



## **Förvaltningsberättelse 2019 - BRF Skvaltán**

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka avger följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### **Föreningens verksamhet**

#### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 172:2 och 172:3. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes 1962.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen består av 145 lägenheter varav 135 är bostadsrätter och 10 är hyresrätter. Föreningen har också 1 kontorslokal och 4 förråd som hyrs ut samt telemaster.

Under 2019 gjordes 6 stycken överlåtelser och föreningen hade 186 medlemmar per 2019-12-31.

När hyreslägenheter blir vakanta kommer dessa säljas för att få in likvida medel till föreningen

Under 2019 såldes inga hyresrätter.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14:e maj i Forumkyrkan, på stämman deltog 8 st röstberättigade bostadsrättsinnehavare varav 0 med fullmakt. Fyra styrelseledamöter valdes på omval samt en ledamot på nyval. Under 2019 hölls 10 protokollförda styrelsemöten.

### **Styrelse**

Hannu Cronemyr, ordförande

Therese Nymoen, sekreterare

Jinghong Sundell, ledamot

Jonas Ringblom, ledamot

Rickard Johanson, ledamot

Hans Tillberg, ledamot utsedd av HSB Stockholm

### **Revisor**

Revisorer har varit Christer Bau och Askin Orucoglu som revisorssuppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Anna Jonsson, Nettan Ulltin och Carina Stenmark

### **Förvaltning**

Förvaltaren Johlind Nacka AB sköter fastighetsskötseln och HSB Stockholm sköter den administrativa och ekonomiska förvaltningen i föreningen. Vågen Trädgård sköter markskötseln.

12

## Väsentliga händelser under 2019

- Förbättringsarbete i trädgården
- Trädfällning vid parkering
- Skyltar till tvättstuga, relax mm har satts upp
- P-Tillstånd för gäster gällande ett år har köpts in

## Aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar under året, då vi krattat löv, rensat på allmänna ytor och städlat på markytorna. Förutom att hålla efter och förbättra markområden, fastigheten och inventarier så prioriterar vi i styrelsen att hålla god ekonomisk kontroll utifrån de förutsättningar som föreningen har.

## Ekonomi och framtida underhåll

Föreningen har fem lån, varav ett rörligt och fyra med fast ränta. Föreningen amorterat 2 miljoner kronor under 2019. I början av året hade föreningen tre rörliga lån. Mot slutet av 2019 har föreningen följt efter rådet från HSBs konsult och valt att binda två av de tre rörliga lånen, till 2 år respektive 4 år, till räntan 0.75% resp. 0.90%. Den genomsnittliga räntan för alla fem lån vid årets slut är ca 1.38%. Styrelsen har valt att behålla ett lån rörligt för eventuella amoreringar. De sammanlagda lånen vid årets slut var 95 076 460 kronor.

Den reella likviditeten var vid årets slut **12 867 442 kr**, en ökning med **388 055 kr** sedan 2018. Detta efter att föreningen har amorterat 2 miljoner. Under 2020 kommer föreningen att fortsätta amortera 2 miljoner kr av lånen.

Ekonomin har varit stabil 2019 men på grund av förenings belåningsgrad och de höjda boräntorna har styrelsen bestämt att höja avgifterna med 2,5 % 2020. Under de senaste 7 åren har avgiften endast höjts med 2 %, vilken ska ses som en kontinuerlig sänkning av avgiften, då påslagen för vatten, värme, el och förvaltning automatisk höjs med ca 2-3% per år.

Styrelsen har uppdaterat föreningens underhållsplan och avsättning till underhållsplan är nu planerat att genomföras årligen, utifrån de planerade underhållskostnaderna på kort och lång sikt.

Årets resultat är -2 306 883 kr. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är de stora avskrivningarna och investeringar av olika projekt och planerat underhåll.

## Underhåll och planer för 2020

- Tak över entréer
- Vård av fasad
- Underlag gästparkering
- Trädgård



## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 029 820	11 226 413	342 547	-12 353 505	-2 785 115
Reservering till fond 2019			369 000	-369 000	
Anspråktagande av fond 2019			-123 715	123 715	
Balanserad i ny räkning				-2 785 115	2 785 115
Årets resultat					-2 306 883
Belopp vid årets slut	141 029 820	11 226 413	587 832	-15 383 905	-2 306 883

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-15 138 620
Årets resultat	-2 306 883
Reservering till underhållsfond	-369 000
Anspråktagande av underhållsfond	123 715
Summa till stämmans förfogande	<b>-17 690 788</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-17 690 788</b>
-------------------------	--------------------

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

lx





Org Nr: 769608-9361

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Org.nr: 769608-9361

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 353 594	9 373 329
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 385 318	-5 022 873
Övriga externa kostnader	Not 3	-194 088	-143 439
Planerat underhåll		-123 715	-1 024 650
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-327 373	-294 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 361 476	-4 422 001
Summa rörelsekostnader		-10 391 971	-10 907 341
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 038 377</b>	<b>-1 534 012</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 808	45 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 315 314	-1 296 690
Summa finansiella poster		-1 268 506	-1 251 104
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 306 883</b>	<b>-2 785 115</b>

*nr*

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka****Balansräkning** **2019-12-31**    **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	219 040 202	223 401 678
	<u>219 040 202</u>	<u>223 401 678</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>219 040 202</u>	<u>223 401 678</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

804	541
-----	-----

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 131 845	1 751 866
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

2 703 985	1 702 017
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 8	31 586	10 786
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	252 645	219 476
-------	---------	---------

<u>4 120 865</u>	<u>3 684 686</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 10	9 000 000	9 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	31 612	25 504
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>13 152 477</u>	<u>12 710 190</u>
-------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

<u><b>232 192 679</b></u>	<u><b>236 111 868</b></u>
---------------------------	---------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltan i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

141 029 820 141 029 820

Upplåtelseavgifter

11 226 413 11 226 413

Yttre underhållsfond

587 832 342 547

152 844 065 152 598 780*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-15 383 905 -12 353 505

Årets resultat

-2 306 883 -2 785 115

-17 690 788 -15 138 620

Summa eget kapital

135 153 277 137 460 160**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 93 076 460 95 076 460

93 076 460 95 076 460*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 2 000 000 2 000 000

Leverantörsskulder

500 804 465 853

Övriga skulder

Not 14 23 802 23 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 1 438 336 1 085 593

3 962 942 3 575 248

Summa skulder

97 039 402 98 651 708

**Summa eget kapital och skulder****232 192 679****236 111 868**



**HSB Bostadsrättsförening Skvaltan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 306 883	-2 785 115
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 361 476	4 422 001
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 054 593	1 636 886
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 232	-27 147
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	387 694	-426 733
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 388 055	1 183 005
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	-2 082 228
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 082 228
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>388 055</b>	<b>-899 223</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 479 387</b>	<b>13 378 610</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 867 442</b>	<b>12 479 387</b>

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

A



## HSB Bostadsrättsförening Skvaltán 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 2,43 % 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*A*

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 937 868	7 929 170
Hyror	1 410 175	1 575 980
Övriga intäkter	37 750	31 053
Bruttoomsättning	<u>9 385 793</u>	<u>9 536 203</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-30 981	-162 874
Hyresförluster	<u>-1 218</u>	<u>0</u>
	<b>9 353 594</b>	<b>9 373 329</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	924 275	820 109
Reparationer	1 219 208	846 084
El	259 970	275 337
Uppvärmning	1 198 835	1 344 704
Vatten	548 311	556 462
Sophämtning	199 406	152 295
Fastighetsförsäkring	160 291	172 766
Kabel-TV och bredband	403 754	390 274
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	197 822	219 935
Förvaltningsarvoden	234 187	208 617
Övriga driftkostnader	<u>39 260</u>	<u>36 290</u>
	<b>5 385 318</b>	<b>5 022 873</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	211	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	78 697	70 088
Administrationskostnader	20 215	30 671
Extern revision	15 663	16 288
Konsultkostnader	52 850	0
Medlemsavgifter	<u>26 452</u>	<u>26 392</u>
	<b>194 088</b>	<b>143 439</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	214 518	214 518
Revisionsarvode	4 480	4 480
Övriga arvoden	30 250	5 000
Sociala avgifter	<u>78 125</u>	<u>70 380</u>
	<b>327 373</b>	<b>294 378</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	793	455
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 968	1 408
Ränteintäkter HSB bunden placering	42 655	42 750
Övriga ränteintäkter	<u>1 392</u>	<u>973</u>
	<b>46 808</b>	<b>45 586</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 315 314	1 296 571
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>119</u>
	<b>1 315 314</b>	<b>1 296 690</b>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	179 733 817	179 733 817
Anskaffningsvärde mark	67 008 500	67 008 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 742 317</b>	<b>246 742 317</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 340 639	-18 918 638
Årets avskrivningar	-4 361 476	-4 422 001
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 702 115</b>	<b>-23 340 639</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>219 040 202</b>	<b>223 401 678</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	550 000	2 192 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	469 000	1 467 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>187 019 000</b>	<b>156 659 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 265	1 265
Skattefordran	30 121	9 521
Övriga fordringar	200	0
	<b>31 586</b>	<b>10 786</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	235 115	209 351
Upplupna intäkter	17 530	10 125
	<b>252 645</b>	<b>219 476</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	9 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

✓

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	0	116			
	Swedbank	31 612	25 388			
		<b>31 612</b>	<b>25 504</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788936652	0,90%	2023-11-15	19 927 457	0
	Nordea Hypotek	39788943896	0,75%	2021-11-17	19 407 422	0
	Nordea Hypotek	39788943950	0,57%	2020-03-13	20 000 000	0
	SBAB	25334698	2,82%	2025-12-31	20 000 000	0
	SBAB	28774168	1,85%	2022-12-19	15 741 581	2 000 000
					<b>95 076 460</b>	<b>2 000 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					93 076 460
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					85 076 460
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				112 000 000	112 000 000
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 000 000	2 000 000
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				23 802	23 802
					<b>23 802</b>	<b>23 802</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				32 450	20 381
	Förutbetalda hyror och avgifter				869 483	795 588
	Övriga upplupna kostnader				536 403	269 624
					<b>1 438 336</b>	<b>1 085 593</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

*Handwritten mark*



**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

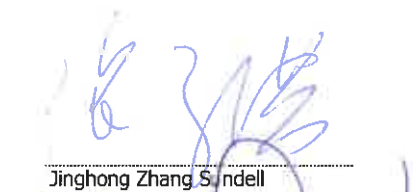
**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

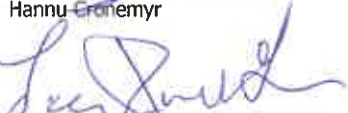
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 21 April 2020

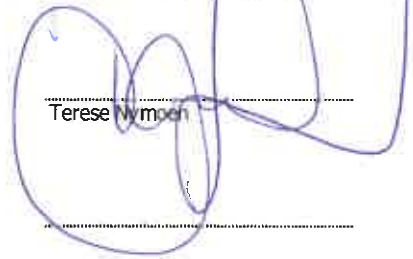
  
.....  
Hannu Cronemyr

  
.....  
Hans Tillberg


  
.....  
Jinghong Zhang Sundell


  
.....  
Jonas Ringblom

  
.....  
Rickard Johansson

  
.....  
Terese Nyman

Vår revisionsberättelse har 20-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Christer Bau

  
.....  
Joakim Hell

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skvaltán i Nacka, org.nr. 769608-9361

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skvaltán i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 kontrollen som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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

*ix*

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Skvattan i Nacka för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25/4-2020



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



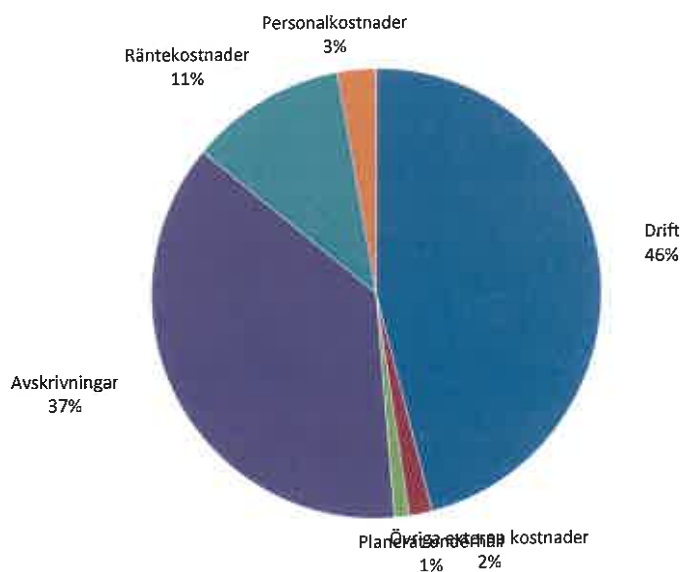
Christer Bau  
Av föreningen vald revisor





## HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

