

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF TINGET

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

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 fastigheterna 384:1 samt 383:1 i Nacka Kommun. Varav fastighet 383:1 är parkeringshuset på Serenadvägen 21.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	215	16 993
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	708
Parkering och garageplatser	249	2 366

Föreningens fastighet är byggd 1990. Värdeår är 1990.

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

Parkeringshus

Parkeringshuset har 252 platser. 3 platser för motorcykel har tillkommit under året.
106 av platserna är försedda med el.

Brf Rådet hyr 24 platser och BMW 63 platser. Qpark har 13 platser för betalparkering.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Tingtet är delägare med 38% i Nacka Centrums Samfällighetsförening (NCS). NCS äger fastigheterna 386:2, 396:3, 384:1, 384:2, 386:1 och 387:1.

Föreningens syfte är att förvalta delägarnas gemensamma sopsugsanläggning med tillhörande styr- och reglerutrustning samt gemensamma garage och parkeringsanläggningar.

NCS har påbörjat arbetet med att bryta ut garage och parkeringar på Kantatvägen för att i framtiden enbart handha sopsugsanläggningen. Arbetet beräknas vara klart 2017/2018.

Förskolor

Förskolan Skogsglántan har sin verksamhet på Serenadvägen 28-30 i lokaler som administreras av kommunens fastighetskontor. Föräldrakooperativet Lyckolunden hyr två lägenheter på Serenadvägen 22 för sin verksamhet.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning.

Fastighetsförvaltning och driftteknik

Fastigheten förvaltas av Nytorget Fastigheter AB som även svarar för större delen av fastighetsskötseln. TQI ansvarar för teknisk drift av ventilation och värme. HP rör ansvarar för service av bergvärmeanläggningen.

Mark och trädgårdsskötsel

Trädgårdar och rabatter sköts enligt avtal av GK Facility. Gräsklippning och snöröjning sköts av Nacka Drift & Skötsel. Snöskottning av taken sköts av Petterssons TAK och trapphusstädning av LB-Städ.

Föreningshuset

Föreningshuset används för styrelse- och föreningsmöten. Lokalen används av medlemmar för olika träffar och aktiviteter dagtid samt har under året hyrts ut till medlemmar för privata sammankomster vid 30 tillfällen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Lån

Föreningen har under året lagt om de lån som förfallit. Aktuell ränta och bindningstid framgår av låneöversikten i årsbokslutet. För att erhålla lägsta möjliga ränta har föreningen givit i uppdrag till Svenska Bolån att förhandla med potentiella kreditgivare, vilket skett med gott resultat.

Genomfört och planerat underhåll

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Fastigheten	OVK besiktning
2016	Fastigheten	Bättringsmålning av trapphus 38

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)



<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Uteplatser	Byte av spaljéer
2017	Fastigheten	Stamspolning
2017	Utemiljön	Byte av belysningsstolpar
2017	Garaget	Byte av passersystem
2017	Garaget	Byte av belysning

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25. Vid stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Nils Cronstedt	Ledamot, Ordförande, ekonomi, juridik
Eva Nordin	Ledamot, Vice Ordförande, ekonomi, Fastighet och Drift
Suzanne Wållberg Mattsson	Ledamot, sekreterare
Madeleine Ericsson	Ledamot, Ekonomi
Roy Mattsson	Ledamot, Fastighet och Drift
Suzanne Weigl	Ledamot, Administration och Redaktör TN
Robert Reneström	Ledamot, Administration
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot
Maria Ingels	Suppleant, Mark

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Nils Cronstedt
Roy Mattsson
Suzanne Weigl
Robert Reneström
Maria Ingels

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, varav 2 var extra möten.

En kombinerad konferens/styrelsemöte genomfördes i augusti för introduktion av nya ledamöter och planering av verksamhetsåret.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils Cronstedt, Eva Nordin, Madeleine Ericsson, Roy Mattsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Christer Wistrand	Föreningsvald ordinarie
Hanna Björkman	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Eva Nordin.

Valberedning

Valberedningen består av Lotta Forssman, Ann-Catrine Hjerth, Linnéa Löw.

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 2016-05-20.

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 305 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 15 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	15 914	15 585	16 034	15 405	15 316
Resultat efter finansiella poster	865	-1 536	-2 306	-643	-1 032
Årsavgift*, kr/kvm	803	802	800	800	801
Drift**, kr/kvm	389	421	430	422	374
Belåning, kr/kvm	11 540	11 929	12 023	11 199	11 258
Soliditet, %	21	20	20	22	22

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

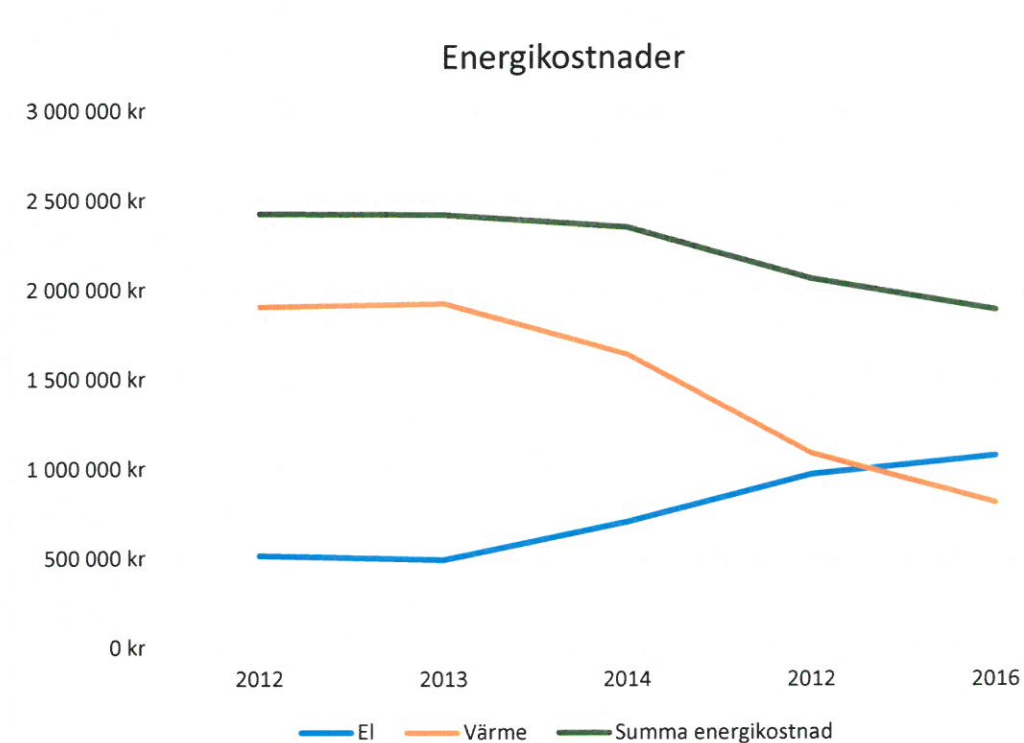
*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

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



Bergvärme anläggning

Föreningen installerade en bergvärmeanläggning 2014-2015 och i år kan vi tydligt se den ekonomiska vinsten av anläggningen. Energikostnaderna är beroende av vädret och av den anledningen är det svårt att jämföra olika år, dock har en tydlig nergång i energikostnaderna har skett. Energikostnaderna 2016 var 535,000 kr lägre än 2013.



	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	1 302 863	-27 440	-1 535 807
Resultatdisposition			158 500	-1 694 307	1 535 807
Årets resultat					865 447
Belopp vid årets slut	50 592 837	2 665 953	1 461 363	-1 721 748	865 447

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 721 748
Årets resultat	865 447
	-856 301

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	200 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-245 875
Balanserat resultat	<u>-810 426</u>

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

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 914 303	15 585 330
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 630 847	-7 152 330
Övriga externa kostnader	Not 3	-351 732	-478 485
Planerat underhåll		-245 875	-41 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-433 104	-396 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 013 136	-4 027 165
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-717 468
Summa rörelsekostnader		-11 674 693	-12 813 711
Rörelseresultat		4 239 609	2 771 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	35 462	51 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 409 625	-4 358 647
Summa finansiella poster		-3 374 163	-4 307 426
Årets resultat		865 447	-1 535 807

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 243 891 547 247 904 683

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 0

243 891 547 247 904 683*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

243 892 047 247 905 183**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 209 1 110

Avräkningskonto HSB Stockholm

9 177 160 5 307 416

Övriga fordringar

Not 11 19 717 31 564

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 355 071 356 505

9 557 157 5 696 595

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 5 000 000

Kassa och bank

Not 14 0 2 616

Summa omsättningstillgångar

9 557 157 10 699 211**Summa tillgångar**

253 449 204 258 604 394

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

50 592 837

50 592 837

Upplåtelseavgifter

2 665 953

2 665 953

Yttre underhållsfond

1 461 363

1 302 863

54 720 15354 561 653*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 721 748

-27 440

Årets resultat

865 447

-1 535 807

-856 301-1 563 248

Summa eget kapital

53 863 85252 998 405**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

194 482 656

201 092 860

194 482 656201 092 860*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

1 610 204

1 610 204

Leverantörsskulder

917 817

231 377

Skatteskulder

92 387

0

Fond för inre underhåll

368 514

375 691

Övriga skulder

Not 18

491 457

491 988

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 622 317

1 803 869

5 102 6974 513 129

Summa skulder

199 585 353

205 605 989

Summa eget kapital och skulder**253 449 204****258 604 394**

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	865 447	-1 535 807
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 013 136	4 027 165
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 878 583	2 313 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	1 194 023
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 182	7 847
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	589 568	-992 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 477 332	2 522 789
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 316 081
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 316 081
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 610 204	-1 610 204
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 378 445
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 610 204	768 241
Årets kassaflöde	-1 132 872	1 974 949
Likvida medel vid årets början	10 310 032	8 335 083
Likvida medel vid årets slut	9 177 160	10 310 032

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



HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 1,5 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/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 1 268 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 91 354 539 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 652 916	13 620 478
	Hyror	2 102 016	1 935 260
	Övriga intäkter	234 808	124 786
	Bruttoomsättning	15 989 740	15 680 524
	Avgifts- och hyresbortfall	-75 437	-95 194
		15 914 303	15 585 330
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 004 405	1 510 664
	Reparationer	1 099 692	1 048 037
	El	1 077 116	973 603
	Uppvärmning	816 043	1 092 409
	Vatten	850 723	894 545
	Sophämtning	173 018	275 664
	Fastighetsförsäkring	206 727	196 883
	Kabel-TV och bredband	147 841	154 017
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	589 279	485 882
	Förvaltningsarvoden	623 882	453 290
	Övriga driftkostnader	42 121	67 335
		6 630 847	7 152 330
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	75 090	34 036
	Hyror och arrenden	0	875
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 051	47 054
	Administrationskostnader	69 660	241 021
	Extern revision	23 475	18 750
	Konsultkostnader	67 206	77 500
	Medlemsavgifter	59 250	59 250
		351 732	478 485
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	310 548	288 591
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Övriga arvoden	0	10 000
	Sociala avgifter	91 241	66 332
	Övriga personalkostnader	21 315	21 840
		433 104	396 763
Not 5	Jämförelsestörande poster		
	Avser kostnadsförda bostadsrätter	0	-717 468
		0	-717 468
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 556	1 747
	Ränteintäkter skattekonto	406	1 235
	Ränteintäkter HSB bunden placering	29 354	47 000
	Övriga ränteintäkter	2 146	1 239
		35 462	51 221
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 385 360	4 341 522
	Övriga räntekostnader	24 265	17 125
		3 409 625	4 358 647



HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	265 791 369	264 119 852
Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
Årets investeringar	0	1 493 799
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	177 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 707 369	275 707 369
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-27 802 686	-23 810 354
Årets avskrivningar	-4 013 136	-3 992 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 815 822	-27 802 686
Utgående bokfört värde	243 891 547	247 904 683
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 917 000	11 188 000
Summa taxeringsvärde	283 917 000	278 988 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	177 718
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	-177 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 717	19 311
Skattefordran	0	12 253
Övriga kortfristiga fordringar	19 717	31 564
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	355 071	348 359
Upplupna intäkter	0	8 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 071	356 505
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	5 000 000
Kortfristiga placeringar	0	5 000 000
Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	0	2 616
Kassa och bank	0	2 616

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Noter		2016-12-31		2015-12-31		
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	1 302 863	-27 440	-1 535 807
	Resultatdisposition			158 500	-1 694 307	1 535 807
	Årets resultat					865 447
	Belopp vid årets slut	50 592 837	2 665 953	1 461 363	-1 721 748	865 447
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	802527	1,25%	2017-12-01	9 800 000	100 000
	Stadshypotek	802530	1,25%	2017-12-01	16 081 600	164 100
	Stadshypotek	802533	1,25%	2017-12-01	4 518 029	46 104
	Stadshypotek	861321	0,91%	2018-06-30	22 478 632	0
	Stadshypotek	861324	0,91%	2018-06-30	22 478 632	0
	Stadshypotek	861326	0,91%	2018-06-30	22 478 632	0
	Swedbank	2854537947	1,04%	2019-12-20	30 650 000	300 000
	Swedbank	2854537962	1,04%	2019-12-20	30 650 000	300 000
	Swedbank	2854537970	1,04%	2019-12-20	22 957 335	300 000
	Swedbank	2854840937	2,11%	2017-03-24	14 000 000	400 000
					196 092 860	1 610 204
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					194 482 656
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					188 041 840
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				211 673 396	211 673 396
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 610 204	1 610 204
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				250	250
	Momsskuld				20 057	21 832
	Källskatt				43 482	43 442
	Övriga kortfristiga skulder				427 668	426 464
					491 457	491 988
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				45 477	59 445
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 317 751	1 426 601
	Övriga upplupna kostnader				259 089	317 823
					1 622 317	1 803 869
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 716421-0895

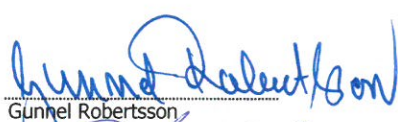
HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter

2016-12-31 2015-12-31

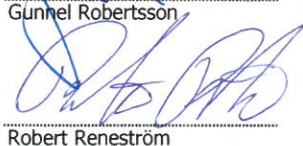
Stockholm, den 20/4/17


Eva Nordin

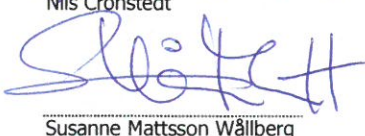

Gunnel Robertsson

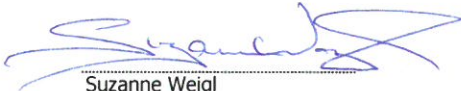

Madeleine Ericsson

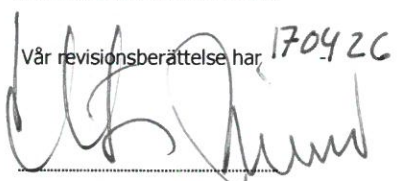

Nils Cronstedt


Robert Reneström


Roy Mattsson


Susanne Mattsson Wällberg


Suzanne Weigl

Vår revisionsberättelse har 170426


Christer Wistrand

Av föreningen vald revisor

lämnats beträffande denna årsredovisning

29/5-17


Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tinget i Nacka, org.nr. 716421-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tinget i Nacka för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Tinget i Nacka för år 2016 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.

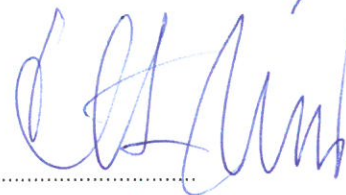
Stockholm den 15/5 2017

29/5-17



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Christer Wistand