



Org Nr: 716417-6666

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Org.nr: 716417-6666

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



HSBs Brf Bostaden Nacka

Org Nr. 716417-6666

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka (716417-6666) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen bildades den 13 november 1981 och registrerades den 1 februari 1982. Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 239:2, 239:3 och 240:1 belägna på Ugglevägen 32 A – C, Beckasinvägen 41 A – 43 B och Beckasinvägen 45 A – 47 B. Av föreningens 96 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Total bostadsyta är 5 233 m² och hyreslokal på 27 m².

Medlemmar: Föreningen hade 123 medlemmar per 20181231. Under året har 12 överlåtelse skett.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Mellan 1993 och 1994 gjordes en omfattande ombyggnad som avsåg:

Byte av rörstammar och totalrenovering av badrum. Modernisering och utökning av elanläggning. Omfärgning av fasad och ommålning av trapphus. Tilläggsisolering med lösull på vindar. Byte av taktegel på Beckasinvägen 41 A – 47 B. Ombyggnad av ventilation. Renovering av pannrum.

Mellan 1997 och 1998 byggdes fyra nya lägenheter på Ugglevägen 32. Under 2005 utfördes fönsterbyte i samtliga lägenheter som saknade treglasfönster. Panncentralen på Ugglevägen skrotades och en sammankoppling gjordes med Beckasinvägen 41.

År 2008 slutfördes installationen av bergvärme etapp 1. Under 2010 har bergvärme/ värmeåtervinning etapp 2 slutförts. Vidare ombyggnad av värmepumpar på Beckasinvägen 45-47 för varmvattenproduktion. Byte av tvättmaskin och torkskåp Ugglevägen 32 och byte av torktumlare och nytt torkskåp i tvättstuga Beckasinv. 47.

Under 2012 installerades Telias fibernät i fastigheterna. Fristående sophus byggdes på Ugglevägen och Beckasinv. 41-43.

Med syftet att minska föreningens oljekostnader, installerades under 2013 på Beckasinvägen 41-43 ytterligare bergvärme. Systemet är en utveckling av befintlig bergvärme med ett gemensamt och sammankopplat styrsystem för samtliga fastigheter i föreningen.

Under 2015 utfördes stamrensning av samtliga köksavlopp i samtliga fastigheter.

02



HSBs Brf Bostaden Nacka

Org Nr. 716417-6666

Under 2017 avslutades den 3:e etappen vad gäller bergvärmen. Oljepannan har tagits bort och ersatts med fjärrvärme som komplement till de nya bergvärmepumparna som också installerats. För detta genomfördes borring i tre hål utanför entrén på Ugglevägen 32. Syftet har varit att höja effektiviteten, binda ihop alla tre byggnader i ett och samma system samt att skapa en mer miljövänlig uppvärmning. I anslutning till värmesystemet installerades ett expansionskärl samt en avgasare. Avgasaren har till uppgift att ta bort syre ur vattnet för att minska korrosion på värmesystemet.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Den sista hyresrätten har ombildats till bostadsrätt. I samband med försäljningen investerade föreningen i ytskiktunderhåll samt nytt badrum i den aktuella lägenheten.

Under året har arbetet med att installera avfallskvarnar i samtliga byggnader i föreningen slutförts. Syftet är primärt att minska sopmängden och därmed kunna ha bättre kontroll över föreningens sophanteringskostnader. Många medlemmar har också uttryckt uppskattning då det förenklar vardagen och man får mindre soppåsar att kasta.

Med syftet att effektivisera vår energianvändning har LED-belysning installerats i fastigheten på Beckasinvägen 45-47. Detta har också slutförts under året. Ambitionen är att successivt genomföra samma förändring i de andra fastigheterna.

Vidare har rasskydd monterats på samtliga tak samt att bryggor, stegar och luckor i anslutning till vindsluckor satts över.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med HSBs förvaltare den 12/6 2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fortsatt se över kostnaden för en möjlig investering avseende byte av ytterligare belysning till LED-armaturer eller annan belysningslösning.

Underhåll och nödvändiga reparationer av portarna. Planerade åtgärder skall finansieras genom avsatta fonder.

Planer finns att inom den närmaste femårsperioden se över trapphusen i fastigheten på Beckasinvägen 41-43.

Under året har två städdagar genomförts, en på hösten och en under våren. Under året har 11 styrelsemöten genomförts.

02



HSBs Brf Bostaden Nacka

Org Nr. 716417-6666

Ekonomi

1a juni 2017 löstes den totala låneskulden och föreningen är numera obelånad. Vi har heller inga större planerade underhållsåtgärder som ska genomföras de närmaste 6 åren.

Under 2018 såldes den sista hyresrätten och uppläts till bostadsrätt.

Från och med 2017 års bokslut är elen till värmepumparna särskild från att tidigare ha ingått i fastighetsel. Den ligger numera under värme för att tydligare åskådliggöra kostnaderna. Därav den stora skillnaden avseenden värme och fastighetsel i bokslutet mot tidigare år. Beslut fattades om att sänka avgifterna med 8% fr o m den 1/4-2019.

Kommentarer till årets resultat

Ekonomi i föreningen kan anses som stabil och resurser finns för att klara kostnaderna för det underhåll som krävs. Ambitionen är att fortsätta genomföra åtgärder som kommer att hålla föreningen driftskostnader på en hanterbar nivå vilket möjliggör investeringar i fastigheten.

Styrelsens sammansättning

Från och med 20170419 t o m 20180425

Åsa Mitsell Ordförande
Thomas Johansson Vice ordförande, fastighet
Lena Ivehult Ledamot Sekreterare
Charlotta Lenke Ledamot
Olle Walldén Ledamot
Stina Brunbäck Ledamot
Janurban Modigh ledamot utsedd av HSB

Från och med 20180426

Åsa Mitsell Ordförande
Thomas Johansson Vice ordförande, fastighet
Lena Ivehult Sekreterare
Charlotta Lenke Ledamot, information
Olle Walldén Ledamot
Janurban Modigh ledamot utsedd av HSB

02



HSBs Brf Bostaden Nacka

Org Nr. 716417-6666

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	712	706	700	641	701
Totala Intäkter kr/kvm	729	727	727	671	729
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	181	196	231	201	262
Belåning, kr/kvm	0	0	519	531	544
Räntekänslighet	0%	0%	1%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	483	479	423	398	410
Energikostnader kr/kvm	191	174	155	153	152

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr / kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 836	3 823	3 823	3 528	3 834
Resultat efter finansiella poster	-311	-549	-715	-102	665
Soliditet	98%	98%	86%	88%	88%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

02



HSBs Brf Bostaden Nacka

Org Nr. 716417-6666

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 766 829	13 658 207	0	-2 228 155	-549 113
Reservering till fond 2018			650 265	-650 265	
Anspråktagande av fond 2018			-650 265	650 265	
Balanserad i ny räkning				-549 113	549 113
Upplåtelse lägenheter	176 192	2 248 808			
Årets resultat					-310 825
Belopp vid årets slut	15 943 021	15 907 015	0	-2 777 269	-310 825

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 777 269
Årets resultat	-310 825
Reservering till underhållsfond	-650 265
Anspråktagande av underhållsfond	650 265
Summa till stämmans förfogande	-3 088 094

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 088 094
-------------------------	-------------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 835 553	3 822 901
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 542 303	-2 519 524
Övriga externa kostnader	Not 3	-176 681	-127 484
Planerat underhåll		-650 265	-966 206
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-174 969	-139 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 946	-614 013
Summa rörelsekostnader		-4 158 164	-4 366 953
Rörelseresultat		-322 610	-544 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 410	8 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-625	-14 004
Summa finansiella poster		11 785	-5 061
Årets resultat		-310 825	-549 113

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>23 975 114</u>	<u>24 589 060</u>
		23 975 114	24 589 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>23 975 614</u>	<u>24 589 560</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	636
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 667 197	1 030 619
Placeringskonto HSB Stockholm		364	507 709
Övriga fordringar	Not 9	7 702	10 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>147 566</u>	<u>58 870</u>
		1 822 830	1 608 223
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 322 830</u>	<u>2 608 223</u>
Summa tillgångar		<u>29 298 444</u>	<u>27 197 783</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	15 943 021	15 766 829
Upplåtelseavgifter	15 907 015	13 658 207
Yttre underhållsfond	0	0
	<u>31 850 036</u>	<u>29 425 036</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 777 269	-2 228 155
Årets resultat	-310 825	-549 113
	<u>-3 088 094</u>	<u>-2 777 269</u>
Summa eget kapital	<u>28 761 942</u>	<u>26 647 767</u>
Skulder		
<i>Korfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	122 888	194 715
Fond för inre underhåll	11 003	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 611	344 298
Not 12	<u>536 502</u>	<u>550 016</u>
Summa skulder	536 502	550 016
Summa eget kapital och skulder	<u>29 298 444</u>	<u>27 197 783</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-310 825	-549 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	613 946	614 013
Kassaflöde från löpande verksamhet	303 120	64 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 373	92 696
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 514	-850 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	204 233	-693 230
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-497 911
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-497 911
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-2 727 806
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 425 000	2 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 425 000	-202 806
Årets kassaflöde	2 629 233	-1 393 947
Likvida medel vid årets början	2 538 328	3 932 276
Likvida medel vid årets slut	5 167 561	2 538 328

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

02



HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 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.

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 1,59% 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.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 734 736 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)

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 728 162	3 693 190
Hyror	69 184	141 397
Övriga intäkter	52 266	29 246
Bruttoomsättning	3 849 612	3 863 833
Avgifts- och hyresbortfall	-14 056	-40 915
Hyresförluster	-3	-17
	3 835 553	3 822 901
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	448 592	398 231
Reparationer	399 548	533 508
El	170 213	153 565
Uppvärmning	503 099	427 821
Vatten	329 498	334 232
Sophämtning	138 465	143 783
Fastighetsförsäkring	75 490	69 580
Kabel-TV och bredband	75 019	70 976
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	129 352	124 804
Förvaltningsarvoden	252 315	242 054
Övriga driftkostnader	20 713	20 970
	2 542 303	2 519 524
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	1 755
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 809	26 604
Administrationskostnader	37 457	56 272
Extern revision	12 225	10 413
Konsultkostnader	75 750	0
Medlemsavgifter	32 440	32 440
	176 681	127 484
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	121 000	89 600
Revisionsarvode	6 825	6 720
Övriga arvoden	6 000	10 000
Sociala avgifter	41 144	33 406
	174 969	139 726
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	684	751
Ränteintäkter HSB placeringskonto	364	507
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 263	7 358
Övriga ränteintäkter	99	326
	12 410	8 943
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	0	14 001
Övriga räntekostnader	625	3
	625	14 004

02

**HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	37 385 177	36 369 031
Anskaffningsvärde mark	1 340 000	1 340 000
Årets investeringar	0	1 016 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 725 177	38 725 177
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 136 117	-13 522 104
Årets avskrivningar	-613 946	-614 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 750 063	-14 136 117
Utgående bokfört värde	23 975 114	24 589 060
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	52 000	52 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	53 000	53 000
Summa taxeringsvärde	63 105 000	63 105 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 400	5 025
Skattefordran	3 302	5 364
	7 702	10 389
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	145 741	58 120
Upplupna intäkter	1 825	750
	147 566	58 870
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	1 000 000
	3 500 000	1 000 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	274 392	259 314
Övriga upplupna kostnader	128 219	84 984
	402 611	344 298
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 13 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 18/3-2019

Anki Bystedt

Carl Gustaf Wallden

Charlotta Lenke

Janurban Modigh

Lena Ivehult

Thomas Johansson

Åsa Mitsell

Vår revisionsberättelse har

2019-03-27

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka,
org.nr. 716417-6666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 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.

02

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 Bostaden nr 625 i Nacka för räkenskapsåret 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. 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 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 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 27 / 03- 2019

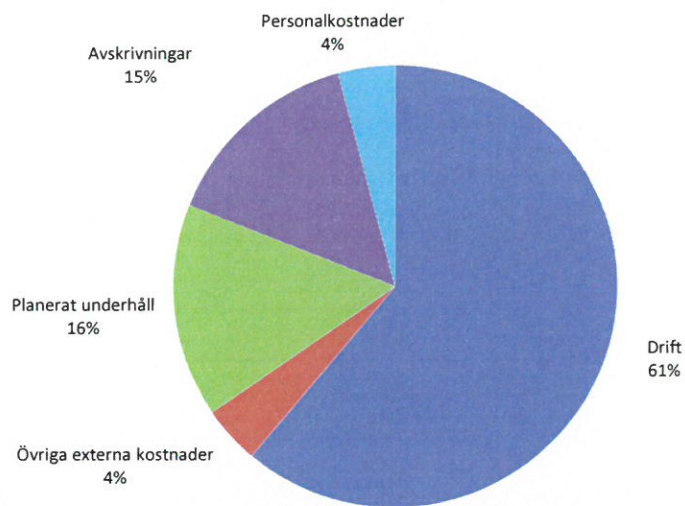
.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anki Bystedt
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Bostaden nr 625 i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

