



Org Nr: 769617-6325

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Org.nr: 769617-6325

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31

KB
13/12/18



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gaddan 15 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	2 999
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	41	0

Föreningens fastighet är byggd 2014-2015 värdeår 2015

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Övriga väsentliga händelser

Under året har det skett en radonmätning samt en ventilationskontroll som båda blev godkända.

KB
JB
SR
PH



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jennifer Byström	Ledamot
Kenneth Berg	Ledamot
Rickard Bredeby	Ledamot
Stefan Simic	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Bredeby, Jennifer Byström och Kenneth Berg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rickard Bredeby, Jennifer Byström, Stefan Simic, Kenneth Berg, Rosanna Quaresmini. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Patrik Ahl	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Kristin Vigström och Anette Berglund.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes hösten 2017. Inte skett detta år på grund av att föreningen haft entreprenadsgaranti kvar.

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

B
SP. A. Q. R.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 78 (77) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (10) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	670	670	670	414
Totala Intäkter kr/kvm	882	849	846	530
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	59	96	147	78
Belåning, kr/kvm	10 702	10 722	10 743	10 763
Räntekänslighet	16%	16%	16%	26%
Drift och underhåll kr/kvm	608	525	470	306
Energikostnader kr/kvm	155	160	112	66

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

KB
8/13
1/12



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Pligghajen i Tyresö

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Nettomsättning	2 645	2 546	2 538	1 588
Resultat efter finansiella poster	-1 369	-1 269	-1 101	-795
Soliditet	73%	73%	73%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	2 645 475
Rörelsekostnader	- 3 594 922
Finansiella poster	- 419 982
Årets resultat	-1 369 430
Planerat underhåll	+ 5 994
Avskrivningar	+ 1 541 761
Årets sparande	178 325
Årets sparande per kvm total yta	59

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 265 000	0	262 527	-2 160 788	-1 268 938
Reservering till fond 2018			96 000	-96 000	
Anspråktagande av fond 2018			-5 994	5 994	
Balanserat i ny räkning				-1 268 938	1 268 938
Årets resultat					-1 369 430
Belopp vid årets slut	93 265 000	0	352 533	-3 519 733	-1 369 430

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 519 733
Årets resultat	-1 369 430
	-4 889 162

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 429 727
Årets resultat	-1 369 430
Reservering till underhållsfond	-96 000
Anspråktagande av underhållsfond	5 994
Summa till stämmans förfogande	-4 889 162

Stämman har ett ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 889 162
-------------------------	-------------------

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

KB
P.A. J.R.

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 645 475	2 545 623
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 822 558	-1 572 984
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 708	-45 500
Planerat underhåll		-5 994	-14 473
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-166 900	-129 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541 761	-1 541 757
Summa rörelsekostnader		-3 594 922	-3 304 442
Rörelseresultat		-949 447	-758 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 370	2 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-423 352	-512 779
Summa finansiella poster		-419 982	-510 119
Årets resultat		-1 369 430	-1 268 938

KB
DA JB

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	119 930 147	121 471 908
	<u>119 930 147</u>	<u>121 471 908</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>119 930 647</u>	<u>121 472 408</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 589	378
-------	-----

Avräkningskonto HSB Stockholm

814 931	807 653
---------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

200 510	200 310
---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	1 249	50 065
-------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	225 735	213 656
	<u>1 245 013</u>	<u>1 272 062</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	600 000	400 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 845 013</u>	<u>1 672 062</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>121 775 660</u>	<u>123 144 470</u>
--------------------	--------------------

KB
SS JB
P.1 RR

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

93 265 000

93 265 000

Yttre underhållsfond

352 533

262 527

93 617 533

93 527 527

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 519 733

-2 160 788

Årets resultat

-1 369 430

-1 268 938

-4 889 162

-3 429 727

Summa eget kapital

88 728 371

90 097 800

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

32 030 300

32 090 700

32 030 300

32 090 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

60 400

60 400

Leverantörsskulder

205 555

132 456

Övriga skulder

Not 14

302 567

302 567

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

448 467

460 546

1 016 989

955 969

Summa skulder

33 047 289

33 046 669

Summa eget kapital och skulder**121 775 660****123 144 470**KB
SJB
2.12.18

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 369 430	-1 268 938
Justerling för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 541 761	1 541 757
Kassaflöde från löpande verksamhet	172 331	272 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 526	294 204
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	61 020	-182 194
Kassaflöde från löpande verksamhet	267 878	384 829
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 400	-60 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 400	-60 400
Årets kassaflöde	207 478	324 429
Likvida medel vid årets början	1 407 963	1 083 535
Likvida medel vid årets slut	1 615 441	1 407 963

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

*KR
SS MB
21 12 23*



HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Daltyra 1 Mark AB som ägde fastigheten Tyresö Gäddan 15 för 7 051 131 kr. Daltyra 1 Mark AB sålde fastigheten för 7 220 186 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 961 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

KB
SS
21 10 2014

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 009 004	2 009 004
Årsavgifter el	126 337	140 386
Årsavgifter vatten	91 286	89 614
Hyror	145 959	147 992
Bredband	123 624	124 848
Övriga intäkter	166 065	37 679
Bruttoomsättning	2 662 275	2 549 523
Avgifts- och hyresbortfall	-16 800	-3 900
	2 645 475	2 545 623
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	515 769	394 270
Reparationer	132 069	80 773
El	250 088	244 925
Uppvärmning	222 443	292 833
Vatten	209 115	172 441
Sophämtning	71 495	90 270
Fastighetsförsäkring	32 613	30 470
Kabel-TV och bredband	133 656	135 016
Förvaltningsarvoden	227 221	109 892
Övriga driftkostnader	28 090	22 093
	1 822 558	1 572 984
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuköp	5 751	0
Administrationskostnader	8 347	16 890
Extern revision	10 000	10 000
Konsultkostnader	20 000	5 000
Medlemsavgifter	13 610	13 610
	57 708	45 500
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 038	89 600
Revisionsarvode	4 480	4 480
Övriga arvoden	4 480	4 480
Sociala avgifter	39 902	31 169
	166 900	129 729
Not 5 Ränteläntäktter och liknande resultatposter		
Ränteläntäktter avräkningskonto HSB Stockholm	381	254
Ränteläntäktter HSB placeringskonto	200	200
Ränteläntäktter HSB bunden placering	2 392	2 038
Övriga ränteläntäktter	397	168
	3 370	2 660
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	423 352	510 623
Övriga räntekostnader	0	2 156
	423 352	512 779

KB
SS
P A QB

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	111 404 314	111 404 314
Anskaffningsvärde mark	14 181 186	14 181 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 585 500	125 585 500
Ingående avskrivningar	-4 113 592	-2 571 835
Årets avskrivningar	-1 541 761	-1 541 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 655 353	-4 113 592
Utgående bokfört värde	119 930 147	121 471 908
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Summa taxeringsvärde	42 800 000	42 800 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 249	1 249
Övriga fordringar	0	48 816
	1 249	50 065
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	168 154	139 497
Upplupna intäkter	57 581	74 159
	225 735	213 656

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

KB
JB
RB
PA

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	400 000
	600 000	400 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	334741	0,40%	2019-11-28	746 000	0
Swedbank hypotek	2855222531	0,69%	2019-06-28	10 514 000	0
Swedbank hypotek	2855222598	2,55%	2019-07-15	10 317 700	60 400
*Swedbank hypotek	2856391202	0,97%	2019-12-28	10 513 000	0
				32 090 700	60 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 32 030 300

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 788 700

*Lån nr 2856391202 i Swedbank flyttas efter årsskiftet till Stadshypotek till en ränta med 0,40 %.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 32 287 000 32 287 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 60 400 60 400

Not 14 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder 302 567 302 567

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	47 776	47 756
Förutbetalda hyror och avgifter	185 481	205 361
Övriga upplupna kostnader	215 210	207 429
	448 467	460 546

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

KE
S
D. 1
B
OR



HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Under året har det skett en radonmätning samt en ventilationskontroll som båda blev godkända.

Stockholm, den

29/4-19

Jennifer Byström

Kenneth Berg

Rickard Bredeby

Stefan Simic

Vår revisionsberättelse har 2019-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Hult

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Brf Pigghajen | Tyresö, org.nr. 769617-6325.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pigghajen för år 2018.

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 2018 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. Revisoremas 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 revisionssed 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, avskiltiga uttalanden, 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 Pigghälen i Tyresö för år 2018 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förhållandevis 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 ersättningsansvar 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 ersättningsansvar 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 revisor 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 revisor 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 30/4-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Patrik Ahl

Av föreningen vald revisor