



Org Nr: 716405-6710

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Org.nr: 716405-6710

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-05-01 - 2017-04-30 

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Resultaträkning		2016-05-01 2017-04-30	2015-05-01 2016-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 254 793	4 345 004
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 526 108	-2 264 876
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 862	-283 801
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-76 223	-54 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-583 106	-583 106
Summa rörelsekostnader		-3 308 298	-3 186 233
Rörelseresultat		946 495	1 158 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 139	903
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-323 358	-592 561
Summa finansiella poster		-322 219	-591 658
Årets resultat		624 276	567 112

AK

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Balansräkning****2017-04-30****2016-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

34 870 548

35 427 404

Inventarier och maskiner

Not 8

157 500

183 750

35 028 048

35 611 154

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

35 028 548

35 611 654

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 401

5 389

Övriga fordringar

Not 10

1 329 747

919 861

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

159 369

154 577

1 495 518

1 079 827

Kassa och bank

Not 12

1 349 318

419 751

Summa omsättningstillgångar

2 844 836

1 499 578

Summa tillgångar**37 873 384****37 111 232**

18

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Balansräkning****2017-04-30****2016-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 490 014

7 490 014

Yttre underhållsfond

4 553 701

4 073 701

12 043 71511 563 715*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 023 542

936 430

Årets resultat

624 276

567 112

1 647 8181 503 542

Summa eget kapital

13 691 53313 067 257**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

23 400 00023 400 00023 400 00023 400 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

227 035

176 191

Skatteskulder

22 693

10 593

Övriga skulder

Not 15

12 227

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

519 896

457 190

781 851643 974

Summa skulder

24 181 85124 043 974**Summa eget kapital och skulder****37 873 384****37 111 232***JS*

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-05-01 2017-04-30	2015-05-01 2016-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	624 276	567 112
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 106	583 106
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 207 382	1 150 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 872	-14 214
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 877	-67 645
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 339 386	1 068 359
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-800 000
Årets kassaflöde	1 339 386	268 359
Likvida medel vid årets början	1 338 834	1 070 475
Likvida medel vid årets slut	2 678 220	1 338 834

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



HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,93% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 90 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av mellan 2,41-10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 7 687 kronor per småhus.

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 6 282 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)

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Noter		2016-05-01 2017-04-30	2015-05-01 2016-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 115 248	3 259 168
	Hyror (garage och föreningslokal)	205 320	188 940
	El och värme	714 724	732 719
	Bredband	158 400	158 400
	Övriga intäkter	61 101	5 777
	Bruttoomsättning	4 254 793	4 345 004
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	27 770	23 361
	Reparationer	293 095	278 706
	El	335 013	336 069
	Uppvärmning	669 233	529 275
	Vatten	110 942	102 547
	Sophämtning	77 587	79 858
	Fastighetsförsäkring	85 424	78 837
	Kabel-TV och bredband	167 980	186 690
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	338 228	326 128
	Förvaltningsarvoden	72 479	71 067
	Tomträtsavgäld	265 367	245 667
	Övriga driftkostnader	9 706	6 671
	Planerat underhåll	73 284	0
		2 526 108	2 264 876
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 471	16 296
	Administrationskostnader	47 363	123 265
	Extern revision	0	8 463
	Konsultkostnader	37 188	125 377
	Medlemsavgifter	12 840	10 400
		122 862	283 801
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Löner och övriga ersättningar	53 700	42 725
	Sociala avgifter	15 480	11 726
	Pensionskostnader och förpliktelser	7 043	0
		76 223	54 451
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	559	484
	Ränteintäkter skattekonto	68	30
	Övriga ränteintäkter	512	389
		1 139	903
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	323 358	592 561
		323 358	592 561

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Noter		2017-04-30	2016-04-30
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 984 691	50 984 691
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 984 691	50 984 691
	Ingående avskrivningar	-15 557 287	-15 000 431
	Årets avskrivningar	-556 856	-556 856
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 114 143	-15 557 287
	Utgående redovisat värde	34 870 548	35 427 404
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 453 000	33 453 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	62 480 000	62 480 000
	Summa taxeringsvärde	95 933 000	95 933 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	371 048	381 163
	Avyttringar/utrangeringar: kopiator	0	-10 115
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 048	371 048
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-187 298	-171 163
	Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
	Årets utrangering: kopiator	0	10 115
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 548	-187 298
	Bokfört värde	157 500	183 750
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	846	778
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 328 901	919 083
		1 329 747	919 861
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	159 168	154 442
	Upplupna intäkter	201	135
		159 369	154 577

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

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Noter

2017-04-30

2016-04-30

Not 12

Kassa och bank

Nordea plusgiro

1 349 318

419 751

1 349 318

419 751

Not 13

Förändring av eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre uh

Balanserat

Årets resultat

Insatser

Uppl avgifter

fond

resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

7 215 014

275 000

4 073 701

936 430

567 112

Resultatdisposition

480 000

87 112

-567 112

Årets resultat

624 276

Belopp vid årets slut

7 215 014

275 000

4 553 701

1 023 542

624 276

Not 14

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Ränteändr dag

Belopp

Nästa års amortering

Nordea Hypotek

3978 87 59807

0,66%

2017-05-17

1 500 000

0

Nordea Hypotek

39788557139

1,75%

2018-10-17

8 000 000

0

Nordea Hypotek

39788670881

1,30%

2019-03-20

3 400 000

0

Nordea Hypotek

39788705553

1,70%

2021-01-20

6 000 000

0

Nordea Hypotek

39788705561

0,80%

2018-01-17

1 500 000

0

Nordea Hypotek

39788764053

1,20%

2020-03-13

3 000 000

0

23 400 000

0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 400 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

35 056 882

35 056 882

Not 15

Övriga skulder

Källskatt

11 404

0

Övriga kortfristiga skulder

823

7 473

12 227

7 473

Not 16

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

57 845

54 124

Förutbetalda hyror och avgifter

233 045

257 588

Övriga upplupna kostnader

229 006

145 478

519 896

457 190

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

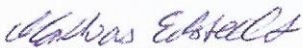


HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

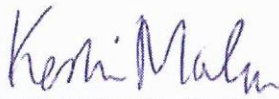
Noter

2017-04-30 2016-04-30

Stockholm, den 5/10 - 2017



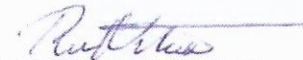
Mathias Edstedt



Kerstin Malm



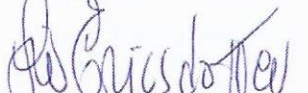
Karin Maria Jansson



Robert Nilsson



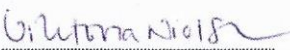
Roger Isacson



Siv Ericsson

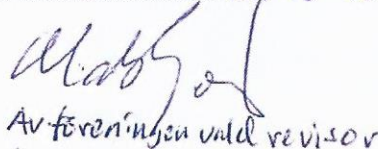


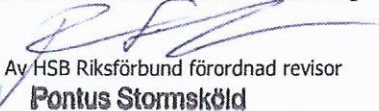
Stephan Serenius



Viktoria Nielsen

Vår revisionsberättelse har 2017-10-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Pontus Stormsköld

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Understenshöjden i Stockholm, org.nr. 716405-6710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Understenshöjden 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 30 april 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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, 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 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

Utlöper vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Understenshöjden 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 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 6/10 - 2017



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor