



Org Nr: 716416-3870

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

**ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017 01 01–2017 12 31.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017****Fastigheter**

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt Själland 2 i Stockholms kommun. Föreningens lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

**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 Rödbys 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

**Föreningsfrågor**

HSBs brf Björnö hade 403 medlemmar vid årsskiftet. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-07. På stämman deltog trettiosex medlemmar. 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
Navid Soltani	BjörnöBladet/bredband/TV

Hans Öhman

Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Göran Gustafsson

Handikappfrågor

Hana Kahn

Studier

Ingrid Nordahl

Utsedd av HSB Stockholm

### **I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.**

Johan Torstensson, Ulla Lindbom och Christer Pettersson.

Samt suppleanterna Göran Gustafsson och Hana Kahn

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

På stämman valdes Johan Ada till Revisor och till Revisorssuppleant valdes Senenda Nizancevic.

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 28 lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. För fastighetsskötsel har Bredablick Förvaltning ansvarat.

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 38, Hg 42, Hg 44 och Hg 46 har rivits ut och ersatts av nya hissar från KONE AB.

Ett förfrågningsunderlag har tagits fram för genomgripande renovering av varmgaragen. Fasaden på Helsingörsgatan 23 har renoverats. Ett flertal entredörrar till trapphusen har bytts ut till magnetlåsdörrar. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Föreningen har haft stora problem med vattensador beroende på varmvattencirkulationen (VVC) systemet har därför uppdaterats.

Styrelsen har inlett en utredning om att friköpa tomträttsavgälderna Helsingör 3,4 och 5.

Indikativt pris 44 miljoner kronor.

02

## Aktiviteter

Uppstarten av boendemötet som också inbegriper grannsamverkan har fungerat bra. Vi har haft ett högt deltagande och diskuterat många saker som engagerar våra medlemmar.

## Avgifter och hyror

Avgifter och hyror höjdes med 2 % den 1 januari 2017.

## Tvister

Inga tvister föreligger

## Budget för år 2018

Budgeten för 2018 är i balans eftersom vi har genomfört avgifts och hyreshöjning med 2 procent från och med den 1 januari 2018. 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.

## *Ekonomi*

Resultat och ställning

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	19 437	18 600	17 721	17 868	17 691
Rörelseresultat, tkr	547	2 348	2 348	1 157	280
Resultat efter finansiella poster, tkr	37	1 857	1 574	-246	-1 498
Balansomslutning tkr	95 757	94 796	92 488	83 236	85 149
Avgifts- & hyresbortfall %	0,38*	1,1*	3,6*	2,7*	0,6
Fond för yttre underhåll, tkr	10 377	8 794	7 157	6 018	5 228

\* I siffran 0,38 ingår tillfälliga hyresrabatter för uthyrda lokaler. Dessa rabatter avtrappas successivt fram till 2017. Rabatterna förklaras av att framförhandlade hyreshöjningar träder i kraft stegvis. 02

## Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	8 794 048	-1 261 240	1 856 664
Reservering till fond 2017			1 438 000	-1 438 000	
Reservering till fond 2016			1 744 000	-1 744 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 457 253	1 457 253	
Ianspråkstagande av fond 2016			-142 075	142 075	
Balanserad i ny räkning				1 856 664	-1 856 664
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					36 565
Belopp vid årets slut	6 586 400	755 150	10 376 720	-987 247	36 565

## Förslag till resultatdisposition 2017-12-31

Styrelsens disposition:

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 006 500
Årets resultat	36 565
Reservering till underhållsfond	-1 438 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 457 253
Summa till stämmans förfogande	<b>-950 682</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-950 682</b>
-------------------------	-----------------

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

### Framtida underhåll

Renovering av tak kommer att påbörjas under 2018 och detta kommer att bedrivas i tre etapper. En etapp per år.

Målning av lägenhetsfönster kommer att fortlöpa under 2018 och färdigställas 2019.

Fasaderna renoveras löpande under 2018 - 2019.

Garagerenovering kommer att påbörjas under 2019 och beräknas vara klart 2021.

Av planerade underhållsåtgärder under 2018 kan även nämnas att renovering av Förskolan Rödby kommer att slutföras.

Kista den 4 maj 2017

**HSB brf Björnö**

Styrelsen



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 437 274	18 599 764
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-14 414 824	-13 264 126
Övriga externa kostnader	Not 3	-314 741	-391 067
Planerat underhåll		-1 457 253	-142 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-494 484	-420 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 208 507	-2 033 750
Summa rörelsekostnader		-18 889 809	-16 251 667
<b>Rörelseresultat</b>		<b>547 466</b>	<b>2 348 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	40 697	70 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-551 597	-561 833
Summa finansiella poster		-510 900	-491 432
<b>Årets resultat</b>		<b>36 565</b>	<b>1 856 664</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

83 384 656

80 446 096

Pågående nyanläggningar

Not 8

287 847

0

83 672 50380 446 096*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

Andra långfristiga fordringar

Not 10

0

18 880

50019 380

Summa anläggningstillgångar

83 673 00380 465 476**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 778

6 151

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 851 961

3 110 325

Övriga fordringar

Not 11

0

321

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

1 097 818

1 093 734

5 963 5574 210 531

Kortfristiga placeringar

Not 13

6 000 000

10 000 000

Kassa och bank

Not 14

119 949

119 949

Summa omsättningstillgångar

12 083 50614 330 480**Summa tillgångar****95 756 509****94 795 956**

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 586 400	6 586 400
Upplåtelseavgifter		755 150	755 150
Yttre underhållsfond		10 376 720	8 794 048
		<u>17 718 270</u>	<u>16 135 598</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-987 247	-1 261 240
Årets resultat		36 565	1 856 664
		<u>-950 682</u>	<u>595 425</u>
Summa eget kapital		<u>16 767 589</u>	<u>16 731 023</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>70 254 124</u>	<u>71 107 974</u>
		70 254 124	71 107 974
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	721 628	589 406
Leverantörsskulder		3 473 053	1 559 921
Skatteskulder		77 111	123 552
Fond för inre underhåll		1 682 433	1 599 569
Övriga skulder	Not 18	149 461	149 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>2 631 110</u>	<u>2 935 132</u>
		8 734 796	6 956 959
Summa skulder		78 988 920	78 064 933
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>95 756 509</b></u>	<u><b>94 795 956</b></u>



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	36 565	1 856 664
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 208 507	2 033 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 245 072	3 890 414
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 390	28 495
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 645 615	1 019 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 879 298	4 938 738
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 434 914	-3 170 429
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	18 880	99 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 416 034	-3 070 629
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-721 628	-568 655
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-721 628	-568 655
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 258 364</b>	<b>1 299 454</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 230 274</b>	<b>11 930 820</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 971 910</b>	<b>13 230 274</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



## 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,04 % 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 styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 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 kr.

#### 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)

07

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	15 999 960	15 688 920
Hyror	2 365 707	2 316 964
Övriga intäkter	1 307 607	977 836
Bruttoomsättning	<u>19 673 274</u>	<u>18 983 720</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-73 958	-204 350
Hyresförluster	-32	-17 597
Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
	<u>19 437 274</u>	<u>18 599 764</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 917 530	2 431 712
Reparationer	2 827 001	2 265 462
El	707 495	616 284
Uppvärmning	3 701 069	3 663 739
Vatten	757 612	694 142
Sophämtning	150 811	166 875
Fastighetsförsäkring	280 899	280 899
Kabel-TV och bredband	651 094	662 472
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	458 855	586 740
Förvaltningsarvoden	516 243	434 775
Tomträttsavgäld	1 367 925	1 359 100
Övriga driftkostnader	78 290	101 926
	<u>14 414 824</u>	<u>13 264 126</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	6 150	3 700
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 534	57 732
Administrationskostnader	148 344	185 572
Extern revision	22 788	22 188
Medlemsavgifter	126 925	121 875
	<u>314 741</u>	<u>391 067</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	311 200	311 200
Revisionsarvode	11 200	11 200
Övriga arvoden	22 500	22 145
Löner och övriga ersättningar	20 200	1 200
Sociala avgifter	108 701	73 710
Pensionskostnader och förpliktelser	0	450
Övriga personalkostnader	20 683	744
	<u>494 484</u>	<u>420 649</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 369	1 045
Ränteintäkter skattekonto	0	69
Ränteintäkter HSB bunden placering	34 176	57 986
Övriga ränteintäkter	5 151	11 302
	<u>40 697</u>	<u>70 401</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	550 953	561 647
Övriga räntekostnader	644	186
	<u>551 597</u>	<u>561 833</u>





## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	104 743 722	94 593 462
Årets investeringar	5 147 067	10 150 260
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 890 789</b>	<b>104 743 722</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-24 297 626	-22 263 876
Årets avskrivningar	-2 208 507	-2 033 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 506 133</b>	<b>-24 297 626</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>83 384 656</b>	<b>80 446 096</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 289 000	8 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>184 889 000</b>	<b>192 000 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	6 979 831
Årets investeringar	287 847	-6 979 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>287 847</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 880	118 680
Årets investeringar	-18 880	-99 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>18 880</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	321
	<b>0</b>	<b>321</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 094 985	1 076 523
Upplupna intäkter	2 833	17 211
	<b>1 097 818</b>	<b>1 093 734</b>

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

Noter			2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		6 000 000	8 000 000		
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm		0	2 000 000		
			<b>6 000 000</b>	<b>10 000 000</b>		
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken		119 949	119 949		
			<b>119 949</b>	<b>119 949</b>		
<b>Not 15</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	6 586 400	755 150	8 794 048	-1 261 240	1 856 664
	Resultatdisposition			1 582 672	273 992	-1 856 664
	Årets resultat					36 565
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 586 400</b>	<b>755 150</b>	<b>10 376 720</b>	<b>-987 247</b>	<b>36 565</b>
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	5435	0,60%	2018-03-01	6 893 730	70 164
	Stadshypotek	5436	0,60%	2018-03-01	12 039 187	122 536
	Stadshypotek	65732	0,60%	2018-03-01	2 999 835	30 300
	Stadshypotek	65733	0,60%	2018-03-01	17 510 397	176 872
	Stadshypotek	910550	0,96%	2018-12-30	7 774 509	79 332
	Stadshypotek	910551	0,96%	2019-12-30	23 758 094	242 424
					<b>70 975 752</b>	<b>721 628</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					70 254 124
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					67 367 612
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				76 114 000	76 114 000
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				721 628	589 406
<b>Not 18</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				149 138	146 888
	Övriga kortfristiga skulder				323	2 491
					<b>149 461</b>	<b>149 379</b>
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				25 739	21 175
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 497 259	1 686 488
	Övriga upplupna kostnader				1 108 112	1 227 469
					<b>2 631 110</b>	<b>2 935 132</b>

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





**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

**Noter**

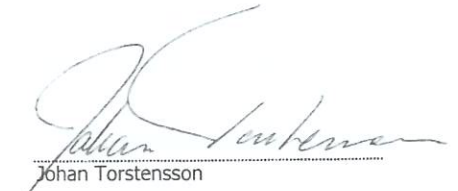
**2017-12-31**

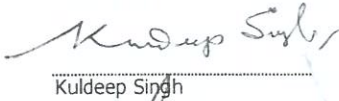
**2016-12-31**

Stockholm, den 2018-05-14

  
Christer Pettersson

  
Hans Öhman

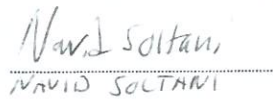
  
Johan Torstensson

  
Kuldeep Singh

  
Leif Petersson

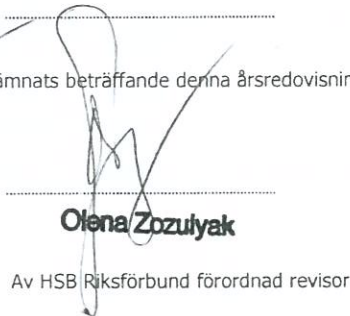
  
Maya Khullar

  
Ulla Lindbom

  
DAVID SOLTANI

Vår revisionsberättelse har 2018-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Johan Adå  
Av föreningen vald revisor

  
Olena Zozulyak  
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 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred 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 revisionsred 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

### **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 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18/05-2018

.....  
Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Johan Ada  
Av föreningen vald revisor