



Org Nr: 716421-0895

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	215	16 993
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	708
Parkeringar och garageplatser	251	0

Föreningens fastighet är byggd 1990 värdeår 1990.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Centrums Samfällighetsförening (NCS).

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

Föreningens andel är 38 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fasad	Renovering av garagefasad
2018	Armatur	Ny belysning i garaget
2018	Armatur	Byte till ledbelysning till fastighetens trapphus
2018	Trapphus	Polera golv i entréer och trapphus
2018	Armatur	Byta ut resterande belysningsstolpar
2019-2021	Entré	Byte av entré partier

g

Handwritten signatures and initials, including "M", "K", "A", "S", "G", and "Sv".



Org Nr: 716421-0895

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Värme	Bergvärmeanläggning
2017	Utemiljöer	Nya Spaljéer runt samtliga altaner
2017	Tak	Målat tak på Skogsgläntans förskola
2017	Ventilation	Ny fläkt i hus 3
2017	Armatur	Bytt belysningsstolpar
2017	Utemiljöer	Plastdosor över knapplåsen på baksidan
2017	Fastigheten	Stampspolning av köksstammarna
2017	Garage	Byte av passersystem till garaget
2017	Fastigheten	Fastighetsbesiktning i april
2017	Fastigheten	Uppdatering av underhållsplan i april

Övriga väsentliga händelser

Skapat dokument för renovering av lägenheter och rutiner för hantering och uppföljning

Medlemsmöten 2 st

Öppet hus med ordföranden vid 6 st tillfällen

Tingets nyheter har kommit ut med 5 nummer

Driftgruppen har haft 9 möten under året

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Vid stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Hallqvist	Ledamot
Daniel Olof Andreas Lundström	Ledamot
Eva Nordin	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot
Madeleine Bergquist	Ledamot
Nils Cronstedt	Ledamot
Robert Reneström	Ledamot
Suzanne Weigl	Ledamot
Beatriz Barcalztegui Fernandez	Ledamot

Avgick ur styrelsen augusti 2017

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är följande:

Anders Hallqvist
Eva Nordin
Madeleine Bergquist
Suzanne Weigl
Robert Reneström (Avgår på grund av flytt)

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Hallqvist, Daniel Lundström, Eva Nordin och Nils Cronstedt. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Linnéa Löf
Lotta Forssman
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har ingen som representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Catrine Hjerth, Tarja Bergenheim och Eva Eriksson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i april 2017.

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 301 (302) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 32 (17) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettomsättning	15 958	15 914	15 585	16 034	15 405
Resultat efter finansiella poster	1 332	865	-1 536	-2 306	-643
Årsavgift*, kr/kvm	803	803	802	800	800
Drift**, kr/kvm	387	375	404	413	406
Belåning, kr/kvm***	10 987	11 078	11 452	11 542	10 751
Soliditet	22%	21%	20%	20%	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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Handwritten signatures and initials, including "NE", "HA", "GR", and "SU".



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		15 958 206
Rörelsekostnader	-	12 662 379
Finansiella poster	-	1 964 142
Årets resultat		1 331 684

Planerat underhåll	+	1 092 230
Avskrivningar	+	4 013 136
Årets sparande		6 437 050

Årets sparande per kvm total yta 364

Förändring eget kapital

	Insetser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	1 461 363	-1 721 748	865 447
Reservering till fond 2017				0	
Reservering till fond 2016			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond 2017					
Ianspråkstagande av fond 2016			-245 875	245 875	
Balanserad i ny räkning				865 447	-865 447
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 331 684
Belopp vid årets slut	50 592 837	2 665 953	1 415 488	-810 426	1 331 684

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-810 426
Årets resultat	1 331 684
	521 258

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-200 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 092 230
Balanserat resultat	521 258
	1 413 488

Stämman har ett ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 413 488
-------------------------	------------------

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



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 958 206	15 914 303
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 847 200	-6 630 847
Övriga externa kostnader	Not 3	-280 984	-351 732
Planerat underhåll		-1 092 230	-245 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-428 829	-433 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 013 136	-4 013 136
Summa rörelsekostnader		<u>-12 662 379</u>	<u>-11 674 693</u>
Rörelseresultat		3 295 826	4 239 609
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 803	35 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 981 945	-3 409 625
Summa finansiella poster		<u>-1 964 142</u>	<u>-3 374 163</u>
Årets resultat		1 331 684	865 447

Handwritten signatures and initials, including "M", "K", "S", "U", and "H".



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	239 878 411	243 891 547
Inventarier och maskiner	Not 8	114 875	0
		<u>239 993 286</u>	<u>243 891 547</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>239 993 786</u>	<u>243 892 047</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 652	5 209
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 542 019	9 177 160
Placeringskonto HSB Stockholm		5 004 986	0
Övriga fordringar	Not 10	19 714	19 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	343 877	355 071
		<u>12 930 248</u>	<u>9 557 157</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 930 248</u>	<u>9 557 157</u>
Summa tillgångar		<u>252 924 034</u>	<u>253 449 204</u>



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 12	
Insatser	50 592 837	50 592 837
Upplåtelseavgifter	2 665 953	2 665 953
Yttre underhållsfond	1 415 488	1 461 363
	<u>54 674 278</u>	<u>54 720 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-810 426	-1 721 748
Årets resultat	1 331 684	865 447
	<u>521 258</u>	<u>-856 301</u>
Summa eget kapital	<u>55 195 536</u>	<u>53 863 852</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>193 182 656</u>	<u>194 482 656</u>
	193 182 656	194 482 656
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	1 300 000	1 610 204
Skatteskulder	625 017	917 817
Fond för Inre underhåll	152 130	92 387
Övriga skulder	368 514	368 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	498 422	491 457
	Not 16	
	<u>1 601 759</u>	<u>1 622 317</u>
	4 545 842	5 102 697
Summa skulder	<u>197 728 498</u>	<u>199 585 353</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>252 924 034</u>	<u>253 449 204</u>

OK K
M
S
1



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 331 684	865 447
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 013 136	4 013 136
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 344 820	4 878 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 246	9 182
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-246 651	589 568
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 094 924	5 477 332
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-114 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-114 875	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 610 204	-6 610 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 610 204	-6 610 204
Årets kassaflöde	3 369 845	-1 132 872
Likvida medel vid årets början	9 177 160	10 310 032
Likvida medel vid årets slut	12 547 005	9 177 160

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



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget 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 1,5 % 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 lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 315 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.

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

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 652 916	13 652 916
Hyror	2 198 562	2 103 216
Övriga intäkter	174 869	233 608
Bruttoomsättning	<u>16 026 347</u>	<u>15 989 740</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-68 141	-75 437
	15 958 206	15 914 303
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	840 938	1 004 405
Reparationer	1 110 562	1 099 692
El	1 215 427	1 077 116
Uppvärmning	750 830	816 043
Vatten	847 894	850 723
Sophämtning	181 175	173 018
Fastighetsförsäkring	206 727	206 727
Kabel-TV och bredband	159 219	147 841
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	603 163	589 279
Förvaltningsarvoden	852 386	623 882
Övriga driftkostnader	78 879	42 121
	<u>6 847 200</u>	<u>6 630 847</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	58 692	75 090
Förbrukningsinventarer och varuköp	16 977	57 051
Administrationskostnader	116 493	69 660
Extern revision	17 375	23 475
Konsultkostnader	8 068	67 206
Medlemsavgifter	63 380	59 250
	<u>280 984</u>	<u>351 732</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	322 299	310 548
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och övriga ersättningar	723	0
Sociala avgifter	95 807	91 241
Övriga personalkostnader	0	21 315
	<u>428 829</u>	<u>433 104</u>
Not 5 Ränteläntätkter och liknande resultatposter		
Ränteläntätkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 901	3 556
Ränteläntätkter HSB placeringskonto	4 986	0
Ränteläntätkter skattekonto	0	406
Ränteläntätkter HSB bunden placering	8 750	29 354
Övriga ränteläntätkter	2 165	2 146
	<u>17 803</u>	<u>35 462</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 981 942	3 385 360
Övriga räntekostnader	3	24 265
	<u>1 981 945</u>	<u>3 409 625</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	265 791 369	265 791 369
Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 707 369	275 707 369
Ingående avskrivningar	-31 815 822	-27 802 686
Årets avskrivningar	-4 013 136	-4 013 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 828 958	-31 815 822
Utgående bokfört värde	239 878 411	243 891 547
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 917 000	21 917 000
Summa taxeringsvärde	283 917 000	283 917 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	319 838	319 838
Årets investeringar	114 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 713	319 838
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-319 838	-319 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-319 838	-319 838
Bokfört värde	114 875	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 714	19 717
	19 714	19 717
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	343 877	355 071
	343 877	355 071

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

Handwritten signatures and initials, including "OC", "M", "PK", "tkt", and "1/2 2/1".

**HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	1 461 363	-1 721 748	865 447
	Resultatdisposition			-45 875	911 322	-865 447
	Årets resultat					1 331 684
	Belopp vid årets slut	50 592 837	2 665 953	1 415 488	-810 426	1 331 684
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	64872	0,97%	2020-12-01	30 089 425	0
	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	30 350 000	300 000
	Swedbank	2854537962	1,04%	2019-12-20	30 350 000	300 000
	Swedbank	2854537970	1,04%	2019-12-20	22 657 335	300 000
	Swedbank	2854840937	0,63%	Rörligt	13 600 000	400 000
					194 482 656	1 300 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					193 182 656
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					187 982 656
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				235 911 000	211 673 396
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 300 000	1 610 204
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				250	250
	Momsskuld				24 043	20 057
	Källskatt				43 872	43 482
	Övriga kortfristiga skulder				430 257	427 668
					498 422	491 457
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				36 662	45 477
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 260 173	1 317 751
	Övriga upplupna kostnader				304 924	259 089
					1 601 759	1 622 317
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 716421-0895

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den _____


Anders Hallqvist


Daniel Olof Andreas Lundström


Eva Nordin


Håris Tillberg


Madeleine Bergqvist


Nils Cronstedt


Robert Reneström


Suzanne Weigl

Vår revisionsberättelse har *15/5 2018* lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningstämmen i HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka, org.nr. 716421-0695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tinget i Nacka för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Revisom 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 akseptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tinget i Necka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsena. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 15 2018

15/5 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor