



HSB BRF SKURUDAL ÅRSREDOVISNING 2018



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.



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Org.nr: 714000-1343

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SKURUDAL I NACKA

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

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/läg
<u>Bostadsrätter, antal rum</u>		
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
Hyseslokaler	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

Årsavgifterna höjdes med 3% per april 2018.

Genomfört och planerat underhåll

Inget att redovisa för året.

Pågående eller framtida underhåll

Inga pågående eller planerade

Tidigare genomfört underhåll

Inget att ta upp.

Övriga väsentliga händelser

Bostadsrättslokalen är såld och förhandling om hur lokalen skall nyttjas pågår.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar plus två fullmakter.

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
Åsa Östberg	Ledamot
Christina Gauffin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Salenberg, Patrick Nyholm, Niclas Öberg och Gunilla Werner och Åsa Östberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Salenberg, Ulf Arborelius, Patrick Nyholm samt Niclas Öberg. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Linda Gustavsson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gunilla Werner och Åsa Östberg.

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 2018-06-29. 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 2018. Under året har 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 787	1 728	1 730	1 719	1 693
Resultat efter finansiella poster	58	70	177	38	-42
Årsavgift*, kr/kvm	696	681	681	681	681
Drift**, kr/kvm	604	602	550	570	501
Belåning, kr/kvm	3 533	3 586	3 615	3 644	3 669
Soliditet, %	12%	12%	11%	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	819 395	-771 798	70 361
Reservering till fond 2017			116 000	-116 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-14 438	14 438	
Balanserat i ny räkning				70 361	-70 361
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					57 999
Belopp vid årets slut	66 525	756 250	920 957	-802 999	57 999

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-802 999
Årets resultat	<u>57 999</u>
	-744 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	109 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-67 869
Balanserat resultat	<u>-786 130</u>
	-744 999

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

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 787 467	1 727 841
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 252 282	-1 249 747
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 402	-42 823
Planerat underhåll		-67 869	-14 438
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-76 424	-76 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-178 709</u>	<u>-178 709</u>
Summa rörelsekostnader		-1 632 686	-1 562 141
Rörelseresultat		154 781	165 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 687	1 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-98 469</u>	<u>-96 639</u>
Summa finansiella poster		-96 782	-95 339
Årets resultat		57 999	70 361

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 741 148	5 917 755
Inventarier och maskiner	Not 8	10 512	12 614
		<u>5 751 660</u>	<u>5 930 369</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 752 360</u>	<u>5 931 069</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		136	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 028 735	1 846 168
Övriga fordringar	Not 10	50 673	24 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	503 062	89 102
		<u>2 582 606</u>	<u>1 959 422</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	504	504
Kassa och bank	Not 13	321	321
Summa omsättningstillgångar		<u>2 583 431</u>	<u>1 960 247</u>
Summa tillgångar		<u>8 335 791</u>	<u>7 891 316</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	66 525	66 525
Upplåtelseavgifter	756 250	756 250
Yttre underhållsfond	920 957	819 395
	<u>1 743 732</u>	<u>1 642 170</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-802 999	-771 798
Årets resultat	57 999	70 361
	<u>-744 999</u>	<u>-701 437</u>
Summa eget kapital	<u>998 733</u>	<u>940 733</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>6 343 383</u>	<u>6 382 375</u>
	6 343 383	6 382 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 38 992	53 500
Leverantörsskulder	160 902	119 329
Skatteskulder	1 776	8 070
Fond för inre underhåll	39 001	39 001
Övriga skulder	Not 16 0	17 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>753 004</u>	<u>330 907</u>
	993 675	568 207
Summa skulder	<u>7 337 058</u>	<u>6 950 582</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 335 791</u>	<u>7 891 316</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	57 999	70 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 709	178 709
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>236 708</u>	<u>249 070</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-440 617	-3 204
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	439 976	16 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>236 067</u>	<u>262 449</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-53 500	-52 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-53 500</u>	<u>-52 875</u>
Årets kassaflöde	182 567	209 574
Likvida medel vid årets början	1 846 993	1 637 419
Likvida medel vid årets slut	2 029 560	1 846 993

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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 174 710	1 148 844
Hyror	624 322	618 501
Övriga intäkter	2 585	0
Bruttoomsättning	<u>1 801 617</u>	<u>1 767 345</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-14 150</u>	<u>-39 504</u>
	1 787 467	1 727 841
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	155 186	142 195
Reparationer	204 826	263 809
El	84 470	81 148
Uppvärmning	364 671	360 670
Vatten	64 904	59 483
Sophämtning	45 319	38 595
Fastighetsförsäkring	35 473	33 466
Kabel-TV och bredband	31 806	18 741
Fastighetskatt och fastighetsavgift	80 791	79 861
Förvaltningsarvoden	184 836	171 779
	<u>1 252 282</u>	<u>1 249 747</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 207	2 605
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 238	189
Administrationskostnader	20 377	17 411
Extern revision	8 600	8 638
Medlemsavgifter	13 980	13 980
	<u>57 402</u>	<u>42 823</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	55 000	55 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	18 224	18 224
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>76 424</u>	<u>76 424</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	923	809
Ränteintäkter skattekonto	0	11
Övriga ränteintäkter	764	479
	<u>1 687</u>	<u>1 300</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>98 469</u>	<u>96 639</u>
	98 469	96 639

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	9 284 281	9 284 281
Anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 409 549	9 409 549
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 491 794	-3 315 187
Årets avskrivningar	-176 607	-176 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 668 401	-3 491 794
Utgående bokfört värde	5 741 148	5 917 755
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	-12 303	-10 201
Årets avskrivningar	-2 102	-2 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 405	-12 303
Bokfört värde	10 512	12 614
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Löneförskott, anställda	10 500	0
Skattekonto	40 173	24 152
	50 673	24 152
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	81 427	89 102
Upplupna intäkter	421 635	0
	503 062	89 102

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

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Kortfristiga placeringar	504	504
		504	504
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	321	321
		321	321
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut		
	Lånenummer		
	Ränta		
	Ränteändr dag		
	Belopp		
	Nordea Hypotek	39788387462	3,00%
	Nordea Hypotek	39788868118	1,25%
	Nordea Hypotek	39788868126	1,25%
	Nordea Hypotek	39788868134	1,25%
		6 382 375	38 992
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 343 383
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		6 187 415
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	7 100 000	7 100 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	38 992	53 500
		38 992	53 500
Not 16	Övriga skulder		
	Källskatt	0	17 400
		0	17 400
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	11 292	10 996
	Förutbetalda hyror och avgifter	123 489	115 197
	Övriga upplupna kostnader	618 223	204 714
		753 004	330 907

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

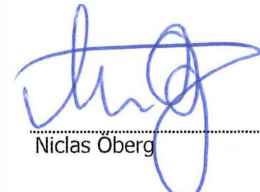
2018-12-31

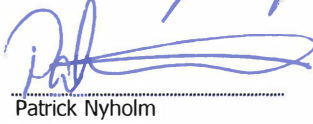
2017-12-31

Stockholm, den 7/5 2019


Christina Gauffin

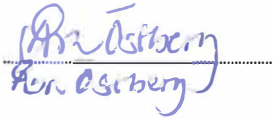

Gunilla Werner


Niclas Öberg


Patrick Nyholm


Stefan Salenberg

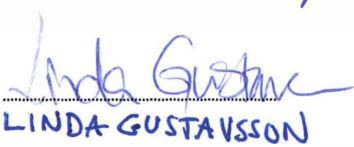

Ulf Arborelius


Per Östberg

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 15/5 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning


LINDA GUSTAVSSON


Ola Trané

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skurudal i Nacka 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. 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 överträdelse 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 7/5 -2019
15/5 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



LINDA GUSTAVSSON

Av föreningen vald revisor



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