



Org Nr: 769608-9361

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Org.nr: 769608-9361

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31 <sup>IV</sup>



## **Förvaltningsberättelse 2017 - BRF Skvaltán**

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka avger följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### **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 Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen består av *144 lägenheter varav 134 är bostadsrätter och 10 är hyresrätter.*

Föreningen har också *2 kontorslokaler och 4 förråd* samt 4 lokaler som hyrs ut som telemaster och ger en bra extrainkomst till föreningen.

Under 2017 gjordes 13 stycken överlåtelser och föreningen hade 176 medlemmar per 2017-12-31.

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

Under 2017 såldes inga hyresrätt. Den gamla styrelselokalen såldes till MFT Entreprenad AB för 610 000 kr och en kontorslokal i PH 12 såldes till Gyllenfjell Bygg för 1 060 000 kr.

#### **Gästlägenhet**

Numera finns även en gästlägenhet i styrelselokalen PH14 för uthyrning. Hyresintäkterna var 10 000 kr under 2017.

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30:e maj i Forumkyrkan, på stämman deltog 13 st röstberättigade bostadsrättsinnehavare varav 0 med fullmakt. Samtliga 6 styrelseledamöter valdes på omval samt 0 ledamöter på nyval. Under 2017 hölls 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens stadgar uppdaterades enligt HSB Normalstadgar Version 5 och en extrastämma hölls den 1:a oktober för ändamålet i Per Hallströms väg 14, på stämman deltog 10 st röstberättigade bostadsrättsinnehavare varav 0 med fullmakt.

#### **Styrelse**

Hannu Cronemyr, ordförande

Malin Lindberg, vice ordförande

Annika Lundgren, sekreterare

Jinghong Sundell, ledamot

Jonas Ringblom, ledamot

Lena Tormund, ledamot

Hans Tillberg, ledamot utsedd av HSB Stockholm

#### **Revisor**

Revisorer har varit Carina Stenmark och suppleant Christer Bau valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## **Valberedning**

Valberedningen har varit Therese Nymoen och Nettan Ulltin

## **Förvaltning**

Förvaltaren Johlind Nacka AB sköter fastighetsskötseln och HSB Stockholm sköter den administrativa och ekonomiska förvaltningen i föreningen. Markskötsel har skötts av Vågen Trädgård

## **Väsentliga händelser under 2017**

- Förbättringsarbete i trädgården
- Trädinventering och trädskötsel
- En odlingsyta med kompost har anordnats vid lekparken
- En uteplats med bänk och pergola vid PH14
- Ytterligare ett cykelställ vid Telefonstigen sattes upp
- Relaxavdelning med bastu i PH2
- Renovering av hissarna i PH12
- Renovering av tvättstugorna samt ytterligare en nybyggd tvättstuga i PH2
- Nya möbler till grillplatsen vid PH12, odlingsytan och PH14 har köpts in
- Entrédörrar och glaspartier har bytts ut
- Branddörren PH12 bytts ut
- Dusch och en separationsdel har byggts i Gästis
- Väggarna har målats i de bakre entréerna i PH2 och PH12
- Vagg, tak och golv i låghusets källargång har fräschats upp
- MC-parkering har anlagts utanför PH12
- Skyltar till tvättstuga, relax mm har satts upp
- Nya namntavlor i entréerna på höghusen har köpts in
- Nyckelsystemet har utökats för bokning av relaxen med tag
- P-Tillstånd för gäster gällande ett år har köpts in på prov
- Byte av styrcentral genomfördes under hösten

## **Aktiviteter**

Föreningen har haft två städdagar under året, då vi krattat löv, rensat på allmänna ytor och städat 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.

Trädgårdsgruppen har under året skött planering av trädgårdsarbetet och sett till att våra entréer ser fina ut. Trädgårdsgruppen kommer inte att finnas kvar under 2018.

## **Ekonomi och framtida underhåll**

Föreningen har fem lån, varav fyra i SBAB och ett i Swedbank. Två av lånen har rörlig ränta och tre stycken fast ränta. Föreningen kommer under 2018 flytta alla fem lån till SBAB, och börjar amortera en del av det.

Den reella likviditeten var vid årets slut 13 378 610 kr, en minskning med ca 814 000 kr sedan 2016. Detta beror på många investeringar och planerat underhåll som har gjorts under 2017. Föreningen väljer att placera de större delarna av summan till kontot med högre räntan. Under 2018 kommer föreningen att använda en del av summan till amortering av lånen.

Styrelsen har anlitat en konsult från HSB som genomför ränteförhandlingar med bankerna och ger styrelsen råd om låneplaceringar på lång sikt. Den genomsnittliga räntan för alla fem lån är nu ca 1.08 %. De sammanlagda lånen vid årets slut var 99 158 688 kronor.

Under 2017 har ekonomin varit stabil och styrelsen ser ingen anledning att höja avgifterna de närmaste åren. Under de senaste 6 åren har avgiften endast höjts med 2 %, vilken ska ses som en kontinuerlig sänkning av avgiften, då påslagen för vatten, värme, el och förvaltning från HSB automatisk höjs med ca 2-3% per år.

Föreningen har sparat ca 200 000 kr årligen för uppvärmning, vilket innebär nästan 800 000 kr totalt sedan 2013.

Avskrivningar var 4 422 001 kr under 2017.

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

Årets resultat är -3 372 542 kr. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är de stora avskrivningarna och investeringar av olika projekt och planerat underhåll.

### Underhåll och planer för 2018

- Tak över entréer
- Målning av trapphus, hissörrar och brandörrar
- Trädvård
- Vård av fasad
- Underlag gästparkering

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tusen kr)	9 368	9 578	9 198	9 334	9 155
Resultat efter finansiella poster (tusen kr)	-3 372	-1 877	-2 846	-1 973	411
Soliditet (%)	58	59	59	57	58

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 369 820	11 226 413	40 547	-6 801 554	-1 877 410	141 957 816
Reservering till fond	0	0	358 000	-358 000	0	0
Anspråktagande av fond	0	0	0	0	0	0
Balanserad i ny räkning	0	0		-1 877 410	1 877 410	0
Lipplåtelse lägenheter	1 660 000	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-3 372 542	-3 372 542
Belopp vid årets slut	141 029 820	11 226 413	398 547	-9 036 964	-3 372 542	140 245 275

## Resultatdisposition

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 678 964
Årets resultat	-3 372 542
Reservering till underhållsfond	-358 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-12 409 506

### Stämman har att ta ställning till:

Balans i ny räkning	-12 409 506
---------------------	-------------

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



Org Nr: 769808-9361

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 368 960	9 578 551
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 037 290	-4 453 233
Övriga externa kostnader	Not 3	-160 352	-137 541
Planerat underhåll		-1 615 173	-1 021 763
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-294 381	-187 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 422 001	-4 185 725
Summa rörelsekostnader		<u>-11 529 197</u>	<u>-9 985 714</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 160 237</b>	<b>-407 163</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntelätkter och liknande resultatposter	Not 5	54 586	33 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 266 890	-1 503 263
Summa finansiella poster		<u>-1 212 304</u>	<u>-1 470 247</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 372 542</b>	<b>-1 877 410</b>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	227 823 679	226 155 551
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	2 364 492
		<u>227 823 679</u>	<u>228 520 043</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>227 823 679</u>	<u>228 520 043</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 887	6 544
Avräkningskonto HSB Stockholm		11 364 819	1 678 423
Placeringskonto HSB Stockholm		1 000 609	1 506 821
Övriga fordringar	Not 9	15 291	24 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	185 477	152 934
		<u>12 569 083</u>	<u>3 368 800</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	11 000 000
Kassa och bank	Not 12	13 182	7 274
Summa omsättningstillgångar		<u>13 582 265</u>	<u>14 376 074</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>241 405 944</b></u>	<u><b>242 896 117</b></u>



Org Nr. 769608-9361

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		141 029 820	139 369 820
Upplåtelseavgifter		11 226 413	11 226 413
Yttre underhållsfond		398 547	40 547
		<u>152 654 780</u>	<u>150 636 780</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 036 963	-6 801 554
Årets resultat		-3 372 542	-1 877 410
		<u>-12 409 505</u>	<u>-8 678 963</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>140 245 275</u>	<u>141 957 817</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	97 086 744	99 176 289
		<u>97 086 744</u>	<u>99 176 289</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 071 944	33 942
Leverantörsskulder		661 503	448 863
Övriga skulder	Not 16	23 802	65 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 316 676	1 214 188
		<u>4 073 925</u>	<u>1 762 011</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>101 160 669</u>	<u>100 938 300</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>241 405 944</u>	<u>242 896 117</u>



**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

<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	-3 372 542	-1 877 410
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 422 001	4 185 725
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 049 459	2 308 315
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 100	-23 678
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	273 912	86 210
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 303 272	2 370 847
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 725 637	-1 197 568
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 725 637	-1 197 568
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-51 543	-31 350
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 660 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 608 457	-31 350
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-813 908</b>	<b>1 141 929</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 192 518</b>	<b>13 050 589</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 378 610</b>	<b>14 192 518</b>

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



## **HSB Bostadsrättsförening Skvaltan 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 2,46 % av anskaffningsvärdet.

#### **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 /fastighetskatt**

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.

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 861 090	7 874 332
Hyror	1 597 903	1 800 564
Övriga intäkter	63 625	357 739
Bruttoomsättning	<u>9 522 618</u>	<u>10 032 635</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-153 658	-454 074
Hyresförluster	0	-10
	<u><b>9 368 960</b></u>	<u><b>9 578 551</b></u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	853 686	872 187
Reparationer	905 222	566 888
El	244 288	242 215
Uppvärmning	1 366 462	1 188 280
Vatten	556 518	540 191
Sophämtning	164 318	159 114
Fastighetsförsäkring	129 484	120 978
Kabel-TV och bredband	306 586	274 155
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	225 980	219 182
Förvaltningsarvoden	230 596	205 884
Övriga driftkostnader	54 150	64 160
	<u><b>5 037 290</b></u>	<u><b>4 453 233</b></u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	65 755	39 738
Administrationskostnader	52 798	61 165
Extern revision	13 963	13 588
Medlemsavgifter	27 836	23 050
	<u><b>160 352</b></u>	<u><b>137 541</b></u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	214 520	133 000
Revisionsarvode	4 480	4 400
Övriga arvoden	5 000	0
Löner och övriga ersättningar	0	1 050
Sociala avgifter	70 381	43 501
Övriga personalkostnader	0	5 500
	<u><b>294 381</b></u>	<u><b>187 451</b></u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	740	1 470
Ränteintäkter HSB placeringskonto	609	6 821
Ränteintäkter skattekonto	0	283
Ränteintäkter HSB bunden placering	48 592	21 908
Övriga ränteintäkter	4 645	2 534
	<u><b>54 586</b></u>	<u><b>33 016</b></u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 266 252	1 501 820
Övriga räntekostnader	638	1 443
	<u><b>1 266 890</b></u>	<u><b>1 503 263</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

<b>Notar</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Anskaffningsvärde byggnader	173 643 688	172 718 956			
	Anskaffningsvärde mark	67 008 500	67 008 500			
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	6 090 129	924 732			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 742 317</b>	<b>240 652 188</b>			
	Ingående avskrivningar	-14 496 637	-10 310 912			
	Årets avskrivningar	-4 422 001	-4 185 725			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 918 638</b>	<b>-14 496 637</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>227 823 679</b>	<b>226 155 551</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 192 000	2 192 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 467 000	1 467 000			
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>156 659 000</b>	<b>156 659 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	2 364 492	2 091 656			
	Årets investeringar	3 725 637	272 836			
	Omklassificering till byggnad	-6 090 129	0			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 364 492</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	1 265	3 284			
	Skattefordran	14 026	20 794			
		<b>15 291</b>	<b>24 078</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	185 477	146 009			
	Upplupna intäkter	0	6 925			
		<b>185 477</b>	<b>152 934</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	11 000 000			
		<b>1 000 000</b>	<b>11 000 000</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	116	1 534			
	Swedbank	13 066	5 740			
		<b>13 182</b>	<b>7 274</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	139 369 820	11 226 413	40 547	-6 801 554	-1 877 410
	Resultatdisposition	0	0	358 000	-2 235 410	1 877 410
	Upplåtelse lägenheter	1 660 000	0	0	0	0
	Årets resultat	0	0	0	0	-3 372 542
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>141 029 820</b>	<b>11 226 413</b>	<b>398 547</b>	<b>-9 036 963</b>	<b>-3 372 542</b>

H

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán I Nacka**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20162732	0,57%	2018-12-13	20 000 000	0
SBAB	21453366	0,56%	2018-03-10	19 434 707	36 744
SBAB	25334698	2,82%	2025-12-31	20 000 000	0
SBAB	25337077	0,71%	2018-08-29	19 982 400	35 200
Swedbank	2854648082	0,71%	2018-01-28	19 741 581	2 000 000
				<b>99 158 688</b>	<b>2 071 944</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					97 086 744
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					88 798 968
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				112 000 000	112 000 000
<b>Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				2 071 944	33 942
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Depositioner				23 802	23 802
Källskatt				0	41 216
				<b>23 802</b>	<b>65 018</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				32 856	107 336
Förutbetalda hyror och avgifter				844 902	863 744
Övriga upplupna kostnader				438 918	243 108
				<b>1 316 676</b>	<b>1 214 188</b>

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

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 10/4 - 2018

  
Annika Lundgren

  
Hannu Cronemyr

  
Hans Tillberg

  
Jinghong Zhang Sondell

  
Jonas Ringblom

  
Lena Tormund

  
Malin Margareth Lindberg

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 24 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Pontus Stormsköld**

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Skvaltán i Nacka, org.nr. 769606-9361

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Skvaltán i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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. Revisorens 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 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 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 maskopl, 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 Skvaltán i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 revisions sed 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

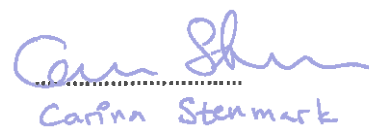
föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 24/4-2018

  
Pontus Stormsköld

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Carina Stenmark

Av föreningen vald revisor