



HSB BRF KANTARELLEN ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769607-5857

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Org.nr: 769607-5857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 11 i Lidingö

Föreningen har sitt säte i Lidingö

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	536	38 998
Hysesrätter	91	5 842
Lokaler	18	949
Förråd	111	723
Parkerings- och garageplatser	442	

Föreningens fastighet är byggd 1972-1974 värdeår 1973

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under året

Renoveringar av lägenheter inför försäljning.
Iordningställt en gästlägenhet
Utökad kamerabevakning
Säkerhetsåtgärder i hissarna
Bytt armaturer i garage och källare.
Infört passersystem till källare och sophus
Fortsatt upprustning av utemiljön

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fönster	Byte av fönster
2018	Fasader	Isolering av fasadfogar
2018	Grund	Målning av betongfundament
2018	Nya lägenheter	Ombyggnad av lokal till 3 mindre lägenheter
2018	Lekpark	Ombyggnad av den stora lekparken
2018	Solceller	Solcellsanläggning på taket Lillåkersvägen 2-16
2018-2022	Stammar	Stambyte
2018-2022	Värme	Byte elemenstystem
2018-2022	Hissar	Renovering av hissar
2018-2022	Trapphus och portar	Renovering

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011	El	Enhetsmätning av elförbrukning
2012-2013	Parkeringshus	Renovering av P-hus 1
2012-2013	Värme	Installation av bergvärme
2013-2017	Belysning	Led belysning, nya armaturer, ny utebelysning
2014	Tak	Ny takbeläggning och isolering
2014-2017	Utemiljö	Ny utemiljö för souteränglägenheter samt baksida Lillåkersvägen 2-30
2015-2016	Ventilation	Nya takfläktar
2016	Passersystem	Nytt passersystem portar



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Övriga väsentliga händelser

Planering har inletts inför kommande stambyten

Den kommande solcellsanläggningen är ett beloppsmässigt begränsat projekt vars värde är att öka bilden av föreningens miljöarbete. I miljöarbetet ingår även ökad sortering av hushållssopor där matavfall kommer att insamlas i alla sophus.

Projekt Fastighetsutveckling, med mål att stycka av och sälja kantområden i fastigheten till nya fastighetsbildningar för bebyggelse, är försenat tack vare att kommunfullmäktige ännu inte fattat beslut om planprogrammet för Högsåtra. Den senaste informationen vi fått från tjänstemännen på Miljö- och Stadsbyggnadskontoret är att kommunstyrelsen lägger fram ärendet till kommunfullmäktige i mars 2018. När planprogrammet är beslutat startar Miljö- och Stadsbyggnadskontoret arbetet med att ta fram ett projekt-PM med tidplaner och etappindelningar samt så inleds detaljplanearbetet.

Föreningens partner i projektet är Åke Sundvall AB. Den 5 juli 2017 tecknade föreningen ett samarbetsavtal med dem via deras dotterbolag ÅSF 1 AB. En projektorganisation är upprättad och föreningen har valt vilka arkitekter som ska ingå i projektet.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09. Vid stämman deltog 87 röstberättigade medlemmar varav 12 med fullmakt samt 9 biträden

En extrastämma hölls den 25 september 2017. 84 röstberättigade medlemmar deltog varav 21 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carlos Salazar Almeida	Ordförande
Bo Klintemar	Ledamot
Jorge Vasconcelos	Ledamot
Kai-Uwe Schässburger	Ledamot
Kenneth Von Rahmel	Ledamot
Lena Flinth	Ledamot
Tony Lundqvist	Ledamot
Attila Kriss	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carlos Salazar, Tony Lundqvist, Lena Flint och Kenneth von Rahmel.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carlos Salazar, Bo Klintemar, Tony Lundqvist och Kenneth von Rahmel. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Maria Björklund	Föreningsvald ordinarie
Anita Liske	Föreningsvald suppleant
Borevison AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit hela styrelsen.

Valberedning

Valberedningen består av Renate Wiström, Lilly Beijar och Hans Davidsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-06

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. *NA*



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 636 (619) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 40 (34) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	30 501	30 762	29 144	28 646	27 988
Resultat efter finansiella poster	-6 663	-6 194	-6 530	-8 295	-2 547
Årsavgift*, kr/kvm	458	458	456	437	424
Drift**, kr/kvm	461	463	435	444	476
Belåning, kr/kvm***	3 223	2 578	2 578	2 578	2 578
Soliditet	77%	81%	81%	81%	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	30 500 590
Rörelsekostnader	- 35 705 658
Finansiella poster	- 1 457 471
Årets resultat	-6 662 539
Planerat underhåll	+ 126 726
Avskrivningar	+ 12 194 178
Årets sparande	5 658 365
Årets sparande per kvm total vta	122

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	538 672 602	32 724 512	13 361 057	-40 508 465	-6 194 342
Reservering till fond 2017			6 000 000	-6 000 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-126 726	126 726	
Balanserad i ny räkning				-6 194 342	6 194 342
Upplåtelse lägenheter	5 560 333	13 424 667			
Årets resultat					-6 662 539
Belopp vid årets slut	544 232 935	46 149 179	19 234 331	-52 576 081	-6 662 539

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-46 702 807
Årets resultat	-6 662 539
Reservering till underhållsfond	-6 000 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	126 726
Summa till stämmans förfogande	-59 238 620

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-59 238 620
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *NA*

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 500 590	30 761 850
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-21 444 749	-21 551 613
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 180 231	-1 073 623
Planerat underhåll		-126 726	-535 501
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-759 775	-587 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 194 178	-11 458 126
Summa rörelsekostnader		<u>-35 705 658</u>	<u>-35 205 955</u>
Rörelseresultat		-5 205 069	-4 444 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	39 500	66 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 496 970</u>	<u>-1 817 138</u>
Summa finansiella poster		-1 457 471	-1 750 238
Årets resultat		-6 662 539	-6 194 342

M

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	648 751 894	649 518 302
Inventarier och maskiner	Not 8	35 688	71 377
Pågående nyanläggningar	Not 9	30 992 794	309 838
		<u>679 780 376</u>	<u>649 899 517</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>679 780 876</u>	<u>649 900 017</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		207 992	191 662
Avräkningskonto HSB Stockholm		20 878 173	4 449 199
Övriga fordringar	Not 11	7 233	10 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 859 017	1 860 882
		<u>22 952 415</u>	<u>6 512 685</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	10 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>32 952 415</u>	<u>16 512 685</u>
Summa tillgångar		<u>712 733 291</u>	<u>666 412 703</u> <i>RA</i>

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	544 232 935	538 672 602
Upplåtelseavgifter	46 149 179	32 724 512
Yttre underhållsfond	19 234 331	13 361 057
	<u>609 616 445</u>	<u>584 758 171</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-52 576 081	-40 508 465
Årets resultat	-6 662 539	-6 194 342
	<u>-59 238 620</u>	<u>-46 702 807</u>
Summa eget kapital	<u>550 377 825</u>	<u>538 055 364</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>150 000 000</u>	<u>120 000 000</u>
	150 000 000	120 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	6 606 614	3 928 764
Skatteskulder	43 924	14 549
Övriga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>5 261 008</u>	<u>3 950 138</u>
	12 355 466	8 357 339
Summa skulder	162 355 466	128 357 339
Summa eget kapital och skulder	<u>712 733 291</u>	<u>666 412 703</u>

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 662 539	-6 194 342
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12 194 178	11 458 126
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 531 639</u>	<u>5 263 784</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 755	-807 663
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>3 998 128</u>	<u>1 035 775</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 519 011</u>	<u>5 491 896</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-42 075 038	-10 556 707
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-78 807
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-42 075 038</u>	<u>-10 635 514</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	30 000 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>18 985 000</u>	<u>2 230 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>48 985 000</u>	<u>2 230 000</u>
Årets kassaflöde	16 428 973	-2 913 618
Likvida medel vid årets början	14 449 199	17 362 817
Likvida medel vid årets slut	30 878 171	14 449 199

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



HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

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.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Carellen Fastighets AB som ägde fastigheten Kantarellen 11 för 545 960 800 kr. Carellen Fastigheter AB sålde fastigheten till föreningen för bokfört värde 54 137 000 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med alternativ 2 i RedU 9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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 2,6 % 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 innspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/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 1 315 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. *nk*

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 859 465	17 861 189
Årsavgifter el	2 103 412	2 242 621
Hyror	9 072 778	9 231 154
Bredband	987 753	987 728
Övriga intäkter	1 217 963	1 052 521
Bruttoomsättning	<u>31 241 371</u>	<u>31 375 213</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-722 159	-604 342
Hyresförluster	-18 622	-9 021
	30 500 590	30 761 850
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 523 756	3 864 179
Reparationer	3 607 459	3 693 725
El	4 027 490	3 865 192
Uppvärmning	2 633 853	2 762 960
Vatten	1 254 526	1 230 608
Sophämtning	1 513 801	1 396 409
Fastighetsförsäkring	456 361	444 461
Kabel-TV och bredband	1 074 860	1 152 243
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	988 181	957 726
Förvaltningsarvoden	2 258 668	2 053 889
Övriga driftkostnader	105 794	130 221
	21 444 749	21 551 613
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	82 273	78 163
Förbrukningsinventarier och varuinköp	117 931	149 422
Administrationskostnader	706 180	563 524
Extern revision	30 000	30 000
Konsultkostnader	160 879	176 703
Medlemsavgifter	82 968	75 811
	1 180 231	1 073 623
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	371 400	355 031
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	15 000	15 000
Löner och övriga ersättningar	168 375	64 233
Sociala avgifter	164 494	129 134
Pensionskostnader och förpliktelser	3 146	-345
Övriga personalkostnader	22 360	9 039
	759 775	587 092
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 272	1 470
Ränteintäkter HSB bunden placering	35 053	60 884
Övriga ränteintäkter	2 175	4 546
	39 500	66 900
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 491 583	1 817 138
Övriga räntekostnader	5 387	0
	1 496 970	1 817 138

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	462 342 183	450 284 063
Anskaffningsvärde mark	223 741 256	223 741 256
Årets investeringar	<u>11 392 081</u>	<u>12 058 118</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	697 475 520	686 083 437
Ingående avskrivningar	-36 565 137	-25 208 054
Årets avskrivningar	<u>-12 158 489</u>	<u>-11 357 081</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 723 626	-36 565 135
Utgående bokfört värde	648 751 894	649 518 302
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	361 000 000	361 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	291 000 000	291 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>2 577 000</u>	<u>2 577 000</u>
Summa taxeringsvärde	668 377 000	668 377 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	859 628	780 821
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>78 807</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	859 628	859 628
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-788 251	-687 206
Årets avskrivningar	<u>-35 689</u>	<u>-101 045</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-823 940	-788 251
Bokfört värde	35 688	71 377
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	309 838	1 811 247
Årets investeringar	42 075 037	10 556 709
Omklassificering till byggnad	<u>-11 392 081</u>	<u>-12 058 118</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 992 794	309 838
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	<u>500</u>	<u>500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 233	7 955
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>2 988</u>
	7 233	10 943

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 858 739	1 775 654
Upplupna intäkter	278	85 228
	1 859 017	1 860 882

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	538 672 602	32 724 512	13 361 057	-40 508 465	-6 194 342
Balanserad i ny räkning			0	-6 194 342	6 194 342
Upplåtelse lägenheter	5 560 333	13 424 667	0	0	0
Avsättning till yttre fond 2017			6 000 000	-6 000 000	0
Ianspråktagande av yttre fond			-126 726	126 726	0
Årets resultat					-6 662 539
Belopp vid årets slut	544 232 935	46 149 179	19 234 331	-52 576 081	-6 662 539

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788796389	0,24%	2018-10-19	40 000 000	0
Nordea Hypotek	39788804926	0,14%	2018-11-28	40 000 000	0
Nordea Hypotek	39788804942	0,18%	2018-12-14	30 000 000	0
Nordea Hypotek	39788804950	0,30%	2018-12-28	40 000 000	0
				150 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					150 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					150 000 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				168 000 000	168 000 000

Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	103 580	87 580
Momsskuld	28 803	27 264
Källskatt	56 944	50 378
Övriga kortfristiga skulder	254 593	298 666
	443 920	463 888


**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 394 474	2 501 962
Övriga upplupna kostnader	2 866 534	1 448 176
	5 261 008	3 950 138

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

Stockholm, den 06.03.2018


Attila Kriss



Bo Klintemar


Carlos Salazar Almeida


Jorge Vasconcelos



Kai-Uwe Schässburger


Kenneth Von Rahmel


Lena Flinth


Tony Lundkvist

Vår revisionsberättelse har 2018-03-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Häll

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kantarellen 11, org.nr. 769607-5857.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kantarellen 11 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 revisions sed i Sverige. Revisorens 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 revisors sed 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. 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 Kantarellen 11 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 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. Revisor 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 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 15/3-2018



Joakim Häll

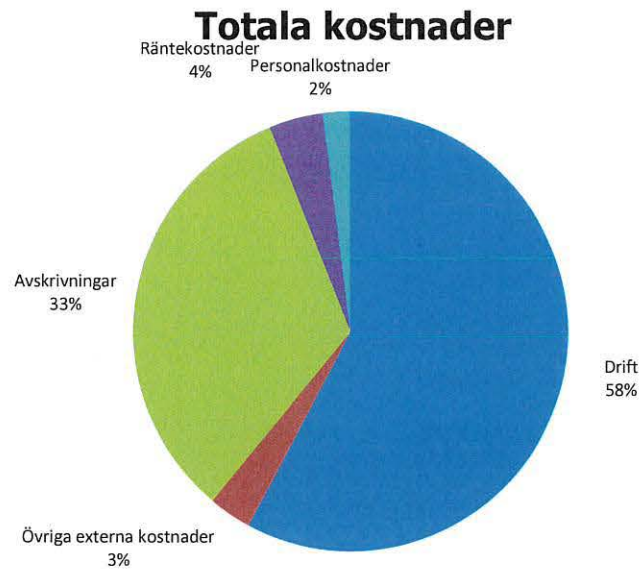
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



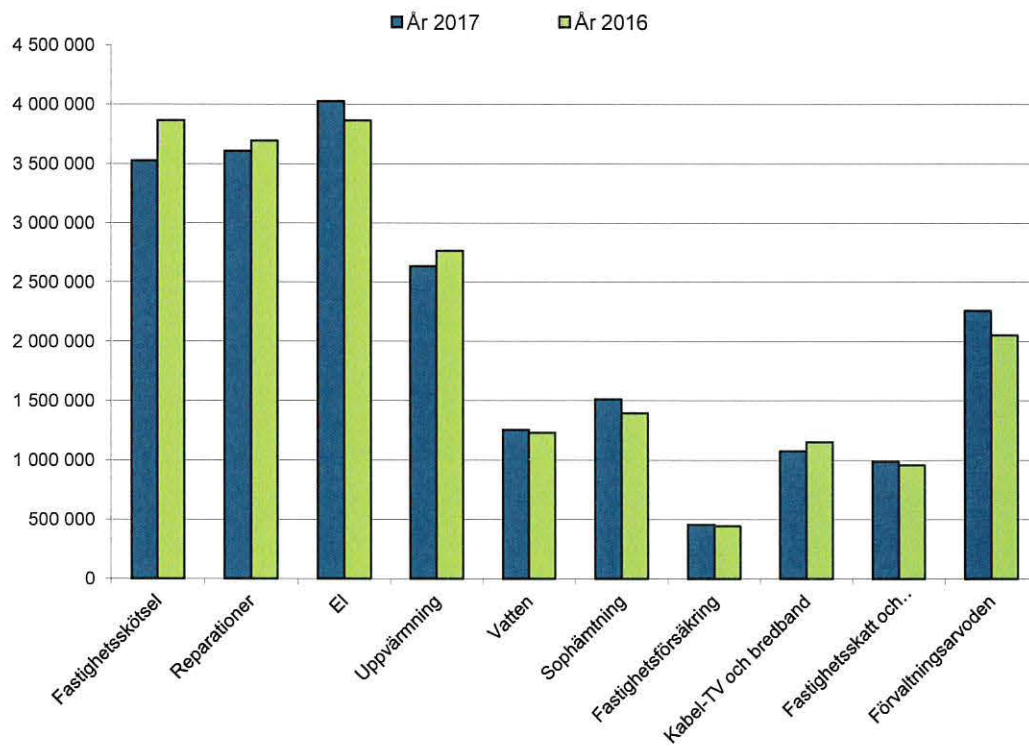
Av föreningen vald revisor



HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor