

037584

Årsredovisning 2017

BRF HUVUDSTALUND
769605-8150

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

1  
 JAI

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-06-15.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har från föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Mats Gustafsson	Ordförande
Magnus Hillergren	Ledamot
Juan Antonio Ibanez Martinez	Ledamot
Hans Hellström	Ledamot
Shawn Kamal	Ledamot
Johan Rosander	Suppleant
Yamini Chandrika Sunkara	Suppleant

I likhet med tidigare styrelser har samtliga ledamöter, ordinarie och suppleanter, varit fullt ut delaktiga i styrelsens arbete. Det är dock endast ordinarie ledamöter som undertecknar årsredovisningen. Styrelsens arbete sker utifrån en arbetsfördelning där respektive ledamot, inklusive suppleant, har särskilda tilldelade ansvarsområden. Juridiskt är dock styrelsens ledamöter solidariskt ansvariga.

Valberedning

Christina Bleiken, Gerd Joveliuss Reijs och David Armér.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Martin Rana	Revisor	Parameter Revision
Jesper Fagerberg	Internrevisor	
Mikael Carlsson	Internrevisor, suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. Extra stämma hölls 2017-10-22 för fastställande av ändrade stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns det 140 medlemmar i föreningen. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Expertgrupper

Flera av medlemmarna deltar i expertgrupper som ger stöd till styrelsen i olika frågor. Följande grupper finns: Ekonomi, Fastighet, Grannsamverkan, Kommunikation, Trädgård.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare sedan 2012-07-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Den ekonomiska förvaltningen sker huvudsakligen över en hemsida hos förvaltaren. Genom hemsidan följer styrelsen löpande föreningens ekonomiska situation. Styrelsen attesterar även samtliga föreningens fakturor elektroniskt via hemsidan.

Föreningens tekniska förvaltare är FT Drift (anlitats från och med 2014-11-01). Styrelsen följer den tekniska förvaltarens arbete genom löpande kontakt med förvaltaren.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Även Anticimex försäkring ingår. Ansvarsförsäkring är tecknad för såväl föreningen som styrelsen.

Fastigheten

Föreningen har 90 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning: 3 st 1 rok, 26 st 2 rok, 32 st 3 rok, 11 st 4 rok, 17 st 5 rok och 1 st 6 rok.

Föreningen har 37 carport, 24 p-platser anslutna med el samt 12p-platser utan el.

Föreningens hus och mark färdigställdes under våren 2002. Överlämnandet till föreningen skedde den 1 juli 2002.

Total byggrätt uppgår till 8.900 m², varav 7.126 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

Efter möte och diskussioner med Lantmäteriet under 2015 beslutades i februari 2016 att Gunnar Asplunds Allé ska vara en gemensamhetsanläggning och drivas av en samfällighetsförening. Detta innebär att föreningen tillsammans med övriga fastigheter som nyttjar vägen gemensamt äger den. Totalt nyttjar fyra fastigheter vägen idag varvid Brf Huvudstalund är en av dessa. Kostnader för drift och underhåll fördelas utifrån en andelsberäkning som bygger på de olika fastigheternas nyttjande av vägen. Samfällighetsföreningen kommer att vara aktiv först från 2018 och det är fr o m detta år som Brf Huvudstalund belastas med kostnader.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen av fastigheten har utförts. Det noterades att portarna bör målas. I övrigt ligger besiktningen till grund för uppskattningen av serviceintervallen i underhållsplanen.

Utförda underhåll

Under verksamhetsåret har följande större underhålls- och förbättringsarbeten gjorts:

- En av hissarna har reparerats.
- Kakel på murarna vid port 6 och 10 har bytts.
- Trasig dörrkarm port 10 mot innergård har reparerats.
- Fasad, lampa och porttelefon vid port 14 har reparerats efter skadegörelse.
- Ett antal putsskador på fasaden har lagats.
- Torkskåpet i tvättstugan i nr 12 har bytts
- Kostsamma reparationer i tvättstugorna har genomförts
- Slipning av golven i trapphusen har genomförts

Genomförda investeringar

Underjordiska sopbehållare har installerats

Kommentar om avtal och leverantörer

Under året har vi upplevt problem med vår fastighetsskötare FT-drift. Då detta inte fått någon tillfredställande lösning bör avtalet med FT-drift ses över under 2018.

Trädgården

Under året har tre städdagar genomförts med god uppslutning. Detta resulterade i att vi kunde minska kostnaden för vår- och höststädning. Styrelsen har under året haft ambitionen att städdagarna i så stor utsträckning som möjligt ska användas för att åtgärda diverse mindre reparationer m.m. som inte kräver fackkompetens för att på så sätt hålla nere föreningens kostnader för underhåll.

Planerade underhåll och förbättringar

- Utbyte av maskiner i tvättstugorna.
- Placering av cykelställ där sopbehållarna stått.
- Målning av portarna.
- Genomgång av trädbeståndet

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation per 31 december 2017

Styrelsen har även under 2017 noggrant följt upp föreningens ekonomi. Ett viktigt mål är att uppnå bästa möjliga skötsel av fastigheten till bostadsrättsägarnas nytta. Det görs främst genom att teckna avtal med de entreprenörer som ger de mest prisvärda tjänsterna och följa upp att vi får det vi beställt. Ett annat viktigt mål är att få lägsta möjliga räntekostnad genom förvaltningen av lånen på fastigheten. När alla kostnader dras från årsavgifterna som bostadsrättsinnehavarna betalat, uppstår ett överskott. Detta överskott måste vara så stort att det ger reserver för framtida reparationer och underhåll. Det överskott som nu sedan några år uppnåtts, ligger på en nivå som enligt praxis är nödvändigt.

Föreningens största kostnadspost är räntorna, 30 % av de totala kostnaderna. Föreningens lån är till 80% bundna genom ränteswapar. Dessa swapar löper till oktober 2018 och en mindre del till januari 2020, då lånen ska omförhandlas. Räntan på de underliggande lånen är beroende av STIBOR som under året varit negativ, vilket gett en mycket låg ränta på lånen med rörlig ränta. Amortering har genom det positiva kassaflödet kunnat göras med 750 tkr under året. De totala räntekostnaderna uppgick 2017 till 1 552 tkr (1 547 tkr år 2016). Räntenivån var något högre 2017, vilket dock delvis uppvägdes av minskade räntekostnader p g a amorteringar.

Den näst största kostnadsposten är avskrivningar, som utgör 16 % av de totala kostnaderna. Avskrivningarna görs enligt fastställda regler (se tilläggsupplysningar nedan) och uppgick 2017 till 840 tkr (816 tkr år 2016). Ökningen beror på den nya sopanläggningen. Avskrivningarna är påverkbara genom att eventuella investeringar görs så effektivt som möjligt.

Den tredje största posten är uppvärmningen, som utgör 13 % av de totala kostnaderna och uppgick till 656 tkr under 2017 (667 tkr år 2016). Taxorna har varit oförändrade. Vintern 2017 var dock mycket mild. Det är viktigt för föreningens ekonomi att värmekostnaderna kan sänkas. Fastighetsgruppen bevakar hur energieffektivisering kan uppnås.

Reparationer utgör också en stor kostnad som tyvärr har ökat de senaste åren. Det är även 2017 hissarna som kostat mycket, 88 tkr. Tvättstugeutrustningen har reparerats för 100 tkr, inkl anskaffning av nytt torkskåp.

Föreningen hade sedan 2014 en tvist med Automatech AB avseende fakturor som detta företag har presenterat avseende arbeten med styrsystemet för vår värmeanläggning. Föreningen har bestridit fakturorna, som 2016 överlämnades till Solna tingsrätt av Kronofogden. Tvisten avgjordes i januari 2017. Fakturor med ett belopp på 73 tkr är kostnadsförda tidigare år. Av dessa accepterade styrelsen genom förlikning att betala 29,5 tkr. Detta innebär att det 2017 uppstår en intäkt på 43,5 tkr. Ytterligare icke kostnadsförda krav på 56 tkr hade framförts. I förlikningen ingick att inte heller detta belopp skulle betalas.

Det ekonomiska resultatet med ett fortsatt överskott visar att utvecklingen går åt rätt håll. Det är viktigt för kommande styrelse att kontinuerligt följa ekonomin och se över kostnadsutvecklingen.

Styrelsen har under året skickat ut kommentarer till den ekonomiska utvecklingen till medlemmarna. De har ställts samman av Ekonomigruppen som bistår styrelsen i arbetet med föreningens ekonomi.

Årets avsättning till Fond för yttre underhåll

2014 beslutades inriktningen att avsättning till fonden för underhåll och avskrivningarna på byggnaderna ska ses som en helhet. En allmänt accepterad regel är att de totala avsättningarna för framtiden i form av avskrivningar och avsättningar ska uppgå till 100 – 250 kr/kvm boendeyta beroende på åldern på fastigheten. Styrelsen anser att denna regel bör följas. Med beaktande av att fastigheten är relativt ny föreslås att nivån på fonden ska vara 125 kr/kvm boendeyta.

Under de första tio åren avsattes emellertid inte belopp av den storleken. Den ackumulerade avsättningen till och med år 2016 är 105 kr/kvm. (I detta belopp ingår också ackumulerade balanserade överskott.) För att komma upp till nivån 125 kr/kvm behöver avsättningen under några år vara större. Styrelsen föreslår att avsättning till fonden år 2017 görs med 450 tkr. Detta belopp är baserat på nivån på den långsiktiga underhållsplan som styrelsen har beslutat om och som enligt stadgarna ska ligga till grund för avsättningen. Inkl. avskrivning på byggnaden med 0,5% per år, 722 tkr, blir avsättningen 160 kr/kvm. Därigenom ökar den ackumulerade avsättningen år 2017 till 110 kr/kvm.

Arvode

Utbetalning av arvoden sker efter utgången av ordinarie mandatperiod. Sittande styrelsens arvoden kommer därför att betalas ut i juni 2018 och redovisas i årsredovisningen för 2018.

Årsmötet 2017 beslutade följande arvoden: Ordförande 14 000 kr, Övriga styrelseledamöter 10 000 kr, Intern-/verksamhetsrevisorer 5 000 kr. Styrelsen har beslutat att samtliga styrelseledamöter inkl. ordföranden ska ha samma arvode, 10 500 kr.

Övrigt

Arbetet med att säkerställa att föreningens lägenhetsförteckning är uppdaterat och korrekt har fortsatt. Registret har innehållit felaktiga uppgifter om pantsättningar, vilket nu har lösts.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 738 855	5 741 126	5 734 667	5 755 715
Resultat efter fin. poster	570 177	660 802	565 310	588 112
Soliditet, %	76	75	75	74
Yttre fond	1 359 918	1 191 918	1 170 918	1 155 918
Taxeringsvärde	149 000 000	149 000 000	142 000 000	142 000 000
Bostadsyta, kvm	7 126	7 126	7 126	7 126
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	719	719	719	719
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 859	5 964	6 104	6 325
Genomsnittlig skuldränta, %	3,68	3,59	3,79	4,13
Belåningsgrad, %	24,03	24,36	24,81	25,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	129 019 846	-	-	129 019 846
Fond, yttre underhåll	1 191 918	-	168 000	1 359 918
Balanserat resultat	1 050 940	660 802	-168 000	1 543 741
Årets resultat	660 802	-660 802	570 177	570 177
Eget kapital	131 923 505	0	570 177	132 493 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:





Balanserat resultat	1 543 741
Årets resultat	<u>570 177</u>
Totalt	2 113 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 663 918</u>
	2 113 918

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

7   JAI  

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 738 855	5 741 126
Rörelseintäkter		35 154	6 960
Summa rörelseintäkter		5 774 009	5 748 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 533 398	-2 450 255
Övriga externa kostnader	7	-192 135	-194 405
Personalkostnader	8	-86 371	-80 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 800	-815 798
Summa rörelsekostnader		-3 651 704	-3 540 509
Rörelseresultat		2 122 305	2 207 577
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 552 128	-1 546 775
Summa finansiella poster		-1 552 128	-1 546 775
Resultat efter finansiella poster		570 177	660 802
Årets resultat		570 177	660 802

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	173 352 295	174 155 967
Maskiner och inventarier	11	505 821	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>173 858 116</i>	<i>174 155 967</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>173 858 116</i>	<i>174 155 967</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 345	21 606
Övriga fordringar	12	9 298	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	175 215	152 486
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>217 858</i>	<i>174 193</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 433 082	1 495 747
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 433 082</i>	<i>1 495 747</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 650 939</i>	<i>1 669 940</i>
Summa tillgångar		175 509 055	175 825 907

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 019 846	129 019 846
Fond för yttre underhåll		1 359 918	1 191 918
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>130 379 764</i>	<i>130 211 764</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 543 741	1 050 940
Årets resultat		570 177	660 802
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 113 918</i>	<i>1 711 741</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>132 493 682</i>	<i>131 923 505</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	40 747 702	41 497 702
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>40 747 702</i>	<i>41 497 702</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		250 097	307 868
Skatteskulder		124 880	225 990
Övriga kortfristiga skulder		2 194	2 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	890 500	868 708
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 267 671</i>	<i>2 404 700</i>
Summa eget kapital och skulder		175 509 055	175 825 907

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Huvudstalund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Föreningens swapavtal har även 2017 redovisats som säkring av lån. Enligt Bokföringsnämndens nya regelverk, som antogs 2016, ska swapavtal egentligen marknadsvärderas om K2-regelverket tillämpas, vilket är fallet för föreningen. Det negativa värdet på swapavtalen är 1 602 tkr per dec 2017. Om marknadsvärdering skulle tillämpas skulle en kostnadspost på nämnda belopp uppstå. Därefter, fram till att swapavtalen avslutas - till större delen i okt 2018 - skulle intäkter uppstå som totalt sett uppgår till detta belopp. En sådan redovisning skulle inte ge en rättvisande bild av föreningens ställning. Styrelsen har därför beslutat att principen "substance over form" ska tillämpas, eftersom swapavtalen i detta specifika fall hänger samman med lånen. Därmed görs ingen förändring av hittillsvarande redovisning av swapavtalen, vilket även torde vara mest förenligt med god redovisningssed.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10-20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 kr per bostad.



Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	544 103	546 374
Årsavgifter, bostäder	5 124 264	5 124 264
Övriga intäkter	105 642	77 448
Summa	5 774 009	5 748 086

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	62 961	70 197
Fastighetsskötsel	194 883	165 229
Snöskottning	81 731	98 641
Städning	137 824	142 744
Trädgårdsarbete	188 078	204 199
Övrigt	0	311
Summa	665 476	681 321

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	354 329	239 109
Summa	354 329	239 109

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	129 086	127 265
Sophämtning	164 934	181 404
Uppvärmning	655 553	666 859
Vatten	114 873	109 819
Summa	1 064 446	1 085 347

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	105 529	108 045
Fastighetsförsäkringar	64 453	62 169
Fastighetsskatt	118 350	114 120
Kabel-TV	160 815	160 144
Summa	449 147	444 478

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3 411	5 346
Juridiska kostnader	1 063	0
Kameral förvaltning	76 344	73 766
Revisionsarvoden	31 250	30 500
Övriga förvaltningskostnader	80 067	84 793
Summa	192 135	194 405

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	22 371	21 051
Styrelsearvoden	64 000	59 000
Summa	86 371	80 051

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	139 568	115 177
Ränteswap	1 410 982	1 429 434
Övriga räntekostnader	1 578	2 164
Summa	1 552 128	1 546 775

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	182 503 266	182 503 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 503 266	182 503 266
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 347 299	-7 531 501
Årets avskrivning	-803 672	-815 798
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 150 971	-8 347 299
Utgående restvärde enligt plan	173 352 295	174 155 967
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 303 624</i>	<i>37 303 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
Summa	149 000 000	149 000 000

AP

1977
gle

Not 11, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 444	13 444
Inköp	541 949	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>555 393</u>	<u>13 444</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 444	-13 444
Avskrivningar	-36 128	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-49 572</u>	<u>-13 444</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>505 821</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9 298	101
Summa	<u>9 298</u>	<u>101</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	34 200	34 200
Försäkringspremier	27 454	26 009
Förvaltning	19 489	18 683
Kabel-TV	40 321	40 201
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 751	33 393
Summa	<u>175 215</u>	<u>152 486</u>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek	2018-03-03	0,08 %	4 310 000	12 097 500
Nordea Hypotek	2018-10-30	0,31 %	26 000 000	26 000 000
Nordea Hypotek	2018-12-28	0,37 %	4 400 202	4 400 202
Nordea Hypotek	2019-01-31	0,31 %	7 037 500	
Summa			41 747 702	42 497 702
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 000 000</i>	

Ränteswap

Fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3mån. Se ytterligare information i not 1.

Motpart	Nominellt belopp	Slutdatum	Brf bet. fast ränta	Brf erh. rörlig ränta
Nordea	10 000 000 kr	2018-10-30	3,22 %	STIBOR 3-mån
Nordea	8 037 500 kr	2020-01-31	3,74 %	STIBOR 3-mån
Nordea	16 000 000 kr	2018-10-30	3,96 %	STIBOR 3-mån

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	13 711	13 106
Fastighetsskötsel	8 225	7 842
Förutbetalda avgifter/hyror	476 896	476 896
Uppvärmning	89 573	85 209
Utgiftsräntor	78 525	19 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 570	266 617
Summa	890 500	868 708

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	53 000 000	53 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Gunnar Asplunds allés Samfällighetsförening har påbörjat sin verksamhet - Byte av utrustning i tvättstugorna har genomförts - En av hissarna har reparerats

Underskrifter

Solina, 2018 - 04 - 16
Ort och datum

Mats Gustafsson
Mats Gustafsson
Ordförande

Juan Antonio Ibanez Martinez
Juan Antonio Ibanez Martinez
Ledamot

Shawn Kamal
Shawn Kamal
Ledamot

Magnus Hillergren
Magnus Hillergren
Ledamot

Hans Hellström
Hans Hellström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 18

Parameter Revision AB
Martin Rana
Revisor, auktoriserad

Handwritten initials/signature

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Huvudstalund
Org.nr. 769605-8150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huvudstalund för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppmärksamheten på att det i årsredovisningen under Redovisnings- och värderingsprinciper framgår att föreningen tillämpar säkringsredovisning för upptagna lån genom s.k. swap-avtal. Enligt Bokföringsnämnden är denna typ av säkringsredovisning inte tillåten i K2-regelverket. En strikt tolkning av detta skulle innebära att framtida räntekostnader inom avtalstiden för swap-avtalen omedelbart skulle kostnadsföras då föreningen började tillämpa K2-regelverket, för att därefter reducera räntekostnaderna under återstående löptid. Styrelsens bedömning, vilken vi inte finner orimlig, är dock att det ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning att tillämpa "substance over form" då swap-avtalen hänger samman med lånen.

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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Huvudstalund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorernas 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 18 April 2018

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor