

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Nydal i Järfälla

Org.nr: 716417-7599

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Berghem 2:15, 2:16, och 2:17 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1986. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 37 931 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 141 987 tkr, varav byggnadsvärdet är 103 017 tkr och markvärdet 38 970 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	163	13 044
Garage	144	
Bilplatser	65	

### Fastighetsadresser

Sunnanvindsgränd 2-116                      Sunnavindsgränd 3-221

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Camilla Suneson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Markskötsel har enligt avtal skötts av HSB Mark & Trädgård, samt av medlemmarna.

## Medlemsinformation

### Ordinarie styrelseledamöter

Alisa Måneskiöld	Ordförande
Lena Bergqvist	Vice ordförande
Mari Rashid	Sekreterare
Håkan Brinck	Ledamot (fyllnadsval för Johan Rääf)
Birgitta Åkerlund	Ledamot
Patrik Feltsen	Ledamot
Camilla Suneson	HSB-ledamot

### Avgående styrelseledamöter

Håkan Brinck, Lena Bergqvist, Alisa Måneskiöld

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Alisa Måneskiöld, Håkan Brinck, Lena Bergqvist och Mari Rashid, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer  
Anders Ludvigsen  
Jenny Renglund

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Maja Jansson  
Majmo Christiansson  
Lena Carnell

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

#### Ordinarie

Alisa Måneskiöld

#### Suppleant

Lena Bergqvist

## Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	10 871	10 675	10 466	10 254	9 873
Årets resultat, tkr	1 761	857	-803	423	898
Fond för yttre underhåll, tkr	4 369	4 513	5 534	5 136	4 806
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 963	5 232	5 399	5 560	5 715
Soliditet, %	23,2	20,7	19,4	19,8	19,0
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	784	768	753	739	717
Utrymme för underhåll och återinvesteringar <sup>1)</sup>	280	244	204	190	152

- 1) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.  
Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 750 871	667 768	4 513 132	6 631 131	856 690
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-144 599	1 001 289	-856 690
Korrigerig				166 750	
Årets resultat					1 659 128
Belopp vid årets slut	5 750 871	667 768	4 368 533	7 799 169	1 659 128

Föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.  
Enligt styrelsens beslut sker ingen avgiftshöjning år 2018.

Styrelsen ser inga betydande ekonomiska risker. Föreningen har en balanserad och bra ekonomi, området är välskött och besiktning av mark och fastigheter sker regelbundet, samt att löpande underhåll gör att inga stora överraskande utgifter uppstår.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017. På stämman deltog 27 st röstberättigade medlemmar, samt 1 fullmakt. På stämman antogs nya stadgar i första läsning.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft 12 st ordinarie protokollförda sammanträden.

Utöver löpande underhåll har under verksamhetsåret följande betydande åtgärder genomförts i föreningen:

- Fortsatt arbete med energioptimering enligt avtalet med HSB Värmland, med positivt resultat i energiförbrukningen.
- Ett nytt avtal gällande markskötsel och planering av gemensamma markytor har tecknats med HSB Mark & Trädgård.
- Satsning på brottsförebyggande åtgärder med förstärkt grannsamverkan och skyltning.
- Besiktning av garagetaken in- och utvändigt.
- Styrelsen har beslutat om renovering av tvättstugorna under 2018.

Av föreningens bostadsrätter har 10 lägenheter överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 11 st.

Föreningsinformation delas ut till medlemmarna flera gånger om året. Informationsbrev finns även på föreningens hemsida [www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal)  
Ytterligare informationskanaler är föreningens facebook sida [www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/](https://www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/), samt en facebookgrupp för boende i föreningen.  
Styrelsen har en e-postadress [brfnydal@gmail.com](mailto:brfnydal@gmail.com) samt en brevlåda vid Sunnanvindsgränd 29.

En representant från styrelsen gör ett besök hos nyinflyttade och presenterar föreningen, samt lämnar över ett informationshäfte om föreningen.

Besiktning avseende planerat underhåll har genomförts tillsammans med förvaltaren den 30 augusti 2017.

Det planerade underhållet, som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen som uppdateras årligen.

Avsättning till fonden för yttre underhåll bör vara av sådan omfattning att självfinansiering uppgår till 20-30 %.

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 799 170
Årets resultat	<u>1 716 461</u>
	9 515 630

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 515 630
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	12 204
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-37 982</u>
Balanserat resultat efter disposition	9 489 852

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	4 368 533
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>25 778</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	4 394 311

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>10 871 045</b>	<b>10 674 776</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-5 080 940	-5 006 079
Planerat underhåll	Not 4	-12 204	-372 599
Fastighetskatt		-274 215	-266 554
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 919 395</u>	<u>-1 957 144</u>
Summa fastighetskostnader		-7 286 754	-7 602 376
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 584 291</b>	<b>3 072 400</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 531	13 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 872 362</u>	<u>-2 229 625</u>
Summa finansiella poster		-1 867 831	-2 215 710
<b>Årets resultat</b>		<b>1 716 461</b>	<b>856 690</b>

**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	79 390 882	81 123 944
Mark		3 300 000	3 300 000
Maskiner och Inventarier	Not 9	567 917	0
Pågående byggnation	Not 10	0	386 250
Summa anläggningstillgångar		<u>83 258 799</u>	<u>84 810 194</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 337	30 709
Avräkningskonto HSB		2 782 909	3 347 474
Övriga fordringar	Not 11	57 350	3 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>203 200</u>	<u>168 888</u>
		3 044 796	3 550 971

Kassa och bank	Not 13	545 227	543 054
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 590 022</u>	<u>4 094 026</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

**86 848 821**

**88 904 220**

**Balansräkning**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

5 750 871

5 750 871

Upplåtelseavgifter

667 768

667 768

Fond för yttre underhåll

4 368 533

4 513 132

10 787 172

10 931 771

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 799 170

6 631 131

Årets resultat

1 716 461

856 690

9 515 630

7 487 821

Summa eget kapital

20 302 802

18 419 592

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

62 909 947

64 559 927

62 909 947

64 559 927

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 827 620

3 680 440

Leverantörsskulder

731 854

707 659

Skatteskulder

0

2 279

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

67 502

66 927

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 009 096

1 467 396

3 636 072

5 924 701

Summa skulder

66 546 019

70 484 628

**Summa eget kapital och skulder**

**86 848 821**

**88 904 220**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 716 461	856 690
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>1 919 395</u>	<u>1 957 144</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3 635 855	2 813 834
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 389	34 648
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 288 629</u>	<u>1 359 350</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 288 837	4 207 832
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-201 250</u>	<u>-386 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-201 250	-386 250
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 649 980</u>	<u>-3 869 009</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 649 980	-3 869 009
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-562 393</b>	<b>-47 427</b>
Likvida medel vid årets början	<u>3 890 528</u>	<u>3 937 955</u>
Likvida medel vid årets slut	3 328 135	3 890 528
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	2 782 909	3 347 474
Kassa och bank	<u>545 227</u>	<u>543 054</u>
Summa likvida medel	3 328 135	3 890 528

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2105
Maskiner och Inventarier, 2017	Linjär	5,0	2036

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 75 330 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 600	89 000
Mötesarvoden	29 400	30 800
Arvode föreningsvald revisor	6 500	0
Övriga arvoden och ersättningar	12 500	24 000
Utbildning	12 375	3 750
Kostnad för konferenser	7 500	0
Sociala kostnader	41 552	40 822
<b>Summa</b>	<b>199 427</b>	<b>188 372</b>

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Noter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	10 222 568	10 021 896
	Hysesintäkter garage och p-platser	592 633	593 768
	Övriga intäkter	55 844	59 112
		<b>10 871 045</b>	<b>10 674 776</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	529 048	490 260
	Löpande underhåll	766 158	443 954
	El	265 249	255 596
	Uppvärmning	1 482 045	1 634 563
	Vatten	483 696	525 296
	Sophämtning	260 702	297 452
	Fastighetsförsäkring	122 346	159 471
	Förvaltningskostnader	516 783	511 977
	Extern revision	12 519	12 419
	Personalkostnader	199 427	188 372
	Övrig drift	442 967	486 719
		<b>5 080 940</b>	<b>5 006 079</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av bostäder, Övrigt	12 204	0
	Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	0	23 173
	Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	0	75 000
	Underhåll av huskropp utvändigt, Entrédörrar	0	500
	Underhåll av markytor, Gräsytor	0	6 063
	Underhåll av markytor, Lekturtrustning	0	11 500
	Underhåll av markytor, Övrigt	0	97 100
	Underhåll övrigt	0	159 263
		<b>12 204</b>	<b>372 599</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 899 812	1 957 144
	Maskiner och inventarier	19 583	0
		<b>1 919 395</b>	<b>1 957 144</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 535	1 105
	Ränteintäkter skattekonto	1	200
	Ränteintäkter bankkonto	2 172	11 376
	Övriga ränteintäkter	823	1 234
		<b>4 531</b>	<b>13 915</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 871 736	2 228 710
	Räntekostnader skattekonto	11	0
	Övriga räntekostnader	615	915
		<b>1 872 362</b>	<b>2 229 625</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	104 180 839	104 180 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>104 180 839</b>	<b>104 180 839</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 056 895	-21 099 751
Korrigerig ackumulerade avskrivningar	166 750	0
Årets avskrivningar	-1 899 812	-1 957 144
Utgående avskrivningar	<b>-24 789 957</b>	<b>-23 056 895</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader</b>	<b>79 390 882</b>	<b>81 123 944</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Byggnad - lokaler	2 017 000	2 017 000
	<u>103 017 000</u>	<u>103 017 000</u>
Mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	3 970 000	3 970 000
	<u>38 970 000</u>	<u>38 970 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>141 987 000</b>	<b>141 987 000</b>
<b>Not 9 Maskiner och Inventarier</b>		
Årets investeringar	587 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>587 500</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-19 583	0
Utgående avskrivningar	<b>-19 583</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>567 917</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	386 250	0
Årets anskaffningar	201 250	386 250
Överfört till Maskiner och inventarier	-587 500	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>0</b>	<b>386 250</b>

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		42 429	774		
Skattefordringar		11 806	0		
Övriga fordringar		3 115	3 127		
		<b>57 350</b>	<b>3 901</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		130 910	122 346		
Kabel-TV		15 014	14 913		
HSB NSS, vinterskötsel		0	6 015		
HSB Stockholm		17 543	0		
Anticimex AB		39 733	0		
Apcoa Parkering		0	25 614		
		<b>203 200</b>	<b>168 888</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
SBAB		545 227	543 054		
		<b>545 227</b>	<b>543 054</b>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 750 871	667 768	4 513 132	6 631 131	856 690
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-144 599	1 001 289	-856 690
Korrigerings				166 750	
Årets resultat					1 716 461
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 750 871</b>	<b>667 768</b>	<b>4 368 533</b>	<b>7 799 169</b>	<b>1 716 461</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-135968-235521	1,14%	2021-06-30	10 891 939	0
Stadshypotek	208851	1,47%	2022-03-01	6 679 003	0
Stadshypotek	943755	3,44%	2018-07-30	11 807 629	600 000
Swedbank Hypotek	852771476	3,43%	2018-11-26	5 064 610	1 227 620
Swedbank Hypotek	519044	3,03%	2019-12-18	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	519051	3,25%	2020-12-18	10 294 386	0
				<b>64 737 567</b>	<b>1 827 620</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					62 909 947
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 599 467
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				96 838 000	96 838 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				96 838 000	96 838 000

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>1 827 620</b>	<b>3 680 440</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	59 813	60 112
Övriga kortfristiga skulder	7 689	6 815
	<b>67 502</b>	<b>66 927</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	864 823	883 737
Upplupna räntekostnader	69 675	105 540
HSB Värmland	0	386 250
Upplupen el	26 683	30 716
HSB Nss, vinterskötsel	35 815	49 059
BoRevision AB	12 100	12 094
	<b>1 009 096</b>	<b>1 467 396</b>

Järfälla, den 7 mars 2018

Alisa Måneskiöld

Lena Bergqvist

Birgitta Åkerlund

Mari Rashid

Camilla Suneson

Håkan Brinck

Patrik Feltsen

Vår revisionsberättelse har 18 -03 - 13 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jenny Renglund  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nydal, org.nr.716417–7599

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydal 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 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 revisionsred 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 Nydal 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Järfälla, den 13 / 3 - 2018

.....  
Erik Davidsson

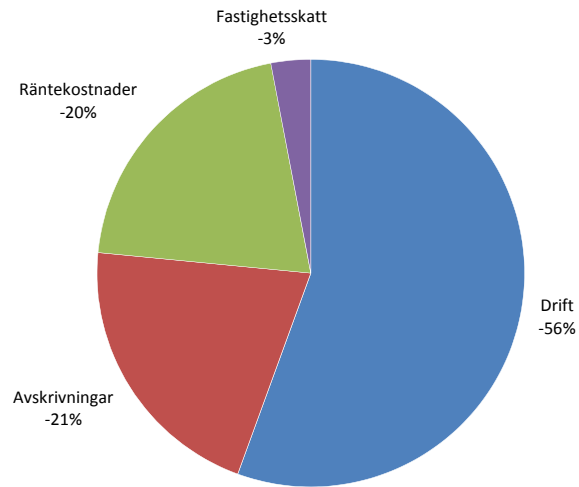
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Jenny Renglund

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

