



HSB BRF SKVALTAN

ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Förvaltningsberättelse 2016 - BRF Skvaltán

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka avger följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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. Tillkommer gör 10 lokaler med varierad yta.

Under 2016 gjordes 16 stycken överlåtelser och föreningen hade 181 medlemmar per 2016-12-31.

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

Under 2016 såldes ingen hyresrätt eller lokal.

Även gamla Squid-lokalen i låghuset såldes till Gyllenfjell AB och affären gav 3 miljoner kronor till föreningen. I den lokalen byggs 6 st lägenheter under våren 2016.

Föreningen får in ca 15776 kr i avgiften för de sex lägenheterna varje månad.

Numera finns även en gästlägenhet i styrelselokalen för uthyrning. Hyresintäkter var 11100 kr under 2016.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9:e maj i Centrum kyrkan, på stämman deltog 17 st röstberättigade bostadsrättsinnehavare varav en med fullmakt. Fem styrelseledamöter valdes på omval samt två ledamöter på nyval. Under 2016 hölls 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse

Hannu Cronemyr, ordförande
Malin Lindberg, vice ordförande
Annika Lundgren, sekreterare
Jinghong Sundell, ledamot
Jonas Ringblom, ledamot
Lena Tormund, ledamot
Inge Hjalmarsson, ledamot utsedd av HSB Stockholm

Revisor

Revisorer har varit Carina Stenmark och suppleant Christer Bau valda vid föreningsstämman samt av HSB Riksförbund utsedd extern 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. Fastighetsskötare och markskötsel var också anlitade från HSB Stockholm. Trädgården sköts av Vågen trädgård.

Väsentliga händelser under året

Under 2016 har gjorts förbättringsarbete i trädgården plus två nya grillplatser har byggts, en utanför låghuset och en utanför 12:an. Obligatorisk ventilationskontroll utfördes under våren 2016. Renovering av parkeringen gjordes under sommaren 2016. Inflyttning till nya lägenheterna (6st) i låghuset skedde under våren/sommaren. Tvättstugan PH12 totalrenoverades under hösten 2016.

Föreningen har haft två städdagar under året, då vi krattat löv 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.

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. 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 1,51 % De sammanlagda lånen vid årets slut var 99 210 231 kronor.

Under 2016 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 400 000kr för uppvärmningen sedan 2013.

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 -1 877 410 kr. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är det planerade underhållet.

Den reella likviditeten var vid årets slut 14 192 518 kr, en ökning sedan 2014, då de lägenhetsförsäljningar som gjorts inte registreras i resultatrapporten.

Underhåll och planer för 2017

Planerade projekt under 2017 är

Byte av hissskorgar och styrning i PH 12 planeras att utföras under vintern.

Gamla tvättstugan i PH2 kommer att renoveras plus en till ny tvättstuga i samma lokal byggs.

Bastu/relax byggs i källaren på PH2 plus en till grillplats utanför PH2.

Ett trädäck med pergola byggs vid entrén till PH 14.

Alla entrédörrar bytts ut under våren 2017.

Gamla styrelselokalen i PH12 har sålts och ska byggas om till en lägenhet med uteterrass.

Väggarna i trapphus målas om i alla hus.

Belysning mot berget installeras.

Dusch plus en egen vägg installeras i Gästis.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tusen kr)	9578	9198	9334	9155	9111
Resultat efter finansiella poster (tusen kr)	-1877	-2846	-1973	411	-13
Soliditet (%)	59	59	57	58	57

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	938 366	-4 853 304	-2 846 068	143 835 227
Reservering till fond 2016			364 000	-364 000		
Reservering till fond 2015			587 000	-587 000		
Ianspråktagande av fond 2016			-1 021 763	1 021 763		
Ianspråktagande av fond 2015			-827 056	827 056		
Balanserad i ny räkning				-2 846 068	2 846 068	
Årets resultat					-1 877 410	-1 877 410
Belopp vid årets slut	139 369 820	11 226 413	40 547	-6 801 553	-1 877 410	141 957 817

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 459 316
Årets resultat	-1 877 410
Reservering till underhållsfond	-364 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 021 763
Summa till stämmans förfogande	-8 678 963

Stämman har att ta ställning till:

Balans i ny räkning	-8 678 963
---------------------	------------



Org Nr: 769608-9361

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Org.nr: 769608-9361

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 578 551	9 198 789
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 453 233	-4 520 251
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 541	-726 692
Planerat underhåll		-1 021 763	-827 056
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-187 451	-188 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 185 725	-4 154 900
Summa rörelsekostnader		<u>-9 985 714</u>	<u>-10 417 715</u>
Rörelseresultat		-407 163	-1 218 926
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 016	6 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 503 263	-1 633 953
Summa finansiella poster		<u>-1 470 247</u>	<u>-1 627 143</u>
Årets resultat		-1 877 410	-2 846 068

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	226 155 551	229 416 544
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>2 364 492</u>	<u>2 091 656</u>
		228 520 043	231 508 200
Summa anläggningstillgångar		<u>228 520 043</u>	<u>231 508 200</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 544	1 858
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 678 423	3 826 049
Placeringskonto HSB Stockholm		1 506 821	9 215 653
Övriga fordringar	Not 9	24 078	50 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>152 934</u>	<u>107 061</u>
		3 368 800	13 201 580
Kortfristiga placeringar	Not 11	11 000 000	0
Kassa och bank	Not 12	7 274	8 887
Summa omsättningstillgångar		<u>14 376 074</u>	<u>13 210 467</u>
Summa tillgångar		<u>242 896 117</u>	<u>244 718 666</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 369 820	139 369 820
Upplåtelseavgifter		11 226 413	11 226 413
Yttre underhållsfond		40 547	938 366
		<u>150 636 780</u>	<u>151 534 599</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 801 554	-4 853 304
Årets resultat		-1 877 410	-2 846 068
		<u>-8 678 963</u>	<u>-7 699 373</u>
Summa eget kapital		<u>141 957 817</u>	<u>143 835 226</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>99 176 289</u>	<u>99 241 581</u>
		99 176 289	99 241 581
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	33 942	0
Leverantörsskulder		448 863	259 178
Övriga skulder	Not 16	65 018	23 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 214 188</u>	<u>1 358 879</u>
		1 762 011	1 641 859
Summa skulder		100 938 300	100 883 440
Summa eget kapital och skulder		<u>242 896 117</u>	<u>244 718 666</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 877 410	-2 846 068
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 185 725	4 154 900
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 308 315	1 308 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 678	92 317
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	86 210	-910 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 370 847	490 888
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 197 568	-1 561 656
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 197 568	-1 561 656
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-31 350	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	13 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-31 350	13 100 000
Årets kassaflöde	1 141 929	12 029 233
Likvida medel vid årets början	13 050 589	1 021 356
Likvida medel vid årets slut	14 192 518	13 050 589

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



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.

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 5 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 3 % 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 inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

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 1 268 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 Skvaltán i Nacka**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 874 332	7 572 058
Hyror	1 787 864	1 634 652
Övriga intäkter	370 439	166 003
Bruttoomsättning	<u>10 032 635</u>	<u>9 372 713</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-454 074	-173 924
Hyresförluster	-10	0
	9 578 551	9 198 789
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	872 187	693 549
Reparationer	566 888	803 997
El	242 215	242 277
Uppvärmning	1 188 280	1 087 506
Vatten	540 191	576 460
Sophämtning	159 114	105 751
Fastighetsförsäkring	120 978	102 686
Kabel-TV och bredband	274 155	265 556
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	219 182	192 018
Förvaltningsarvoden	205 884	396 563
Övriga driftkostnader	64 160	53 888
	4 453 233	4 520 251
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	551
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 738	23 914
Administrationskostnader	61 165	274 361
Extern revision	13 588	13 363
Konsultkostnader	0	391 453
Medlemsavgifter	23 050	23 050
	137 541	726 692
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	133 000	132 996
Revisionsarvode	4 400	4 400
Löner och övriga ersättningar	1 050	0
Sociala avgifter	43 501	43 170
Övriga personalkostnader	5 500	8 250
	187 451	188 816
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 470	1 072
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6 821	4 341
Ränteintäkter skattekonto	283	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 908	0
Övriga ränteintäkter	2 534	1 397
	33 016	6 810
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 501 820	1 633 575
Övriga räntekostnader	1 443	378
	1 503 263	1 633 953

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 718 956	172 718 956
Anskaffningsvärde mark	67 008 500	67 008 500
Omklassificering från pågående nyanläggningar	924 732	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 652 188	239 727 456
Ingående avskrivningar	-10 310 912	-6 156 012
Årets avskrivningar	-4 185 725	-4 154 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 496 637	-10 310 912
Utgående bokfört värde	226 155 551	229 416 544
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 192 000	1 607 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 467 000	690 000
Summa taxeringsvärde	156 659 000	154 297 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 091 656	530 000
Årets investeringar	1 197 568	1 561 656
Omklassificering till byggnad	-924 732	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 364 492	2 091 656
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 284	3 001
Skattefordran	20 794	47 958
	24 078	50 959
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	146 009	107 061
Upplupna intäkter	6 925	0
	152 934	107 061
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	11 000 000	0
	11 000 000	0

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	1 534	2 288			
	Swedbank	5 740	6 599			
		7 274	8 887			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	139 369 820	11 226 413	938 366	-4 853 304	-2 846 068
	Resultatdisposition			-897 819	-1 948 249	2 846 068
	Årets resultat					-1 877 410
	Belopp vid årets slut	139 369 820	11 226 413	40 547	-6 801 554	-1 877 410
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20162732	1,25%	2017-12-13	20 000 000	0
	SBAB	21453366	0,72%	2017-03-18	19 468 650	33 942
	SBAB	25334698	2,82%	2016-12-31	20 000 000	0
	SBAB	25337077	0,73%	2017-08-29	20 000 000	0
	Swedbank	2854648082	2,27%	2017-01-25	19 741 581	0
					99 210 231	33 942
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					99 176 289
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					99 040 521
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				112 000 000	112 000 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				33 942	0
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				23 802	23 802
	Källskatt				41 216	0
					65 018	23 802
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				107 336	104 510
	Förutbetalda hyror och avgifter				863 744	649 523
	Övriga upplupna kostnader				243 108	604 846
					1 214 188	1 358 879

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




HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka


Noter


2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 11:e April 2017


Annika Lundgren


Hannu Cronemyr



Malin Margareth Lindberg


Jinghong Zhang Sundell


Jonas Ringblom


Lena Tormund

Vår revisionsberättelse har 15 - 5 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Carina Stenmark
Av föreningen vald revisor


Marcus Pettersson
Auktoriserad 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 år 2016.

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 2016 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 revisionsord i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna ord beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord 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 revisionsord 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 revisionsord 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsord 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 Skvultan i Nacka för år 2016 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 revisionsssed 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:

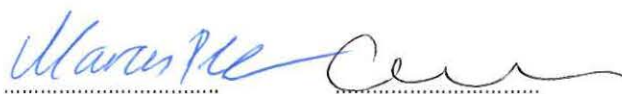
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

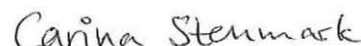
Stockholm den 15/5 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



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

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för **HSB Brf Skvaltán i Nacka** för det räkenskapsår som avslutas den **31 december 2016**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

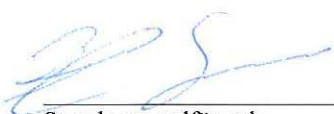
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

HSB Brf Skvaltán i Nacka

2017-05-15


Styrelsens ordförande

Hanna Cronemyr



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor