

# HSB BRF BÄCKAHÄSTEN ÅRSREDOVISNING 2015



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: 702000-3088

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Org.nr: 702000-3088

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BOSTADSRÄTTSFÖRENING BÄCKAHÄSTEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheterna Bäckahästen 1, 2, 3 samt Solsången 4 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	191	7 812
Hysesrätter	-	-
Lokaler	5	197
Parkering och garageplatser	-	-

Föreningens fastigheter är byggda 1937. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### *Renovering och underhåll*

Under året har elektroniskt bokningssystem till tvättstugorna installerats.

Under nästa år planeras byte av undercentral samt delar av avloppsstammarna.

Fortsatt förnyelse av utemiljön kommer att ske.

### *Stämman*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-04. Vid stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Kerstin Janebo	Ordförande
Sofia Bjerling	Vice ordförande
Turid Heffler	Ledamot, sekreterare
Lena Lindell	HSB-ledamot

RGB

Caroline Rargnarsson-Wallander	Ledamot t o m 2015-08
Fredrik Nilsson	Ledamot t o m 2015-09
Viktor Nordell	Ledamot
Elna Fagerberg	Ledamot
Jan Janonius	Ledamot
Julia Petersson	Suppleant
Jan Halén	Suppleant
Lise-Lott Andersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Janebo, Sofia Bjerling, Jan Janonius, Viktor Nordell, Julia Petersson, Jan Halén samt Lise-Lott Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Kerstin Janebo, Turid Heffler, Viktor Nordell samt Fredrik Nilsson t o m sin avgång. Teckning sker två i förening.

#### ***Revisorer***

Gunnar Bergstedt	Föreningsvald ordinarie
Madeleine Olsson	Föreningsvald suppleant
KPMG AB	Av HSB Riksförbund och föreningen utsedd revisor

#### ***Valberedning***

Valberedningen består av Mikael Wilander och Stina Jelbring.

#### ***Ombud till distriktsstämma***

Till ombud vid ordinarie distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden utsåg ordinarie föreningsstämma 2015 Kerstin Janebo och Turid Heffler.

#### ***Underhållsplan***

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

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.

#### **Medlemsinformation**

##### ***Medlemmar***

Föreningen hade 223 medlemmar vid utgången av räkenskapsåret. Under året har 45 överlåtelse skett.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 752	6 715	6 774	6 708
Resultat efter finansiella poster	1 690	853	787	684
Årsavgift*, kr/kvm	827	827	827	827
Belåning, kr/kvm	5 131	5 447	5 571	5 509
Soliditet, %	30	26	25	24

(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).

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	6 521 378
Årets resultat	<u>1 689 805</u>
	8 211 183

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till underhållsfond	950 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-359 749
Balanserat resultat	<u>7 620 932</u>
	8 211 183

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

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 751 791	6 715 132
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 348 617	-3 908 503
Övriga externa kostnader	Not 3	-148 602	-192 067
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-133 334	-98 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 708	-702 708
Summa rörelsekostnader		<u>-4 333 261</u>	<u>-4 901 331</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 418 530</b>	<b>1 813 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 340	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-735 065	-960 370
Summa finansiella poster		<u>-728 725</u>	<u>-960 367</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 689 805</b>	<b>853 433</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>56 096 221</u>	<u>56 798 929</u>
		56 096 221	56 798 929
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>56 096 721</u>	<u>56 799 429</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		46 730	40 694
Övriga fordringar	Not 9	1 251 412	2 907 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>222 418</u>	<u>218 521</u>
		1 520 560	3 166 447
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 520 560</u>	<u>3 166 447</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>58 617 281</u></b>	<b><u>59 965 876</u></b>

GR



**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 701 898	1 701 898
Yttre underhållsfond	7 406 593	7 530 038
	<u>9 108 491</u>	<u>9 231 936</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 521 378	5 544 500
Årets resultat	1 689 805	853 433
	<u>8 211 183</u>	<u>6 397 933</u>
Summa eget kapital	<u>17 319 675</u>	<u>15 629 869</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>39 620 307</u>	<u>42 086 307</u>
	39 620 307	42 086 307
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	466 000	466 000
Övriga skulder	344 640	1 017 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	45 773	13 075
	Not 16	
	<u>820 886</u>	<u>752 706</u>
	1 677 299	2 249 699
Summa skulder	<u>41 297 606</u>	<u>44 336 006</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>58 617 281</u></b>	<b><u>59 965 876</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	46 993 000	46 993 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 993 000</b>	<b>46 993 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

GAB



## HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 1,1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 11,7% av anskaffningsvärdet

#### 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.

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 25 782 453 kr.

GB K

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 459 816	6 459 816
Hyror	217 711	205 106
Övriga intäkter	75 550	60 210
Bruttoomsättning	<u>6 753 077</u>	<u>6 725 132</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-1 286</u>	<u>-10 000</u>
	<b>6 751 791</b>	<b>6 715 132</b>
<b>Not 2      Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	379 894	339 290
Reparationer	469 680	420 742
El	162 306	177 540
Uppvärmning	991 731	913 185
Vatten	131 450	131 260
Sophämtning	91 825	85 627
Fastighetsförsäkring	77 341	75 088
Kabel-TV och bredband	125 141	135 430
Fastighetsskatt	250 333	255 003
Förvaltningsarvoden	206 823	286 352
Övriga driftskostnader	102 344	15 541
Planerat underhåll	<u>359 749</u>	<u>1 073 445</u>
	<b>3 348 617</b>	<b>3 908 503</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	55 216	36 752
Hyror och arrenden	0	3 680
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 637	34 704
Administrationskostnader	32 649	66 831
Extern revision	20 000	25 000
Medlemsavgifter	<u>25 100</u>	<u>25 100</u>
	<b>148 602</b>	<b>192 067</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	100 000	75 000
Revisionsarvode	5 000	3 000
Sociala avgifter	<u>28 334</u>	<u>20 053</u>
	<b>133 334</b>	<b>98 053</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	913	0
Ränteintäkter skattekonto	306	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 276	0
Övriga ränteintäkter	<u>845</u>	<u>3</u>
	<b>6 340</b>	<b>3</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	734 590	953 986
Övriga räntekostnader	<u>475</u>	<u>6 384</u>
	<b>735 065</b>	<b>960 370</b>

KGB

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	72 075 170	71 745 920
Anskaffningsvärde mark	480 608	480 608
Årets investeringar	0	329 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 555 778</b>	<b>72 555 778</b>
Ingående avskrivningar	-15 756 849	-15 054 141
Årets avskrivningar	-702 708	-702 708
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 459 557</b>	<b>-15 756 849</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>56 096 221</b>	<b>56 798 929</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	784 000	784 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	508 000	508 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>156 292 000</b>	<b>156 292 000</b>
<b>Not 8 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 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	25 341	438
Skattefordran	14 194	19 205
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 211 877	2 887 589
	<b>1 251 412</b>	<b>2 907 232</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	222 111	218 521
Upplupna intäkter	307	0
	<b>222 418</b>	<b>218 521</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm****Noter****2015-12-31 2014-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	302 600	1 399 298	7 530 038	5 544 500	853 433
Resultatdisposition			-123 445	976 878	-853 433
Årets resultat					1 689 805
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>302 600</b>	<b>1 399 298</b>	<b>7 406 593</b>	<b>6 521 378</b>	<b>1 689 805</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36253177	0,58%	2016-03-12	9 478 240	466 000
SE-Banken Bolån	36253193	2,61%	2018-04-28	11 673 081	0
SE-Banken Bolån	36253207	2,40%	2016-04-28	10 778 000	0
SE-Banken Bolån	36333871	0,80%	2016-03-12	8 156 986	0
				<b>40 086 307</b>	<b>466 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 39 620 307

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 756 307

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	466 000	466 000
	<u>466 000</u>	<u>466 000</u>

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	11 425	12 175
Källskatt	31 494	900
Övriga kortfristiga skulder	2 854	0
	<u>45 773</u>	<u>13 075</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	10 038	20 818
Förutbetalda hyror och avgifter	567 834	528 646
Övriga upplupna kostnader	243 014	203 242
	<u>820 886</u>	<u>752 706</u>

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

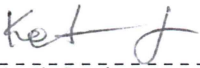


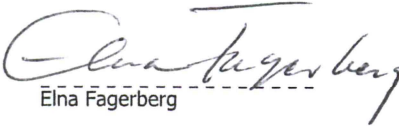
**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

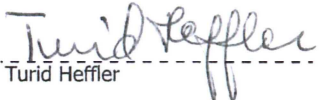
**Noter**

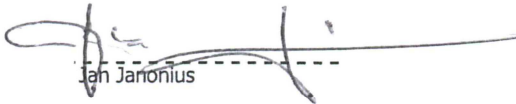
**2015-12-31 2014-12-31**

Stockholm, den 2016-04-24

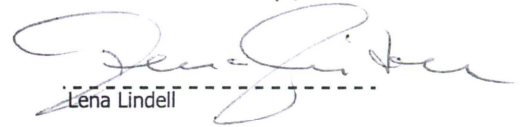
  
Kerstin Janebo

  
Elna Fagerberg

  
Turid Heffler

  
Jan Janonius

  
Viktor Nordell

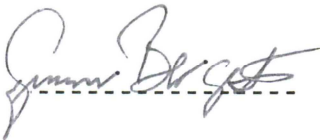
  
Lena Lindell

  
Sofia Madelene Bjerling

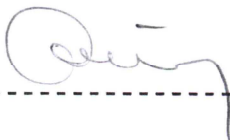
-----

-----

Vår revisionsberättelse har 2016-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
-----

Av föreningen vald revisor

  
-----

Christer Forsberg  
Auktoriserad Revisor

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 689 805	853 433
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	702 708	702 708
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 392 513</u>	<u>1 556 141</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 825	-87 812
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-572 400</u>	<u>958 333</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 790 288</u>	<u>2 426 663</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-329 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-329 250</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 466 000	-966 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 466 000</u>	<u>-966 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-675 712</b>	<b>1 131 413</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 887 589</b>	<b>1 756 176</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 211 877</b>	<b>2 887 589</b>

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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsförening Bäckahästen i Stockholm, org. nr 702000-3088

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsförening Bäckahästen i Stockholm för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsförening Bäckahästen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsförening Bäckahästen i Stockholm för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 25 april 2016

  
Christer Forsberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Gunnar Bergstedt



# 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 avispecifikation 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 panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

