

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 819 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 70 280 tkr, varav byggnadsvärdet är 52 600 tkr och markvärdet 17 680 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	70	5387
Lokaler (inkl. förråd)	14	750
Garage	53	
Summa	136	6 137

Fastighetsadresser  
Kvarnvägen 2                      Björkvallatorget 1  
Björkvallavägen 2A              Björkvallavägen 2C  
Centralvägen 7

### Förvaltning

- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utförs av Renew Service AB.
- Avtal för vinter- och sommarsäsongen 2017 gällande markskötseln är tecknade med Renew Service AB.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvård AB.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Stefan Niklasson	Ordförande Fastighets- och miljöansvarig Kassör
Ulla Bruckner	Sekreterare Vice ordförande
Per-Olof Bergman	Nycklar/lås – samt port/ telefoniansvarig
Maija-Liisa Annunen	Lokalansvarig
Carina Göthberg	HSB-representant

### Avgående styrelseledamöter

Stefan Niklasson  
P-O Bergman

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Stefan Niklasson, Ulla Bruckner, och P-O Bergman två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Stig-Gustav Björklund

#### Revisorsuppleant

Tommy Pettersson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Edith Rodeby  
Britt Öberg  
Christer Holm

Sammankallande

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Stefan Niklasson

Suppleant

Maija-Liisa Annunen

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 205	6 058	6 057	6 111	6 049
Årets resultat, tkr	1 503	376	871	-1 442	113
Fond för yttre underhåll, tkr	3 283	3 169	3 434	4 207	3 989
Belåning, kr/kvm bostadsyta	8 818	9 189	8 632	8 817	8 631
Soliditet %	35	33	34,3	33	34,8%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	776	776	816	816	816
Utrymme för underhåll och återinvesteringar*	362	404	381	51	64

\*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	3 168 625	7 866 270	376 342
Vinstdisp enl. stämmobeslut		114 427	261 915	-376 342
Årets resultat				1 503 424
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 735 021</b>	<b>3 283 052</b>	<b>8 128 185</b>	<b>1 503 424</b>

### **Mervärdesskatt**

Föreningen är registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler vilket ger en avdragsrätt på 4,5 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader kan påverka avgiften.

Fr o m 2015 är årsredovisningen upprättad enligt regelverket K3, vilket innebär att avskrivningarna har ökat med 828 360 kr f ro m 2015.

## **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 16 st protokollförda möten

### **Renoveringar och underhåll av vår fastighet 2017**

- 1 Det nya sopsystemet togs i drift under april 2017. (Matavfall och hushållssopor sorteras var för sig.
- 2 Vattenbesparingssystemet är nu på plats och installerades våren 2017. Beräknad besparing på 20-30 % på dagens förbrukning.
- 3 LED-belysningen i trapphusen är nu genomförd och samtlig vår belysning är nu Led.
- 4 Efter det att vi gjort ändring av vårt sopsystem har Brf Optimus under december månad 2017 använt 2 av dessa lokaler till ett hobbyrum samt det andra till gymlokal för boende. Det har även utnyttjats till ett utrymme för förvaring av däck ( sommar/ vinter ). Denna lokal har möjlighet att förvara däck för upp till ca 20 personbilar . Kostnad som debiteras de boende som önskar förvara sina däck i utrymmet är 400 kr / år.
- 5 Ett utrymme är uthyrt som förråd till boende.
- 6 Vårt låssystem i fastigheten har bytts ut till Axema system. Med detta system har vi kunnat lägga upp bokningar både för tvättstugor, hobbyrum och gymlokalen . Vi kommer inom kort även kunna få lägga in hemsidan samt meddelande till boende samt att det yttreskyddet i och med detta förbättrats.
- 7 Bokat är också ett solcellspaket genom EON enligt beräkning kommer det att kunna generera ca 43000 kwh / år. Våra förhoppningar är att detta skall vara i drift under april 2018.
- 8 En julgåva till samtliga boende som en liten uppmuntran om att vi gemensamt ökar vår uppmärksamhet för allas vår trivsel delades ut i december.
- 9 Amortering har gjorts med 2.0 milj kr.
- 10 Ansvarig för vår hemsida blir Hasse Mattson ( boende i föreningen).
- 11 Renew service har fått förnyat förtroende för både markskötsel såväl som den teknisk skötseln. Det innebär att deras service med handyman gäller även fortsättningsvis.
- 12 På innergården kommer en pergola att byggas, där grillen i dag står (den kommer att stå kvar). Skillnaden blir att det blir plats för upp till 12-14 personer under tak. Vägghasta bänkar och bord kommer att byggas upp .

Hemsidan [www.brfoptimus.se](http://www.brfoptimus.se) har fått ett litet nytt utseende, och styrelsen arbetar på att den kommer att innehålla mer information framöver.

**Gårdsfest är planerat till Lördagen 4/ 8 mellan kl 14.00-17.00 2018**

### **Övriga viktiga upplysningar;**

Det är av största vikt att vi gemensamt kontrollerar att när vi passerar genom entredörrar och till garaget är observanta på att dessa dörrar går i lås .

Samma sak gäller när någon ringer och vill bli insläpp - känner man inte personen i fråga så skall inte dörr öppnas .

Staket och grindar till vår innergård kommer att höjas med 50 cm ytterligare ,

Detta för att vid några tillfällen har utomstående hoppat över staketet.

Vad kan vi själva gör och hjälpa till med;

Vårt källsorteringsrum , noggrannhet med att lägga det man skall återvinna i rätt behållare samt att vika ihop kartonger för att på det viset minska våra kostnader för sophanteringen.

Viktigt att vi tänker på vädringen av våra lägenheter, perioden oktober till april, korta vädringsperioder. Detta för att återvinningen skall fungera optimalt. Om man tycker det är för varmt, så ställ ner elementen. Max värmen är satt till 22,5 grader.

### **Årlig besiktning**

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren Carina Göthberg HSB

### **Avgifter och hyror**

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 776 kronor/m<sup>2</sup>.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 5 st sålts. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### **Övriga händelser**

### **Budget för 2018**

Budgeterat resultat efter finansiella poster är 598 tkr. Inga avgifts- eller hyreshöjningar är planerade.

### **Underhållsplan**

Det planerade underhållet som syftar till att ha lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen.

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	8 128 185
Årets resultat	<u>1 503 424</u>
	9 631 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 631 609
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	85 691
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-81 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	9 636 300

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	3 283 052
Årets förändring	<u>-4 691</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	3 278 361

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>7 204 920</b>	<b>6 058 496</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-2 729 160	-2 622 963
Planerat underhåll	Not 4	-85 691	-103 573
Fastighetsskatt		-246 850	-243 560
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 735 986</u>	<u>-1 694 386</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-4 797 687</u>	<u>-4 664 483</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 407 233</b>	<b>1 394 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 841	11 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-918 650</u>	<u>-1 029 421</u>
Summa finansiella poster		<u>-903 809</u>	<u>-1 017 672</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 503 424</b>	<b>376 342</b>

**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	68 102 507	69 147 162
Mark		2 070 000	2 070 000
Markanläggningar	Not 9	307 547	86 707
Inventarier	Not 10	39 603	44 553
Pågående byggnation	Not 11	488 687	0
Summa anläggningstillgångar		<u>71 008 343</u>	<u>71 348 422</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		54 189	29 895
Avräkningskonto HSB		691 114	1 716 829
Övriga fordringar	Not 12	7 035	7 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	142 186	275 974
		<u>894 524</u>	<u>2 029 924</u>

Kassa och bank	Not 14	3 735 102	2 609 578
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 629 626</u>	<u>4 639 502</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>75 637 969</b></u>	<u><b>75 987 925</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------



**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

13 735 021

13 735 021

Fond för yttre underhåll

3 283 052

3 168 625

17 018 073

16 903 646

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 128 185

7 866 270

Årets resultat

1 503 424

376 342

9 631 609

8 242 612

Summa eget kapital

26 649 682

25 146 258

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

47 499 891

49 499 891

47 499 891

49 499 891

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

433 210

258 394

Skatteskulder

117 470

114 182

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

320 980

366 240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

616 736

602 960

1 488 396

1 341 776

Summa skulder

48 988 287

50 841 667

**Summa eget kapital och skulder**

**75 637 969**

**75 987 925**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,1	2108
Ombyggnader, bergvärme	Linjär	4,0	2040
Ombyggnader, takisolering	Linjär	6,7	2030
Ombyggnader, låssystem	Linjär	10,0	2026
Markanläggning, miljöstation	Linjär	20,0	2022
Markanläggning, trall	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10,0	2025

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 13 000 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 39 129 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	89 000
Mötesarvoden	42 000	58 500
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	47 425	10 000
Sociala kostnader	43 450	33 721
<b>Summa</b>	<b>224 875</b>	<b>194 221</b>

SP.

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	4 177 968	4 177 968
Årsavgifter lokaler	754 148	939 960
Hysesintäkter lokaler	505 084	596 346
Hysesintäkter garage och p-platser	244 600	238 400
Konsumtionsavgifter, bredband till medlemmar	105 000	105 000
El debiterad retroaktivt	43 120	0
Försäljning bostadsrätt	1 375 000	0
Övriga intäkter	0	822
<b>Brutto</b>	<b>7 204 920</b>	<b>6 058 496</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel	479 015	403 813
Löpande underhåll	443 418	383 600
El	444 348	313 842
Uppvärmning	0	303 406
Vatten	149 450	169 999
Sophämtning	168 565	184 213
Fastighetsförsäkring	63 794	58 019
Städning	122 637	77 199
Förvaltningskostnader	295 571	257 654
Extern revision	8 761	8 838
Personalkostnader	224 875	194 221
Bredband/Kabel-TV	172 765	169 229
Övrig drift	155 961	98 930
	<b>2 729 160</b>	<b>2 622 963</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll av bostäder, VA/Sanitet, stamspolning	0	61 813
Underhåll av markytor, Gräsytor	0	38 625
Underhåll av installationer, Ventilation	45 372	0
Underhåll av installationer, Hissar	40 319	0
Underhåll, övrigt	0	3 135
	<b>85 691</b>	<b>103 573</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 557 846	1 557 846
Om- och tillbyggnad	141 770	125 397
Maskiner och inventarier	4 950	4 950
Markanläggningar	31 419	6 193
	<b>1 735 986</b>	<b>1 694 386</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	795	1 313
Ränteintäkter skattekonto	4	878
Ränteintäkter bankkonto	13 668	8 853
Övriga ränteintäkter	374	705
	<b>14 841</b>	<b>11 749</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	917 435	1 028 256
Övriga räntekostnader	1 215	1 165
	<b>918 650</b>	<b>1 029 421</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	73 099 991	73 099 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 099 991</u>	<u>73 099 991</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 815 640	-5 257 794
Årets avskrivningar	-1 557 846	-1 557 846
Utgående avskrivningar	<u>-8 373 486</u>	<u>-6 815 640</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>64 726 505</b>	<b>66 284 351</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 176 306	188 100
Årets investeringar	654 961	2 988 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 831 267</u>	<u>3 176 306</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-313 495	-188 100
Årets avskrivningar	-141 770	-125 395
Utgående avskrivningar	<u>-455 265</u>	<u>-313 495</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>3 376 002</b>	<b>2 862 811</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>68 102 507</b>	<b>69 147 162</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	<u>12 600 000</u>	<u>12 600 000</u>
	52 600 000	52 600 000
Mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	<u>2 880 000</u>	<u>2 880 000</u>
	17 680 000	17 680 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>70 280 000</b>	<b>70 280 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	92 900	0
Årets investeringar	252 259	92 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>345 159</u>	<u>92 900</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 193	0
Årets avskrivningar	-31 419	-6 193
Utgående avskrivningar	<u>-37 612</u>	<u>-6 193</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>307 547</b>	<b>86 707</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	49 503	0
Årets investeringar	0	49 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 503</u>	<u>49 503</u>
Ingående avskrivningar	-4 950	0
Årets avskrivningar	-4 950	-4 950
Utgående avskrivningar	<u>-9 900</u>	<u>-4 950</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>39 603</b>	<b>44 553</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Årets anskaffningar, solceller	488 687	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>488 687</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 687	3 685
Övriga fordringar	<u>3 348</u>	<u>3 541</u>
	<b>7 035</b>	<b>7 226</b>

**Noter** **2017-12-31**    **2016-12-31**

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring		66 897	63 794
Kabel-Tv		15 363	15 122
Retroaktiv hyra lokal		0	145 480
Övrigt		59 926	51 578
		<u>142 186</u>	<u>275 974</u>

**Not 14 Kassa och bank**

SBAB		3 675 732	2 442 064
Swedbank		59 370	167 514
		<u>3 735 102</u>	<u>2 609 578</u>

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	3 168 625	7 866 270	376 342
Vinstdisp enl. stämmobeslut		114 427	261 915	-376 342
Årets resultat				1 503 424
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 735 021</b>	<b>3 283 052</b>	<b>8 128 185</b>	<b>1 503 424</b>

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2853412332	1,88%	2022-12-20	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412340	1,49%	2021-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412381	2,16%	2023-01-25	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412423	3,19%	2018-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412449	1,52%	2021-03-25	4 474 891	0
Swedbank Hypotek	2857376376	1,26%	2020-03-25	4 025 000	0
Swedbank Hypotek	2857448233	0,56%	2018-03-28	3 000 000	0
				<u>47 499 891</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31 47 499 891

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 499 891

**Fastighetsinteckningar**

Uttag pantbrev i fastighet		66 201 000	66 201 000
Varav obelånade		0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		<u>66 201 000</u>	<u>66 201 000</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt		7 042	0
Arbetsgivaravgifter		7 016	0
Mervärdesskatt		138 608	108 638
Inre fond		75 852	75 852
Övriga kortfristiga skulder		92 462	181 750
		<u>320 980</u>	<u>366 240</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter		459 132	473 767
Upplupna räntekostnader		73 916	74 639
Upplupen el		37 725	35 252
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 963	19 302
		<u>616 736</u>	<u>602 960</u>

Upplands Väsby 2018-09-27

  
Stefan Niklasson


  
Ulla Bruckner

  
Per-Olof Bergman

  
Majja Lissa Annunen

  
Carina Göthberg

Vår revisionsberättelse har 18-03-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Stig-Gustav Björklund  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Optimus, org.nr. 716419-8462

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisörernas 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 revisorssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Upplands Väsby 2018-03-05



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

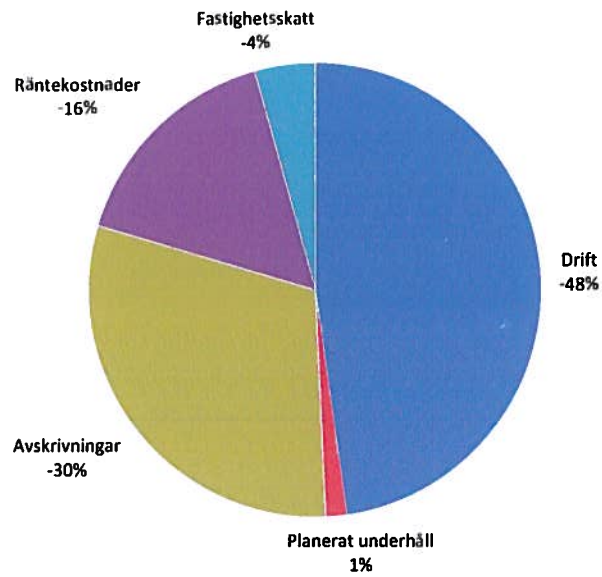


Stig-Gustav Björklund

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

