



Org Nr: 716416-3870

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (org nr 716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016**Verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheter

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt Sjöland 2 i Stockholms kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rkv	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
7	9	82	3	148	33	12	14	1	309

Föreningens totala lägenhetsyta är 23271,5 kvm.

Lokaler

Föreningen äger och förvaltar även 4st hyreslokaler varav 2st hyrs av Rinkeby/Kista Stadsdelsförvaltning och del av förskolan Rödbý hyrs av International Play School Kista. Hyreslokalerna omfattar 1459,5 kvm.

Garage/Parkering

Inom föreningen finns 149 garageplatser i varmgarage och 16 garageplatser i kallgarage. Samtliga garageplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom finns 31 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Notera att i föregående års förvaltningsberättelse angavs fel antal garageplatser (157).

Föreningsfrågor

HSBs brf Björnö hade 406 medlemmar vid årsskiftet. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-06-16. På stämman deltog trettiosex medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Christer Pettersson	Ordförande
Maya Khullar	vice Ordförande/Gym
Ulla Lindbom	Sekreterare/städ/trädgård
Johan Torstensson	Grannsamverkan
Kuldeep Singh	Studieansvarig/Föreningslokalen
Leif Petersson	Projekt och ombyggnader
Hans Öhman	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Göran Gustafsson	Handikappfrågor
Gustav Henriksson (t.o.m. 06 16)	Björnöbladet/bredband/TV
Naved Soltani (fr.o.m.06 16)	BjörnöBladet/bredband/TV
Ingrid Nordahl	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Maya Khullar, Kuldeep Singh och Leif Petersson.
Samt suppleanterna Göran Gustafsson och Naved Soltani

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

På stämman valdes Bo Persson till Revisor och till Revisorssuppleant valdes Bahman Adeli. Bo Revision AB är av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Ordinarie distriktsombud har varit Ulla Lindbom, Maya Khullar, Christer Pettersson och Kuldeep Singh. Suppleanter har varit Leif Petersson och Johan Torstensson.

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Bernhardsson (sammankallande) och Kirsti Åström.

Studie- och Fritidsverksamhet

Inga nya aktiviteter har startats. Igångvarande aktiviteter är gymmet och bastun i lokalen Helsingörsgatan 44.

Lägenheter och lokaler

Under året har 42 lägenhetsöverlåtelse skett.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6 basbelopp. Basbeloppet för 2016 har fastställts av regeringen till 44 300 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

Väsentliga händelser under året

De gamla hissarna i stjärnhusen på Hg 23, Hg 33, Hg 37 och Hg 49 har rivits ut och ersatts av nya hissar från KONE AB.

En stor garageutredning har genomförts i samarbete med ÅF-Infrastructure AB. Utredningen visar på stora brister i betongen främst i golvbeläggningen.

Aktiviteter

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra. Traditionen med trappombud utvecklas fortsatt positivt. En uppskattad höstfest arrangerades i augusti.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror höjdes med 3 % den 1 januari 2016.

Framtida underhåll

Av planerade underhållsåtgärder under 2017 kan nämnas att installation av nya hissar kommer att utföras i Helsingörsgatan 38, 42, 44 och 46 samt garagerenovering under 2019.

Budget för år 2017

Budgeten för 2017 är i balans eftersom vi har genomfört avgifts och hyreshöjning med 2 procent från och med den 1 januari 2017. Föreningens kostnader för drift och underhåll har de senaste åren ökat på grund av vattenskador och reparationer. Kostnader för värme, el och vatten har också ökat.

Hyresrabatten till Rinkeby Kista Stadsdelsförvaltning upphör 2017-09-30. Omförhandlingar med Handelsbanken om föreningens lånekostnader har givit ett gott resultat med ännu ett år med minskade räntekostnader.

Flerårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	18 600	17 721	17 868	17 691	16 517
Rörelseresultat, tkr	2 348	2 348	1 157	280	84
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 857	1 574	-246	-1 498	-1 730
Balansomslutning, tkr	94 796	92 488	83 236	85 149	81 327
Avgifts- & hyresbortfall %	1,1*	3,6*	2,7*	0,6	0,2
Fond för yttre underhåll, tkr	8 794	7 157	6 018	5 228	4 634

* I siffran 1,1 ingår tillfälliga hyresrabatter för uthyrda lokaler. Dessa rabatter avtrappas successivt fram till 2017. Rabatterna förklaras av att framförhandlade hyreshöjningar träder i kraft stegvis.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	7 157 298	-1 198 304	1 573 815
Reservering fond för yttre underhåll			1 744 000	-1 744 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-107 250	107 250	
Balanserad i ny räkning				1 573 815	-1 573 815
Årets resultat					1 856 664
Belopp vid årets slut	6 586 400	755 150	8 794 048	-1 261 239	1 856 664

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 261 240
Årets resultat är	1 856 664
	<hr/>
	595 424

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-142 075
Överföring till fond för yttre underhåll	1 744 000
Balanserat resultat	-1 006 500
	<hr/>
	595 425

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *o.z*

Kista den 4 maj 2017

HSB brf Björnö

Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 599 764	17 720 755
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 264 126	-12 812 418
Övriga externa kostnader	Not 3	-391 067	-367 603
Planerat underhåll		-142 075	-107 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-420 649	-388 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 033 750</u>	<u>-1 697 599</u>
Summa rörelsekostnader		-16 251 667	-15 373 217
Rörelseresultat		2 348 096	2 347 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	70 401	95 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-561 833</u>	<u>-868 973</u>
Summa finansiella poster		-491 432	-773 723
Årets resultat		1 856 664	1 573 815

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 80 446 096 72 329 586

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 6 979 831

80 446 096

79 309 417*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 10 18 880 118 680

19 380

119 180

Summa anläggningstillgångar

80 465 476

79 428 597**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 151 27 598

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 110 325 1 810 171

Övriga fordringar

Not 11 321 252

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 093 734 1 100 851

4 210 531

2 938 872

Kortfristiga placeringar

Not 13 10 000 000 10 000 000

Kassa och bank

Not 14 119 949 120 649

Summa omsättningstillgångar

14 330 480

13 059 521**Summa tillgångar**

94 795 956

92 488 118

oe

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 586 400	6 586 400
Upplåtelseavgifter	755 150	755 150
Yttre underhållsfond	8 794 048	7 157 298
	<u>16 135 598</u>	<u>14 498 848</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 261 240	-1 198 304
Årets resultat	1 856 664	1 573 815
	<u>595 425</u>	<u>375 510</u>
Summa eget kapital	<u>16 731 023</u>	<u>14 874 359</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>71 107 974</u>	<u>71 686 306</u>
	71 107 974	71 686 306
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 589 406	579 729
Leverantörsskulder	1 559 921	1 256 666
Skatteskulder	123 552	10 837
Fond för inre underhåll	1 599 569	1 598 246
Övriga skulder	Not 18 149 379	138 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>2 935 132</u>	<u>2 343 087</u>
	6 956 959	5 927 453
Summa skulder	78 064 933	77 613 759
Summa eget kapital och skulder	<u>94 795 956</u>	<u>92 488 118</u>

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 856 664	1 573 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 033 750	1 697 599
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 890 414</u>	<u>3 271 414</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 495	432 102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 019 829</u>	<u>-641 959</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 938 738	3 061 557
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 170 429	-6 979 831
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>99 800</u>	<u>274 003</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 070 629	-6 705 828
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-568 655</u>	<u>8 320 148</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-568 655	8 320 148
Årets kassaflöde	1 299 454	4 675 877
Likvida medel vid årets början	11 930 820	7 254 943
Likvida medel vid årets slut	13 230 274	11 930 820

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



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 551 310 tkr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig) 02



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 688 920	15 227 848
Hyrer	2 302 012	2 534 776
Övriga intäkter	992 788	754 571
Bruttoomsättning	<u>18 983 720</u>	<u>18 517 195</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-204 350	-634 393
Hyresförluster	-17 597	-36
Avsatt till inre fond	<u>-162 009</u>	<u>-162 011</u>
	18 599 764	17 720 755
Not 2		
Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 431 712	2 258 558
Reparationer	2 265 462	2 382 910
El	616 284	581 607
Uppvärmning	3 663 739	3 396 793
Vatten	694 142	620 780
Sophämtning	166 875	159 982
Fastighetsförsäkring	280 899	280 899
Kabel-TV och bredband	662 472	607 967
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	586 740	474 025
Förvaltningsarvoden	434 775	579 106
Tomträttsavgäld	1 359 100	1 359 100
Övriga driftkostnader	<u>101 926</u>	<u>110 691</u>
	13 264 126	12 812 418
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 700	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 732	63 945
Administrationskostnader	185 572	108 670
Extern revision	22 188	21 600
Konsultkostnader	0	51 513
Medlemsavgifter	<u>121 875</u>	<u>121 875</u>
	391 067	367 603
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	311 200	282 800
Revisionsarvode	11 200	11 075
Övriga arvoden	22 145	0
Löner och övriga ersättningar	1 200	1 200
Sociala avgifter	73 710	59 062
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	<u>744</u>	<u>33 760</u>
	420 649	388 347
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 045	1 858
Ränteintäkter skattekonto	69	114
Ränteintäkter HSB bunden placering	57 986	73 608
Övriga ränteintäkter	<u>11 302</u>	<u>19 670</u>
	70 401	95 250
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	561 647	736 778
Övriga räntekostnader	<u>186</u>	<u>132 195</u>
	561 833	868 973

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	94 593 462	94 593 462
Årets investeringar	10 150 260	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 743 722	94 593 462
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-22 263 876	-20 566 277
Årets avskrivningar	-2 033 750	-1 697 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 297 626	-22 263 876
Utgående bokfört värde	80 446 096	72 329 586
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	1 091 000
Summa taxeringsvärde	192 000 000	161 491 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 979 831	0
Årets investeringar	-6 979 831	6 979 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 979 831
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	118 680	392 683
Årets investeringar	-99 800	-274 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 880	118 680
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	321	252
	321	252
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 076 523	1 091 986
Upplupna intäkter	17 211	8 865
	1 093 734	1 100 851

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

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	10 000 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	0			
		10 000 000	10 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	0	700			
	Handelsbanken	119 949	119 949			
		119 949	120 649			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	7 157 298	-1 198 304	1 573 815
	Resultatdisposition			1 636 750	-62 935	-1 573 815
	Årets resultat					1 856 664
	Belopp vid årets slut	6 586 400	755 150	8 794 048	-1 261 240	1 856 664
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	910550	0,96%	2018-12-30	7 853 841	79 332
	Stadshypotek	910551	0,96%	2018-12-30	24 000 518	242 424
	Stadshypotek	926598	0,60%	2017-03-01	6 963 894	70 164
	Stadshypotek	926600	0,60%	2017-03-01	12 161 723	122 536
	Stadshypotek	985939	0,60%	2017-12-01	3 030 135	15 246
	Stadshypotek	985940	0,60%	2017-12-01	17 687 269	59 704
					71 697 380	589 406
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					71 107 974
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					68 750 350
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				76 114 000	76 114 000
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				589 406	579 729
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				146 888	138 888
	Övriga kortfristiga skulder				2 491	0
					149 379	138 888
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				21 175	11 532
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 686 488	1 347 349
	Övriga upplupna kostnader				1 227 469	984 206
					2 935 132	2 343 087
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					
Not 21	Eventualförpliktelser					
	Ansvarsförbindelse				Inga	Inga

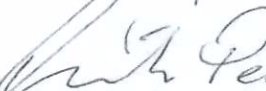



HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm


Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 14/4 2017


Christer Petterson

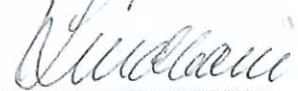

Hans Ohman


Johan Torstensson

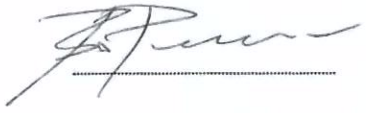

Kuldeep Singh


Leif Petersson

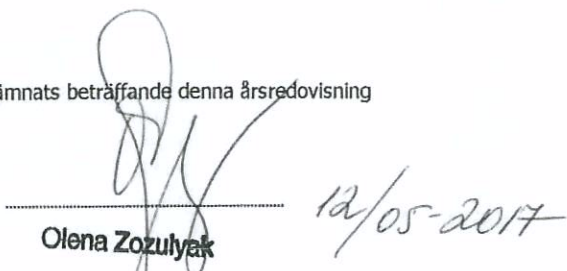

Maya Khullar


Ulla Lindbom

Vår revisionsberättelse har 20-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
12/05-2017

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870
Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnö i Stockholm för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Björnö i Stockholm för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 2014 2017

.....
Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Av föreningen vald revisor

12/05-2017

Motioner se bilaga 1 och 2.

Motion nr 1

Utbyte av tätningsslistor i fönster och dörrar (Se bilaga)

Styrelsens utlåtande över motionen

Enligt föreningens stadgar är det bostadsrättshavaren som ansvarar för underhåll och reparation av till fönster och dörrar hörande tätningsslistor.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion nr 2

Utbyte av namnskyltar på namntavlan vid entrén

Styrelsens utlåtande över motionen

Styrelsen yrkar bifall till de delar av motionen som behandlar texten på namntavlan vid entrén. Svarta bokstäver på vit bakgrund.

Motion nr 3

Avstängning av gatu- och gårdsbelysning på dagarna

Styrelsens utlåtande över motionen

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att gårdsbelysningen bör vara avstängd när det råder dagsljus. Vid kontroll av trasiga lampor hålls gårdsbelysningen tänd.

Motion nr 3

Reparation av trasiga staket och kantstenar

Styrelsens utlåtande över motionen

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att skador på staket och kantstenar ska åtgärdas.

Motion nr 4

Utredning och utbyte av stamrör

Styrelsens utlåtande över motionen

Styrelsen har en väl genomarbetad underhållsplan som utförts av PFU-teknik AB (PFU = Periodiskt FastighetsUnderhåll och byggt teknik) vari stambyte är planerat till år 2029.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion till Brf Björnös årsmöte daterad 2017-02-25

Styrelsens utlåtande över motionen

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att många olika intressen måste tillgodoses. Man har som boende en önskan om att inte bli störd av andra men också en skyldighet att ta hänsyn till andra boendes önsknings och behov. Begränsningen för vad man får och inte får göra kan dock inte regleras genom regler i det oändliga för att tillvarata varje enskild boendes intressen.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

MOTIONER

MOTION 1

UTBYTE AV TÄTNINGSLISTOR I FÖNSTER OCH DÖRRAR

Problemet med tätningslistorna i fönster och dörrar är ett gammalt problem och har varit känt länge. Årets vinter har varit kall och blåsig. Många fönster och dörrar är inte ordentligt täta. Det blåser kallt ute och det känns ragit inne.

Tätningslistorna i fönstren och dörrarna är ordentligt tillplattade och slitna efter 30-40 års användning. De har inte byts ut på länge.

De viktigaste skälen för utbyte av tätningslistor på föreningens (dvs allas) bekostnad är följande;

- det är enda sättet att få alla listor i fönster och dörrar utbytta
- det ska då blir enhetligt och snyggt
- priset för utbyte sjunker avsevärt per meter
- miljöaspekten är viktig, vi får en varmare lägenheter och kostnaden för uppvärmning sjunker
- bytet innebär ökat värde (dvs vi får ut mer) på bostadsrätterna
- en av de bättre investeringar som styrelsen någonsin kan göra ur miljösynpunkter

MOTION 2

UTBYTE AV NAMNSKYLTAR PÅ NAMNTAVLAN VID ENTRÉN

Flera nya bostadsrättsinnehavare har flyttat in och därmed satte man upp nya namnskyltar på namntavlan i entrén.

De ser dock annorlunda ut än de tidigare skyltarna, när det gäller teckensnittet och storleken på bokstäverna samt färgen på den underliggande tejprensan.

Den vanliga färgen har alltid varit vit och bokstäverna svarta, idag är bakgrunden silverfärgad och bokstäverna svarta, i varierande storlekar och teckensnitt.

För att skapa en enhetligt, prydligt och presentabelt utseende på namntavlan borde man kanske hålla sig till den gamla beprövade designen dvs svarta bokstäver på en vit bakgrund.

Detta är en enkel sak att åtgärda, den inte behöver kosta någonting heller men det gör ett väsentligt bättre intryck om namnskyltarna är enhetliga och snygga. Det kan annars lätt bli som i Rinkeby, Tensta, Hässelby och på andra förslummade områden där det råder en fri variation av stilar, bakgrundsfärger och klotter på dörrskyltarna och namntavlorna.

Kista är redan på väg mot liknande förslumning, man har i alla fall hunnit en bra bit dit. Ingen av oss som bor i Kista vill nog uppleva samma utveckling här.

Styrelsen bör agera och se till att detta inte fortskrider på våra gårdar och hus.

MOTION 3

AVSTÄNGNING AV GATU- OCH GÅRDSBELYSNINGEN PÅ DAGARNA

På dagarna behövs ingen belysning på våra gator och gångar, ändå så lyser det ofta även på dagarna året runt, detta helt i onödan.

Detta innebär en stor onödig kostnad för oss i föreningen. Styrelsen bör snarast se till att den automatiska avstängningen fungerar inom området.

MOTION 3

REPARATION AV TRASIGA STAKET OCH KANTSTENAR

Varje vinter uppkommer nya skador på staketen runt våra uteplatser. De beror på hårda väderförhållanden men framför allt på tafatta och oförsiktiga sätt att snöröja våra gårdar med tunga maskiner.

Även kantstenarna runt uteplatserna och på gårdarna skadas hårt på samma sätt, lossnar och ligger utsprida lite överallt på gräsmattorna, gångarna och gatorna, hög tid att åtgärda skadorna.

MOTION 4

UTREDNING OCH UTBYTE AV STAMRÖR

Skicket av de befintliga stamrören har blivit ett problem i många föreningens lägenheter. Läckage har blivit mycket vanligt. Lägenheter råkar ut allt oftare för vattenskador.

Flera återkommande reparationer är nödvändiga under året och varje gång kostar de. Styrelsen borde snarast undersöka och upprätta en plan för när och mot vilken kostnad stamrören kan bytas ut. Förr eller senare blir man tvungen att göra det ändå men ju längre man väntar desto dyrare blir bytet, då inflationen drar upp priset på hela projektet.

Ju längre styrelsen skjuter på detta beslut, desto mer ökar risken för allvarliga vattenskador som kan kosta föreningen (dvs medlemmarna) mycket stora pengar.

Styrelsen bör snarast redogöra för medlemmarna sina tankar runt detta, tillsammans med alla parametrar som är avgörande för att kunna fatta ett beslut, inkl tidsplan för stambyte och resultat från experter inom området. Styrelsen ska redovisa resultat från experter inom området, kostnader, alla konsekvenser och tidsplan för medlemmarna.

Kista, 2017.02.26

Lotta Johansson, HG 50 lotta.johansson@bredband.net
08-7505069, 070-3945375

- Helene Wikström HG 42 hawendin@yahoo.se
08-7504749, 070-3211368

- Laila Yberg LG 115 Laila.Yberg@bredband.net
070-7363775

- Jordanka Simic Helsingörsgatan 50
jordanka.simic@hotmail.com 073-938 1396
- Monica Åström Helsingörsg. 50 070 7799805
monica.astrom@bredband.net
- Hadwan Abbass Helsingörsg. 46 0765757626
hadwanhadwad@hotmail.com
- PIOTR JANUOWSKI Helsingörsg. 46
pejank@spray.se 073 689 01 25
- Alexandra Karyn Helsingörsg. 50
alexandra_k@spray.se 073 584 22 35
- Maria Cupen Helsingörsg. 42
0762/856735
maria.cupen@bredband.net

2017-02-25

Motion till Brf Björnös årsmöte 2017-06-07.

Rökförbud utanför ytterdörrarna till BRF Björnös entréer.

Vi vill att årsmötet beslutar om rökförbud utanför samtliga ytterdörrar och trånga passager. Det innefattar dörrar till trapphus, tvättstugor, garage, förråd o.dyl.. Vi föreslår att ett område med 10 meters radie från ovanstående platser omfattas av förbudet.

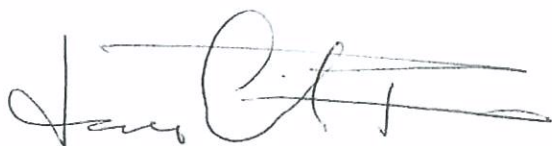
Alla besökare och boende utsätts för passiv rökning fram till några av ovanstående ingångar och detta är inte förenligt med WHO's tobakskonvention att människor inte skall utsättas för passiv rökning ofrivilligt. Detta är speciellt viktigt för personer med astma och allergi. Röken stiger också upp längs med husets yttervägg och suges in i lägenheterna via friskluftsintagen över fönstren.

Det finns enligt Astma och Allergi förbundet ett utredningsförslag om rökfria utemiljöer som bl.a. omfattar entréer. Propositionen väntas till hösten 2017.

Vissa fastighetsägare och företag har redan infört rökförbud på frivillig väg.

Flera sjukhus har rökförbud utanför entréerna (bl.a. Danderyds sjukhus och Karolinska sjukhuset i Solna), de har pekat ut platser en bit bort från entréerna där rökning är tillåten.

Vi vill att Brf Björnö inför ett förbud redan idag innan det blir en tvingande lag.



Lars-Erik Persson
Helsingörsgatan 43



Anna Wallberg
Helsingörsgatan 49