HSB Bostadsrättsförening

PAMPAS

i Solna

ÅRSREDOVISNING

2017

Ordlista

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 anställda m m.

Den ekonomiska redovisningen följer i de flesta fall den nya och 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. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett 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 (överskott eller eventuellt underskott) 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 och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, 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 är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB Allkonto 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, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

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

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

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

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen betalar bostadsrättsföreningen avgäld, om en sådan bestämmelse finns i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

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

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017 i HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna.
Organisationsnummer: 715200-1181.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen PAMPAS lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 12-31, föreningens 58:e verksamhetsår. Redovisningen består av **förvaltningsberättelse**, **resultaträkning** och **balansräkning**. Därtill bifogas en **revisionsberättelse**.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf PAMPAS har 927 medlemmar inkl. HSB Stockholm. Bostadsrätter, lokaler etc. per 2017-12-31 anges nedan:

746	bostadsrätter	bostäder, varav Stockholm läns landsting 15 st och Solna stad 21 st
7	bostadsrätter	lokaler
54	hyresrätter	lokaler och förråd
85	garage	
545	biluppställningsplatser	

Föreningen har sitt säte i Solna.
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2016 hölls 2017-05-03 och antalet företrädda röster vid stämman var 109.

Extra föreningsstämma gällande nya stadgar hölls 2017-11-20 och antalet företrädda röster vid stämman var 55.

En andra extra föreningsstämma gällande nya stadgarna hölls 2018-02-15 och antalet företrädda röster vid stämman var 28.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2017:

Ordinarie ledamöter
Bo Regnlin – ordförande
Jeanette Lindgren Dahlin – vice ordförande
Sofia Springare – sekreterare
Alicia Johanzon
Göran Lostig
Ola Thored utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman 2018 är Bo Regnlin och Alicia Johanzon.

Under verksamhetsåret har styrelsearvoden utbetalats med 357 066 kr.
Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie styrelsesammanträden.

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017 i HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna.
Organisationsnummer: 715200-1181.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen i sin helhet, Bo Regnlin, Jeanette Lindgren Dahlin, Alicia Johanzon och Magnus Järna, två i förening.

REVISORER

Ordinarie
Mari Fjällborg
En revisor hos BoRevision AB
utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant
Björn Jönsson

VALBEREDNING

Göran Sundén (sammankallande)
Claes Thörnblom

DISTRIKTSOMBUD

I enlighet med HSB Stockholms stadgar utser bostadsrättsföreningen åtta distriktsombud till distrikt Nordväst. Nedanstående distriktsombud har valts vid ordinarie föreningsstämma 2017:

Ordinarie
Bo Regnlin
Jeanette Lindgren Dahlin
Göran Lostig
Göran Sundén
Claes Thörnblom
Sofia Springare
Mari Fjällborg
Alicia Johanzon

Suppleant
Gunnar Levin

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017 i HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna.
Organisationsnummer: 715200-1181.

FÖRVALTARE OCH FÖRVALTNING

Föreningen har under året haft fem fast anställda. Magnus Järna har varit förvaltare. Viss extrapersonal har varit anställd under året.

Under räkenskapsåret har utbetalats 1 814 044 kr i personallöner.

Fastigheterna har huvudsakligen skötts av föreningens egna anställda. Därutöver har föreningen genom avtal även anlitat:

- Brand & Industriskydd i Mellansverige AB, för service av brandutrustning
- Assa Abloy Entrance System Sweden AB, för service av takskjutportar
- Cija Tank AB, för renhållning av dagvattenbrunnar
- Com Hem AB, för service av TV-, radio- och internetanläggning
- Electrolux Laundry Systems Sweden AB, vid service och reparationer av tvättstugeutrustning
- Green Quality AB, för fastighetsstädning
- Fastighetsägarna Service Stockholm AB, för ekonomiförvaltning
- HSB Stockholm (teknisk förvaltning), för viss snöröjning och sandning
- KONE Hissar AB, för hisservice
- IL Recycling Service AB, tidningsinsamling
- LW Sverige AB, för snö- och isröjning och årlig tillsynskontroll av yttertaken
- Norrenergi AB, för funktionskontroll av fjärrvärmecentral
- Q-Park AB, parkeringsövervakning
- Schneider Electric Buildings Sweden AB, för service av styr- och reglerteknik
- Dekra Industrial AB, för hissbesiktning
- Securitas, för väktarrondering

FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheterna Ingenting 9, Ingenting 10, Ingenting 12, Kadetten 1, Kadetten 3, Rekryten 2, Rekryten 4 samt Rekryten 5 alla inom Solna stad.

Bostäderna upptar 50 035 m^2 och lokaler och förråd 5 965 m^2 var tillkommer 1 387 m^2 garage. Total markyta uppgår till c:a 45 000 m^2 (friköpt mark).

Vid räkenskapsårets utgång var alla utom en hyreslokal uthyrda.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

PARKOMRÅDET

Under året har genomförts normalt löpande och planerat underhåll.

LÄGENHETER

Under året har 71 överlåtelser skett. Av dessa är 15 överlåtelser mellan förenings- och familjemedlemmar.

Nedanstående tabell specificerar de olika bostadslägenheterna i föreningen.

Bostadslägenheter

Rok	Antal	Yta
1	157	17 - 52 m²
2	207	47,5 - 75,5 m²
3	221	65,5 - 88 m²
4	125	82 - 103,5 m²
5	34	92,5 - 147 m²
7	1	171,5 m²
9	1	165 m²

FRITIDSVERKSAMHET M.M.

Bakfickan har under 2017 varit sporadiskt uthyrd till medlemmar samt disponerats av Pampas Boule & Qulklubb.

EKONOMI

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	29 742	33 465	32 076	34 683	34 040
Rörelseresultat	3 025	7 142	4 151	10 606	1 961
Resultat efter finansiella poster	2 721	6 591	2 573	7 204	-2 098
Balansomslutning	229 137	229 174	225 565	222 903	221 012
Genomsnittlig avgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	581	581	581	581	581
Drift (kr/kvm)	274	268	344	271	278
Räntekostnader (kr/kvm)	7	12	30	62	73
Belåning (kr/kvm)	2 491	2 545	2 571	2 625	2 679
Fond för yttre underhåll	31 082	33 737	31 437	26 837	26 351

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 619 956	19 659 886	33 737 505	17 940 538	6 591 096
Resultatdisposition enl. föreningsstämman					
Förändring av fond för yttre underhåll			-2 655 763	2 655 763	
Balanseras i ny räkning				6 591 095	-6 591 096
Årets resultat					2 721 219
Belopp vid årets slut	4 619 956	19 659 886	31 081 742	27 187 396	2 721 219
			Bundet eget kapital		Fritt eget kapital
			55 361 584		29 908 615

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Januari och juli månad har varit avgiftsfria för bostadsrätter.
- 3 st laddstolpar för elbilar har på prov installerats.
- Utredning inför fasad-, fönster och balkongrenoveringen fortskrider.
- Ny kompletterande grusgång Infanterigatan 7.
- Viss asfalteringslagningar.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION (kr)

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Föreningens fond för yttre underhåll uppgick till 31,1 mkr vid räkenskapsårets slut. Styrelsen anser att för närvarande har fonden tillräckligt med medel för underhåll och att ingen avsättning till fonden behövs under kommande år.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	27 187 396
Årets vinst	2 721 219
	29 908 615

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fonden för yttre underhåll	0
Avlyft från för yttre underhållsfonden	-1 518 356
Balanseras i ny räkning	31 426 971
	29 908 615

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*2*	29 569 558	31 980 864
Övriga rörelseintäkter		173 190	1 485 134
		29 742 748	33 465 998
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-17 983 312	-18 005 691
Övriga externa kostnader	*4*	-264 716	-294 344
Personalkostnader och arvoden	*5*	-3 451 977	-3 003 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 017 944	-5 019 836
Rörelseresultat		3 024 800	7 142 858
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 477	97 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 058	-649 299
Resultat efter finansiella poster		2 721 219	6 591 096
Resultat före skatt		2 721 219	6 591 096
Årets resultat		2 721 219	6 591 096

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	190 897 430	195 915 374
Pågående ombyggnationer	6	5 429 699	4 985 554
		196 327 129	200 900 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		196 327 629	200 901 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		255 202	20 152
Övriga fordringar	7	2 666 812	3 931 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		559 738	175 102
		3 481 752	4 126 566
Kassa och bank	8	29 866 367	24 146 270
Summa omsättningstillgångar		33 348 119	28 272 836
SUMMA TILLGÅNGAR		229 675 748	229 174 264

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		31 081 742	33 737 505
Medlemsinsatser		4 619 956	4 619 956
Upplåtelseavgifter		19 659 886	19 659 886
		55 361 584	58 017 347
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		27 187 396	17 940 538
Årets resultat		2 721 219	6 591 096
		29 908 615	24 531 634
Summa eget kapital		85 270 199	82 548 981
Långfristiga skulder	*9*		
Övriga skulder till kreditinstitut		136 500 000	139 500 000
		136 500 000	139 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		1 770 046	1 182 741
Skatteskulder		146 877	138 463
Övriga skulder	*10*	648 180	1 112 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 340 446	1 691 257
		7 905 549	7 125 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 675 748	229 174 264

NR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 721 219	6 591 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		5 017 944	5 019 836
		7 739 163	11 610 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**7 739 163**	**11 610 932**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-685 228	927 939
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		780 266	-1 481 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 834 201**	**11 057 321**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-444 145	-2 038 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-444 145**	**-2 038 750**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 000 000**	**-1 500 000**
Årets kassaflöde		**4 390 056**	**7 518 571**
Likvida medel vid årets början		**28 067 567**	**20 548 996**
Likvida medel vid årets slut		**32 457 623**	**28 067 567**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar
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% av anskaffningsvärdet.

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter	25 137 509	27 655 514
Hyror	4 432 049	4 325 350
Summa	**29 569 558**	**31 980 864**

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Drift		
Fastighetsskötsel	135 321	62 111
Städning	977 047	961 596
Tillsyn, besiktning, kontroller	675 845	9 579
Snöröjning	223 189	147 599
Reparationer	3 051 984	2 532 434
Underhåll	1 518 356	2 655 763
El	1 037 986	954 485
Uppvärmning	6 166 295	6 408 586
Vatten	590 206	623 066
Sophämtning	783 590	818 570
Försäkringspremie	285 377	264 203
Fastighetsavgift bostäder	980 990	945 928
Fastighetsskatt lokaler	368 000	368 000
Övriga fastighetskostnader	425 579	282 263
Kabel-tv/Bredband/IT	184 073	200 457
Förvaltningsarvode ekonomi	458 055	698 628
Juridiska åtgärder	18 113	-
Övriga externa tjänster	103 306	72 423
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**17 983 312**	**18 005 691**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Porto / Telefon	33 386	30 051
Underhållsplan	20 813	24 380
Konsultarvode	61 176	158 079
Kopieringskostnader	120 887	52 902
Revisionarvode	28 454	28 932
Summa	**264 716**	**294 344**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda
Under året har föreningen haft 5 personer anställda, varav 1 kvinna och 4 män.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvoden	357 066	302 930
Övriga arvoden	22 150	10 000
Internrevisor	20 000	15 000
Löner	1 814 044	1 566 455
Sociala kostnader	726 035	662 363
Uttagsbeskattning	375 564	324 455
Pensionskostnader och förpliktelser	137 118	122 066
	3 451 977	**3 003 269**

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	260 606 485	260 606 485
-Mark	3 966 800	3 966 800
-Pågående ombyggnationer	5 429 699	4 985 554
	270 002 984	269 558 839
-Vid årets början	-68 657 911	-63 638 075
-Årets avskrivning enligt plan	-5 017 944	-5 019 836
	-73 675 855	-68 657 911
Redovisat värde vid årets slut	***196 327 129***	***200 900 928***
Taxeringsvärde		
Byggnader	469 800 000	469 800 000
Mark	378 000 000	378 000 000
	847 800 000	**847 800 000**
Bostäder	811 000 000	811 000 000
Lokaler	36 800 000	36 800 000
	847 800 000	**847 800 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Transaktionskonto Fastighetsägarna	2 591 256	-
Transaktionskonto HSB	-	3 921 298
Skattekonto	75 556	10 014
	2 666 812	**3 931 312**

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
SEB	2 068 753	1 692 216
SBAB	27 796 489	21 706 679
Nordea	1 125	747 375
	29 866 367	**24 146 270**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2017-12-31*	*Ammortering /Upplåning*	*2016-12-31*
Nordea Hypotek AB	2018-01-24	0,32%	39 500 000	-3 000 000	42 500 000
Nordea Hypotek AB	2018-03-06	0,23%	50 000 000	-	50 000 000
Nordea Hypotek AB	2018-01-12	0,33%	50 000 000	-	50 000 000
			139 500 000		**142 500 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 000 000		-3 000 000
			136 500 000		**139 500 000**
Beräknad låneskuld om 5 år			124 500 000		127 500 000

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	*2016-12-31*
Källskatt	33 526	37 154
Särskild löneskatt	16 256	-
Moms	78 276	654 370
Hyresdepositioner	520 122	417 330
Övriga skulder	-	3 968
	648 180	**1 112 822**

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Upphandling nytt entré- och passerkontrollsystem.
- Upphandling ny stolpbelysning utomhus.
- Projektering nya fontäner.
- Påbörjad installation av fiber.
- Provmontage nya cykelställ utomhus.
- Januari månad har varit avgiftsfri för bostadsrätterna.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
	160 000 000	160 000 000
Summa ställda säkerheter	**160 000 000**	**160 000 000**

Eventualförpliktelser

Fastigo	33 641	34 329
	33 641	34 329

Underskrifter

Solna 20/2 2018

Bo Regnlin

Jeanette Lindgren Dahlin

Sofia Springare

Alicia Johanzon

Göran Lostig

Ola Thored

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Mari Fjällborg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pampas i Solna, org.nr. 715200-1181.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pampas i Solna 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pampas i Solna 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 revisorssed 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.

Stockholm den 26 mars 2018

.....

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna
Infanterigatan 5bv, 171 59 Solna.
tel 08-27 95 54, fax 08-730 24 64, e-post: kontoret@brfpampas.se
www.brfpampas.se