



HSB Brf Vårby Gård i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vårby Gård i Huddinge

Org.nr. 712800-1612

Styrelsen får härmed avge årsredovisning 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.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-06-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bäckgården 9 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
196	bostäder (bostadsrätt)	13 843,5
159	p-platser	
3	garageplatser	

02

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-03. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 195 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Karl-Henrik Widerström	ordförande
Catarina Rundelius	vice ordförande
Maud Lennep	sekreterare
Darin Jalal	ledamot
Elzbieta Axelsson	ledamot
Eva Norén	ledamot
Nevenka Grujcic-Tanasic	ledamot
Lage Torgilsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Catarina Rundelius, Darin Jalal och Eva Norén. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Bjarne Kronberg med Per Unger som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Charlotte Rundelius som ordförande, Monica Sundquist samt Touran Jigarehei.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Catarina Rundelius med Karl-Henrik Widerström som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Elzbieta Axelsson, Kristina Nilsson samt Nevenka Grujcic-Tanasic.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 275 tkr. Renhållning har sköts av SRV till en kostnad om 258 tkr.

Som vicevärd har Mimmo Nyholm fungerat. Arvodet för detta har under året uppgått till ca 400 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 216 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar. *07*

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Mimmo Nyholm	Teknisk förvaltning
Tommys Bygg	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Obligatorisk ventilationskontroll och sotning 2014
- Nytt tilluftsaggregat festlokal 2014
- Besiktning och teknisk utredning av föreningens galvaniserade kallvattenledningar 2014
- Nytt bastuaggregat
- Ny golvbeläggning med kompletterande ljuddämpande mattor i gym 2014
- Renovering av hobbyrum, gång och tvättstuga pga. fuktskada 2015
- Köp av förskolelokal i vår förening 2015
- Nyasfaltering 2016

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Ny temperaturgivare har installerats för att bättre kunna reglera inomhustemperaturen
- Ombyggnad av gamla förskolelokalen till 4 st lägenheter
- Påbörjad takreparation

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2017.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 751 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att den för år 2018 upprättade budgeten inte visade ett höjningsbehov och med anledning av detta beslöt styrelsen att hålla årsavgifterna oförändrade för år 2018.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 038 580 kr. Under året har föreningen amorterat 361 696 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 80 år.

02

Väsentliga avtal

Inga avtal har reviderats under året.

Aktiviteter

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av Tommys Bygg Måleri & Fastighetsservice. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Vanadiscare AB. Som vicevärd har Mimmo Nyholm fungerat.

Miljö-, energi- och klimatarbete

I ett led i arbetet med energieffektivisering kommer under en två-årsperiod samtliga mjukfogar mellan fastigheternas betongelement att bytas ut med start hösten 2018. Detta i samband med reparation av hustaken.

Trappbelysningen byts ut succesivt till ledbelysning.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	826	807	807	797	760
Resultat efter finansiella poster, tkr	959	-3 215	2 187	2 233	88
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	742	742	742	742	742
Vatten/m ² totalyta, kr	30	29	26	25	25
Elektricitet/m ² totalyta, kr	70	65	66	65	66
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	106	106	100	102	108
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	35	43	50	60	51
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	2 098	1 907	1 933	1 959	1 985
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	4 457	7 654	5 907	4 769	4 691
Soliditet %	27,0%	21,0%	27,1%	22,6%	18,0%

02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 056 300	0	7 653 941	2 456 753	-3 214 909
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			2 900 000	-2 900 000	
Anspråktagande av yttre fond			-6 096 889	6 096 889	
Balanserad i ny räkning				-3 214 909	3 214 909
Dödning av bostadsrättslokal	-13600				
Försäljning lgh 198 och 197*	5800	1 772 886			
Årets resultat					959 606
Belopp vid årets slut	1 048 500	1 772 886	4 457 052	2 438 733	959 606

*delvis för lgh 197. Resterande upplåtelseavgift för lgh 197 inkommer i början på 2018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat 2 438 733

Årets resultat 959 606

Summa till stämmans förfogande 3 398 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll - 1 843 000

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 310 467

Balanseras i ny räkning 1 865 806

02

HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	11 444 900	11 173 720
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-6 891 455	-6 467 365
Övriga externa kostnader	Not 4	-215 442	-177 596
Utfört underhåll		-310 467	-6 096 889
Fastighetsskatt		-263 220	-254 196
Avskrivningar		-621 423	-560 944
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-216 434	-232 524
Övriga rörelsekostnader		-1 486 400	0
Summa rörelsekostnader		-10 004 841	-13 789 514
Rörelseresultat		1 440 059	-2 615 793
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	495	2 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-480 948	-601 151
Summa finansiella poster		-480 452	-599 116
Årets resultat		959 606	-3 214 909

07

HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 35 616 017 31 674 064

Markanläggningar/-inventarier

Not 9 191 830 206 586

Maskiner och inventarier

Not 10 15 362 23 042

Bilar och andra transportmedel

Not 11 11 580 15 440

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 0 1 870 076

35 834 788 33 789 208

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 13 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

35 835 288 33 789 708

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 774 12 811

Avräkningskonto HSB Södertörn

6 623 685 3 524 392

Aktuell skattefordran

0 5 008

Övriga fordringar

Not 14 165 858 1 010

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 459 742 254 607

7 253 059 3 797 828

Kassa och bank

Not 16 368 995 368 995

368 995 368 995

Summa omsättningstillgångar

7 622 054 4 166 824

Summa tillgångar**43 457 342 37 956 532**

02

HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 048 500

1 056 300

Upplåtelseavgifter

1 772 866

0

Underhållsfond

4 457 052

7 653 941

7 278 418

8 710 241

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 438 733

2 456 753

Årets resultat

959 606

-3 214 909

3 398 339

-758 156

Summa eget kapital

10 676 757

7 952 085

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

17 151 251

26 038 580

17 151 251

26 038 580

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

11 887 329

361 696

Leverantörsskulder

952 574

883 130

Aktuell skatteskuld

4 016

0

Fond för inre underhåll

1 433 340

1 418 389

Övriga skulder

Not 18

75 815

12 695

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 276 260

1 289 957

15 629 334

3 965 867

Summa avsättningar och skulder

32 780 585

30 004 447

Summa eget kapital och skulder**43 457 342****37 956 532**

02

HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter 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 d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 75 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,15 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 75 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 22 730 115 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

02

HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 276 982	10 300 500
	Årsavgifter elektricitet	554 124	533 934
	Hyrer	448 151	443 992
	Övriga intäkter	407 984	144 222
	Bruttoomsättning	11 687 241	11 422 648
	Hyresbortfall	-24 407	-29 930
	Avsatt till inre fond	-217 934	-218 998
		-242 341	-248 928
	S:a nettoomsättning	11 444 900	11 173 720
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 021 233	996 744
	Reparationer	566 036	117 292
	El	963 136	898 977
	Uppvärmning	1 469 560	1 472 387
	Vatten	421 888	401 266
	Sophämtning	330 712	337 955
	Övriga driftskostnader skötsel	106 467	205 868
	Förvaltningsarvoden	716 609	804 091
	Avgälder	545 441	545 100
	Snörenhållning	23 480	32 204
	Kabel-TV	127 465	156 925
	Bredband	2 623	4 277
	Fastighetsförsäkring	255 691	201 656
	Övriga driftskostnader	341 114	292 623
		6 891 455	6 467 365
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	102 702	65 856
	Extern revision	17 000	16 000
	Medlemsavgifter	95 740	95 740
		215 442	177 596
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	73 580	72 125
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	66 340	81 090
	Revisorsarvode	7 000	6 860
	Löner och andra ersättningar	32 925	31 366
	Sociala avgifter	36 589	41 083
	Summa förtroendevalda	216 434	232 524
	Summa personalkostnader	216 434	232 524
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	494	513
	Ränteintäkter skattekonto	1	192
	Övriga ränteintäkter	0	1 330
		495	2 035
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	480 554	601 151
	Räntekostnader kortfristiga skulder	394	0
		480 948	601 151

02

HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	47 297 696	47 297 696
Årets investeringar	4 537 080	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 834 776	47 297 696
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 623 632	-15 088 985
Årets avskrivningar	-595 127	-534 647
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 218 759	-15 623 632
Bokfört värde	35 616 017	31 674 064
Taxeringsvärden för tomträtten Bäckgården 9:		
Byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	883 000	883 000
	83 883 000	83 883 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	191 000	191 000
	25 191 000	25 191 000
Taxvärde totalt	109 074 000	109 074 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	385 923	385 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 923	385 923
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 337	-164 581
Årets avskrivningar	-14 756	-14 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 093	-179 337
Bokfört värde	191 830	206 586
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	262 945	262 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 945	262 945
Ingående avskrivningar	-239 902	-232 222
Årets avskrivningar	-7 681	-7 681
Utgående avskrivningar	-247 583	-239 902
Bokfört värde	15 362	23 042
Not 11 Bilar och övriga transportmedel		
Ingående anskaffningsvärde	842 850	842 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	842 850	842 850
Ingående avskrivningar	-827 410	-823 550
Årets avskrivningar	-3 860	-3 860
Utgående avskrivningar	-831 270	-827 410
Bokfört värde	11 580	15 440
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Omklassificering nybyggnation	0	1 500 000
Pågående nyanläggningar	0	370 076
	0	1 870 076

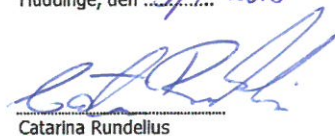
HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn		500	500		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		29 583	1 010		
Övriga fordringar		136 275	0		
		165 858	1 010		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring		206 509	0		
Förutbetald tomträttsavgäld		136 275	136 275		
Förutbetalda förvaltningsavtal		70 455	68 750		
Övriga förutbetalda kostnader		0	33 502		
Upplupna intäkter		46 503	16 080		
		459 742	254 607		
Not 16 Kassa och bank					
Swedbank		368 995	368 995		
		368 995	368 995		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788357636	1,65%	2020-01-22	3 746 250	67 500
Nordea Hypotek AB	39788782493	1,75%	2020-06-17	3 746 250	67 500
Stadshypotek	33887	1,25%	2018-04-09	3 000 000	0
Stadshypotek	62234	1,15%	2020-12-01	2 400 000	25 000
Stadshypotek	780949	2,43%	2018-09-30	4 403 776	59 572
Stadshypotek	852390	1,65%	2020-06-01	1 553 740	35 000
Stadshypotek	947898	1,29%	2019-06-01	3 563 118	38 108
Stadshypotek	986417	1,35%	2019-12-01	2 400 000	25 000
Stadshypotek	988428	1,32%	2018-12-01	4 225 446	44 016
				29 038 580	361 696
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 151 251
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					27 230 100
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				33 960 200	33 960 200
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				33 960 200	33 960 200
Ansvarsförbindelser					
				Inga	Inga

HSB:s Brf Vårby Gård i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	34 369	3 470
Övriga kortfristiga skulder	41 446	9 225
	75 815	12 695
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	46 779	32 890
Upplupen el	104 814	99 021
Upplupen värme	207 691	197 746
Upplupen sophämtning	0	6 238
Beräknat arvode för revision	17 000	16 000
Förutbetalda hyror och avgifter	888 726	926 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 250	11 250
	1 276 260	1 289 957

Huddinge, den 5/4-2018



Catarina Rundellius



Darin Jalal



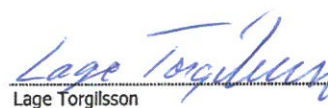
Elzbieta Axelsson



Eva Noren



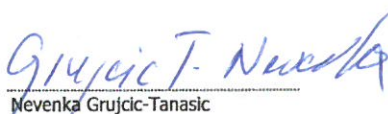
Karl-Henrik Widerström



Lage Torgilsson

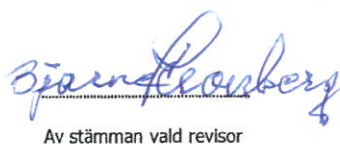


Maud Lennep



Nevenka Grujic-Tanasic

Vår revisionsberättelse har 2018-04-17 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Olena Zozulyak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårby Gård i Huddinge, org.nr.712800-1612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårby Gård för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Vårby Gård för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

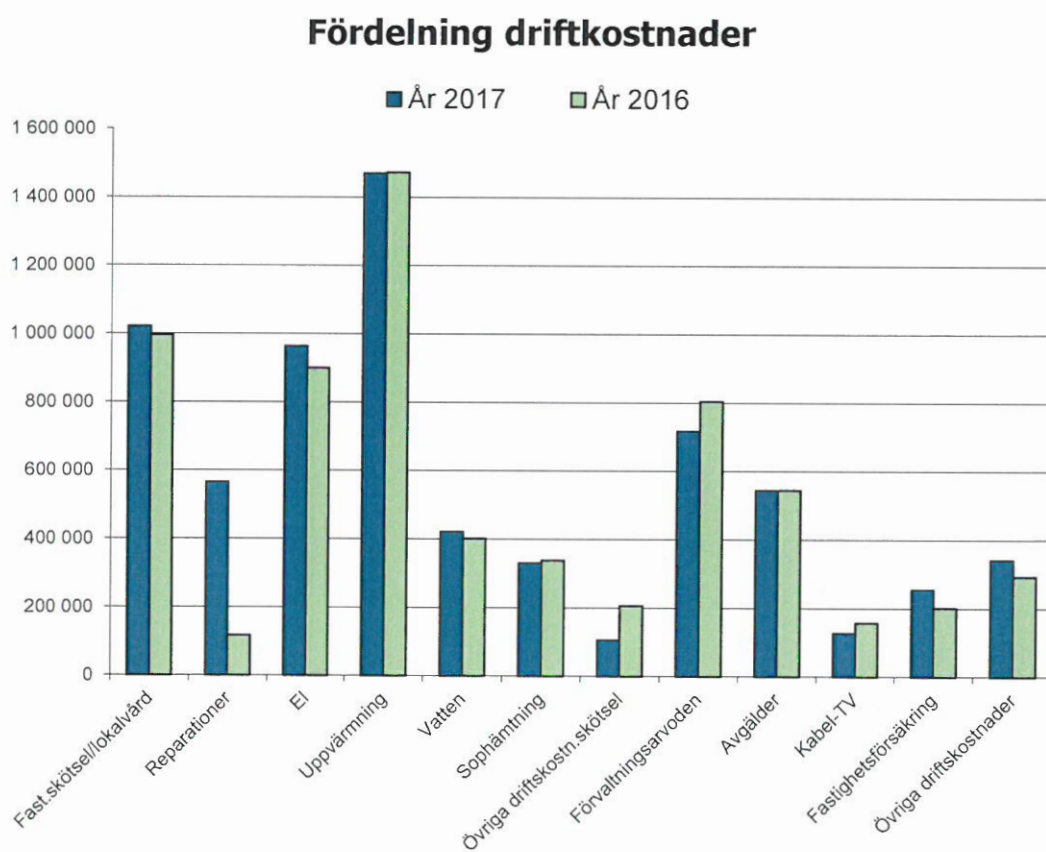
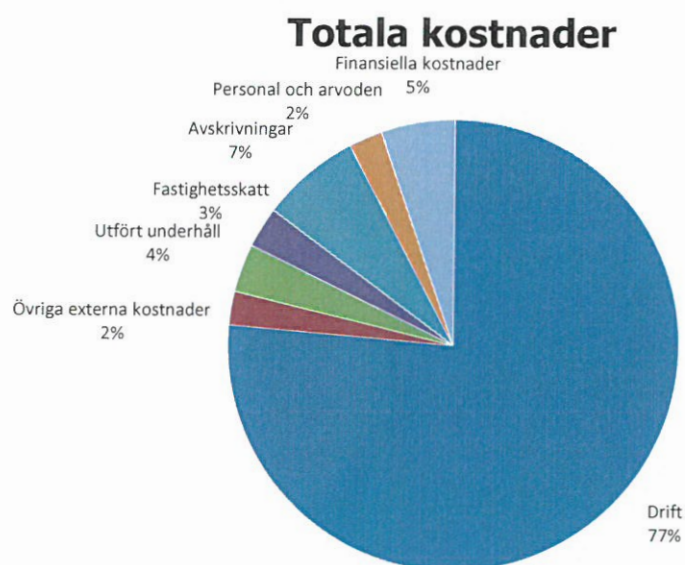
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/04 2018


Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Av föreningen vald revisor



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

