294 0

Årets avskrivning enligt plan

-2 125 -2 125

Årets sålda / utrangerade

0 -23 169

Utgående avskrivning enligt plan

-27 419 -25 294

Utgående redovisat värde

5 667 7 792

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2017-12-31 2016-12-31

Ingående värde

278 888 0

Årets investering

5 658 139 278 888

Utgående redovisat värde

5 937 027 278 888

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 916 111 054

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 916 111 054

11 Skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,55	2018-11-21	50 000	2 112 500	2 162 500
Nordea Hypotek	0,82	Rörligt	50 000	2 137 500	2 187 500
Nordea Hypotek	0,80	2019-09-16	100 000	3 905 314	4 005 314
Nordea Hypotek	0,97	Rörligt		4 000 000	0
Nordea Hypotek	0,58	2018-11-27		4 000 000	0
Nordea Hypotek	0,75	2019-11-13	87 500	3 652 500	3 738 500
			287 500	19 807 814	12 093 814

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)

275 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
19 531 962

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 103 408

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

18 428 554

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

19 835 037

13 500 037

Summa ställda säkerheter
19 835 037
13 500 037

12 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Medlemmars reparationsfond/inre fond

61 855

61 855

Summa övriga kortfristiga skulder
61 855
61 855

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Upplupna räntekostnader

23 277

23 614

Övriga upplupna kostnader

120 647

7 300

Mottagna kortfristiga depositioner och förskott

265 907

297 776

Avtalsplacerade betalningar

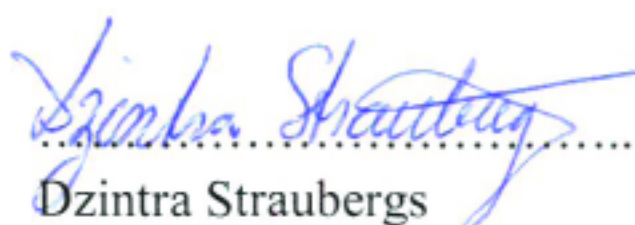
15 012

0

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
424 843
328 690

02

Södertälje 2018-04-22



Dzintra Straubergs



Ann Wahlström



Håkan Ring



Gsela Björklund



Kjell Häggkvist



Josefine Sahlberg

.....

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-17



BoRevision AB

Olena Zozulyak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dammtorp i Rönninge, org.nr. 715600-0254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dammtorp i Rönninge för år 2017.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dammtorp i Rönninge för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Elisabeth Jansson.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2018-05-17



.....

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

ORDLISTA

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, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och 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 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 förväntas 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 exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

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 avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel 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

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem, Järna och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor