



HSB BRF SKURUDAL ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 714000-1343

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Org.nr: 714000-1343

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

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SKURUDAL I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten i Kv. Sicklaön 239:1 i Nacka kommun med adressen Ugglevägen 34 A-C.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm/låg
Bostadsrätter,		
antal rum		
1	5	28,5
1	3	36
1	1	42
2	5	55
3	2	74,5
3	2	75
3	2	75,5
3	2	83,5
4	1	88
Bostadsrättslokal	1	279,5
Hyreslokaler	6	--
Parkering och garageplatser	14	--

Föreningens fastighet är byggd 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fasad	Mosaikförbättring
2018	Trädgård	Bättring av grönytor

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2010	Tak	Omläggning av tak mot Ugglevägen
2012	Fotränna/stuprör	Värmekabel installerad
2013	Värme	Fjärrvärme installerad
2014	Diverse	Takarbeten, samt gallring av träd på innergård
2015	Tak	Takbesiktning, åtgärd av brister, samt demontering av gamla skorstenen.
2016	Diverse	Åtgärder tagna i avloppssystemet, samt ventilation

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. Vid stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar plus en fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-07.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Salenberg	Ordförande
Ulf Arborelius	Vice ordförande
Patrick Nyholm	Ledamot, sekreterare
Niclas Öberg	Ledamot
Gunilla Werner	Ledamot
Christina Gauffin	HSB-ledamot
Åsa Östberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Arborelius och Åsa Östberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arborelius Ulf, Escardo Ana, Hashemian Nyholm, Patrik Reza Salenberg, Karl Stefan. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Charlotte Lindberg	Föreningsvald ordinarie
Camilla Tammik	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ulf Arborelius.

Valberedning

Valberedningen består av Yann Buhot.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-24. Närvarande var Stefan Salenberg, Ordförande i styrelsen och Eva Håkans HSB Förvaltare. ✓

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 28 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 5 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 728	1 730	1 719	1 693	1 647
Resultat efter finansiella poster	70	177	38	-42	-901
Årsavgift*, kr/kvm	901	901	901	901	882
Drift**, kr/kvm	692	636	659	579	667
Beläning, kr/kvm	3 586	3 615	3 644	3 669	3 694
Soliditet, %	12%	11%	9%	9%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 525	756 250	710 607	-839 564	176 554
Reservering till fond 2016			155 000	-155 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-46 212	46 212	
Balanserad i ny räkning				176 554	-176 554
Årets resultat					70 361
Belopp vid årets slut	66 525	756 250	819 395	-771 798	70 361


Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-771 798
Årets resultat	<u>70 361</u>
	-701 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-116 000
I anspråkstagande av underhållsfond	14 438
Balanserat resultat	<u>-802 999</u>
	-701 437

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

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 727 841	1 730 185
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 249 747	-1 141 923
Övriga externa kostnader	Not 3	-42 823	-26 058
Planerat underhåll		-14 438	-46 212
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-76 424	-75 674
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar		-178 709	-175 203
Summa rörelsekostnader		-1 562 141	-1 465 070
Rörelseresultat		165 700	265 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 300	1 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-96 639	-89 746
Summa finansiella poster		-95 339	-88 561
Årets resultat		70 361	176 554

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal I Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 917 755	6 094 362
Inventarier och maskiner	Not 8	12 614	14 716
		<u>5 930 369</u>	<u>6 109 078</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 931 069</u>	<u>6 109 778</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 846 168	1 636 816
Övriga fordringar	Not 10	24 152	24 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 102	85 943
		<u>1 959 422</u>	<u>1 746 866</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	504	482
Kassa och bank	Not 13	321	121
Summa omsättningstillgångar		<u>1 960 247</u>	<u>1 747 469</u>
Summa tillgångar		<u>7 891 316</u>	<u>7 857 247</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

66 525

66 525

Upplåtelseavgifter

756 250

756 250

Yttre underhållsfond

819 395

710 607

1 642 1701 533 382*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-771 798

-839 564

Årets resultat

70 361

176 554

-701 437-663 010

Summa eget kapital

940 733870 372**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 382 3756 437 7506 382 3756 437 750*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

53 500

51 000

Leverantörsskulder

119 329

150 643

Skatteskulder

8 070

6 989

Fond för Inre underhåll

39 001

39 001

Övriga skulder

Not 17

17 400

17 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

330 907284 092568 207549 125

Summa skulder

6 950 582

6 986 875

Summa eget kapital och skulder**7 891 316****7 857 247**

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	70 361	176 554
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 709	175 203
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>249 070</u>	<u>351 757</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 204	-7 260
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 583	90 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>262 449</u>	<u>434 722</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-52 875	-51 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-52 875</u>	<u>-51 000</u>
Årets kassaflöde	209 574	383 722
Likvida medel vid årets början	1 637 419	1 253 697
Likvida medel vid årets slut	1 846 993	1 637 419

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



HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

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 1,90% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % 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 stämman.

Fastighetsavgift /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 148 844	1 148 844
Hyror	618 501	604 740
Bruttoomsättning	<u>1 767 345</u>	<u>1 753 584</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 504	-23 389
Hyresförluster	0	-10
	<u>1 727 841</u>	<u>1 730 185</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	142 195	189 701
Reparationer	263 809	128 889
El	81 148	73 701
Uppvärmning	360 670	362 709
Vatten	59 483	68 585
Sophämtning	38 595	38 238
Fastighetsförsäkring	33 466	32 218
Kabel-TV och bredband	18 741	27 906
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	79 861	79 204
Förvaltningsarvoden	171 779	140 772
	<u>1 249 747</u>	<u>1 141 923</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 605	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	189	2 531
Administrationskostnader	17 411	1 564
Extern revision	8 638	8 513
Medlemsavgifter	13 980	13 450
	<u>42 823</u>	<u>26 058</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	55 000	55 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	0	-1 000
Sociala avgifter	18 224	18 224
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
	<u>76 424</u>	<u>75 674</u>
Not 5 Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	809	695
Ränteläntäkter skattekonto	11	165
Övriga ränteläntäkter	479	325
	<u>1 300</u>	<u>1 185</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	96 639	89 746
	<u>96 639</u>	<u>89 746</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Notar	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	9 284 281	9 050 531
Anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
Årets investeringar	0	233 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 409 549	9 409 549
Ingående avskrivningar	-3 315 187	-3 142 086
Årets avskrivningar	-176 607	-173 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 491 794	-3 315 187
Utgående bokfört värde	5 917 755	6 094 362
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 764 000	3 764 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 240 000	1 240 000
Summa taxeringsvärde	22 804 000	22 804 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	24 917	24 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 917	24 917
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 201	-8 099
Årets avskrivningar	-2 102	-2 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 303	-10 201
Bokfört värde	12 614	14 716
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	24 152	24 107
	24 152	24 107
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	89 102	85 943
	89 102	85 943

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

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Kortfristiga placeringar	504	482
	<u>504</u>	<u>482</u>

Not 13 Kassa och bank

Nordea	321	121
	<u>321</u>	<u>121</u>

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 525	756 250	710 607	-839 564	176 554
Resultatdisposition			108 788	67 766	-176 554
Årets resultat					70 361
Belopp vid årets slut	<u>66 525</u>	<u>756 250</u>	<u>819 395</u>	<u>-771 798</u>	<u>70 361</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788348505	1,25%	2018-11-21	2 000 000	0
Nordea Hypotek	39788387462	3,00%	2017-10-23	588 000	6 000
Nordea Hypotek	39788466753	1,25%	2018-11-21	2 563 000	34 000
Nordea Hypotek	39788466788	1,25%	2018-11-21	1 036 750	11 000
Nordea Hypotek	39788596681	3,26%	2018-11-21	248 125	2 500
				<u>6 435 875</u>	<u>53 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 382 375Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 168 375**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **7 100 000** **7 100 000****Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 53 500 51 000**Not 17 Övriga skulder**Källskatt 17 400 17 400**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	10 996	10 102
Förutbetalda hyror och avgifter	115 197	88 218
Övriga upplupna kostnader	<u>204 714</u>	<u>185 772</u>
	<u>330 907</u>	<u>284 092</u>

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



HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 3/5-2018



Ana Dahlgren



Christina Gauffin



Patrick Nyholm



Stefan Salenberg



Ulf Arborellus

Vår revisionsberättelse har 2018-05-16 lämnats beträffande denna årsredovisning



CHARLOTTE LINDBERG



Pontus Stormaköld

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Skurudal i Nacka, org.nr. 714000-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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. Revisoremans 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 revisions sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 uppmärksamhet 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.

Det föreningsvalda rannsökningsärendet

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 Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 skapad 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 3/5 2018

2018-05-16



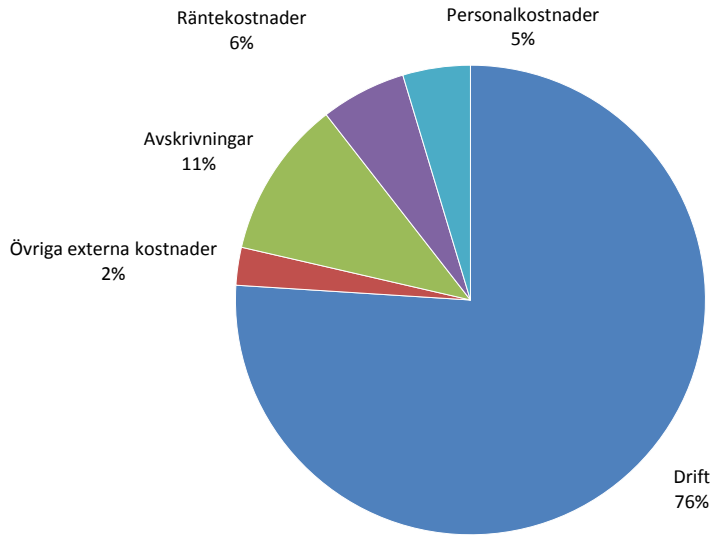
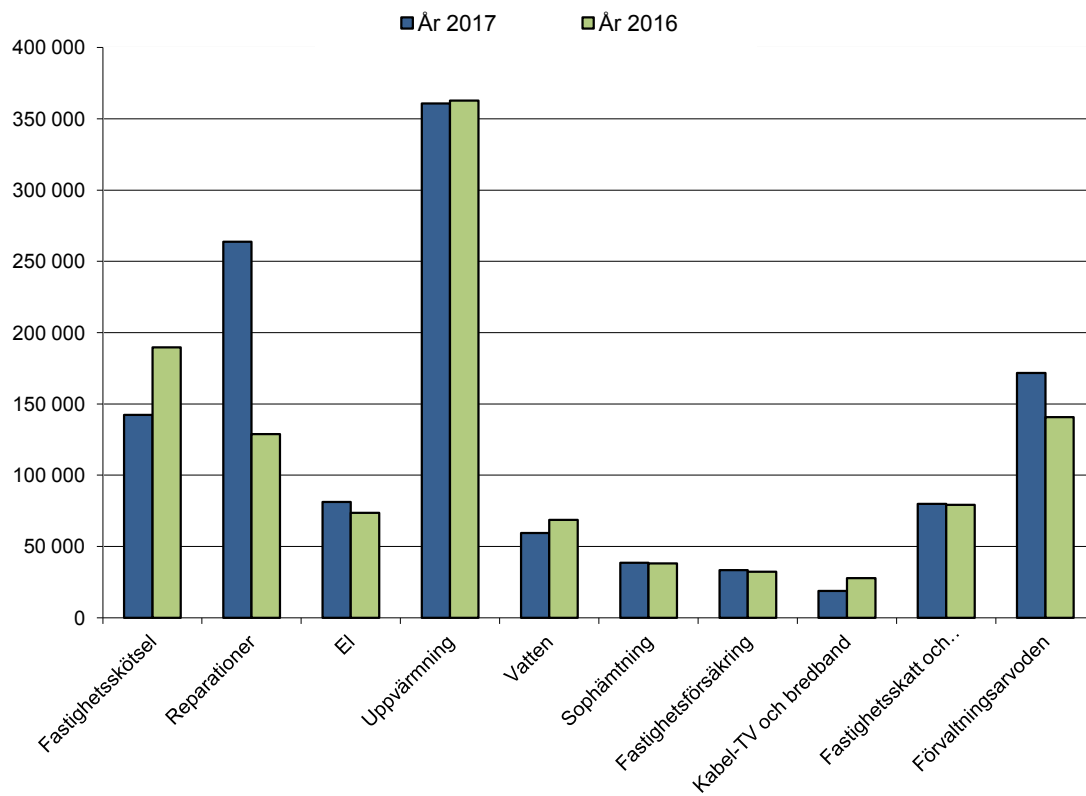
Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Charlotte Lindberg

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor