allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ståthållaren i Nyköping

Org.nr. 719000-1946

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 71:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Ståthållaren 3 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1944 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2012-05-25

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27:e april 2017. På stämman deltog 19 medlemmar vara 15 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Birgitta Wennberg	Ordförande	i tur att avgå
Boris Claesson	Sekreterare	i tur att avgå
Magnus Axelsson	Ledamot	vald t.o.m 2019
Ingrid Tjikkom	Ledamot	vald t.o.m 2019
Johan Grönblad	HSB-ledamot	
Camilla Forslund	Suppleant	i tur att avgå
Maria Lindh	Suppleant	i tur att avgå
Evalotta Lagsjö	HSB-suppleant	

Firmatecknare har varit Birgitta Wennberg, Boris Claesson, Magnus Axelsson och Ingrid Tjikkom, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Anders Engvall med Per Hultberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Birgitta Wennberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Boris Claesson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Källén (sammankallande) och Per Axelsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Ståthållaren 3 i Nyköpings kommun med adress Tullportsgatan 20-24. Husen färdigställdes år 1944 och innehåller 35 bostäder om 2500 m^2, 12 lokaler om 339 m^2, och 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st.	2 rum och kök
17 st.	3 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

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

Hissinstallation	1989
Stambyte	1993-1994
Renovering badrum	1993-1994
Renovering fönster, 3-glas	1999
Balkongrenovering	2001-2002
Byte lägenhetsdörrar	2003-2004
Bredband	2006-2007
Hissrenovering	2007-2008
Fjärrvärmeväxlare	2011
Nytt låssystem	2015
Målning av källsorteringshusen.	2016
Utbyte av panel på burspråken och därefter målning	2016
Entredörrar har försetts med tidur för nattlåsning.	2016

Förvaltning

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning fr.o.m 1 oktober 2016
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, nät
Nordic Green Energy	El
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
Sappa	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone AB	Hiss-service
Inspecta	Hissbesiktning

Som vicevärd har HSB fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-10-24 av styrelsen.
Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Enligt underhållsplanen behöver följande åtgärder utföras under närmaste året:
Renovering av 1 hiss samt byte av 1 tvättmaskin.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året 2017 till en kostnad av ca 399 592 kr varav 159 885 kr tas från fond för yttre underhåll.

Renovering av tvättstugor	239 707 kr	Aktiverat för avskrivning.
Målning källargolv	34 938 kr	
Montering Fönsterbleck	97 500 kr	
Torktumlare	27 447 kr	
Totalt	***399 592 kr***	

Föreningens 15-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2007 och reviderades år 2017. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 2017-10-24. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Styrelsen har beslutat sätta av kronor 150 000,- till fonden för framtida underhåll för 2018, vilket är en ökning med kronor 50 000,-.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:
Av totalt 6 hissar är det 2 kvar som ska renoveras så snart behov föreligger.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41 varav 35 röstberättigade.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 691 580	1 691 580	1 691 580	1 691 580	1 636 212
Årets resultat	-28 327	-138 693	161 776	163 637	-44 383
Balansomslutning	7 587 834	7 654 366	7 775 192	7 697 867	7 714 972
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	677	677	677	677	654
Driftkostnad, kr/kvm *	442	438	338	398	489
Ränta, kr/kvm	50	62	68	78	102
Lån, kr/kvm	2 311	2 326	2 341	2 357	2 699
Fond för yttre underhåll	305 097	465 295	437 608	384 735	317 648
Likviditet %	193%	203%	251%	211%	0%
Soliditet %	7%	7%	9%	7%	5%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Från och med 2016 används ny kontoplan vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-07-01 med 7% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 677 kr/m2

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna från och med 2018-01-01 med 3 %.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 950	0	465 295	191 697	-138 694	564 248
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-138 694	138 694	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-260 198	260 198		0
Årets resultat					-28 327	-28 327
Belopp vid årets utgång	45 950	0	305 097	213 201	-28 327	0 535 921

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	213 201
Årets resultat	-28 327
Summa till stämmans förfogande	184 875

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-159 885
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	100 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Summa förändring yttre underhållsfond	-59 885
Resultat att balansera i ny räkning	244 759
	184 875

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	305 097
Förändring underhåll	-59 885
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	245 212

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ståthållaren i Nyköping

719000-1946

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 786 611	1 787 817
Summa rörelseintäkter		**1 786 611**	**1 787 817**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 045 587	-1 061 749
Övriga externa kostnader	4	-131 052	-87 745
Underhåll enligt plan	5	-159 885	-260 198
Personalkostnader och arvoden	6	-77 085	-95 007
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-263 151	-251 164
Summa rörelsekostnader		**-1 676 760**	**-1 755 863**
Rörelseresultat		**109 851**	**31 954**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 083	4 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 261	-174 703
Summa finansiella poster		**-138 178**	**-170 647**
Resultat efter finansiella poster		**-28 327**	**-138 693**
Årets resultat		**-28 327**	**-138 693**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ståthållaren i Nyköping

719000-1946

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 558 477	6 581 921
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 558 477*	*6 581 921*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**6 558 977**	**6 582 421**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 571	1 570
Aktuell skattefordran		2 106	3 704
Avräkningskonto HSB Södermanland		605 572	610 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 608	56 442
Summa kortfristiga fordringar		*628 857*	*671 945*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		*400 000*	*400 000*
Summa omsättningstillgångar		**1 028 857**	**1 071 945**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 587 834**	**7 654 366**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		45 950	45 950
Fond för yttre underhåll		305 097	465 295
Summa bundet eget kapital		*351 047*	*511 245*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		213 201	191 697
Årets resultat		-28 327	-138 694
Summa fritt eget kapital		*184 875*	*53 003*
Summa eget kapital		**535 921**	**564 248**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 519 380	6 561 656
Summa långfristiga skulder		**6 519 380**	**6 561 656**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	42 276	42 276
Leverantörsskulder		112 571	102 264
Övriga skulder	13	180 966	159 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	196 721	224 689
Summa kortfristiga skulder		**532 533**	**528 462**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 587 834**	**7 654 366**

allabrf.se

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 738 383 kronor.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 691 580	1 691 580
Hyror	115 560	115 236
Hyresbortfall	-4 743	0
Övriga intäkter	3 585	0
Avsättning till inre fond	-19 371	-18 999
Summa nettoomsättning	**1 786 611**	**1 787 817**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	222	0
Löpande underhåll	116 896	96 088
Elavgifter	68 664	67 717
Uppvärmningsavgifter	435 832	438 357
Vatten och avlopp	62 789	70 169
Sophämtning	30 772	23 445
Försäkringar	31 141	28 213
Kabel-tv	44 424	44 552
Fastighetsskötsel	213 606	232 529
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	48 560	46 962
Övriga kostnader	15 631	13 718
Kundbonus	-22 949	0
Summa driftskostnader	**1 045 587**	**1 061 749**

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	-62	8 583
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	54 071	52 604
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	477	0
Avtal vicevärdsuppdrag	52 500	13 125
Övriga förvaltningskostnader	601	835
Rabatt på inköp HSB Södermanland	0	-13 970
Konsultarvoden	0	1 875
Medlemsavgift HSB	12 750	12 750
Möteskostnader	3 806	5 863
Fritidsverksamhet	1 565	1 014
Överlåtelseavgift	2 240	0
Pantförskrivningsavgift	1 342	0
Representation, avdragsgill	210	985
Kreditupplysning	135	945
Kontorsmateriel och trycksaker	1 417	3 922
Inkasso	0	50
Summa övriga externa kostnader	**131 052**	**88 580**

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	159 885	260 198
Summa underhåll enligt plan	**159 885**	**260 198**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Löner för anställda	0	36 000
Arvode styrelse	58 890	42 544
Arvode föreningsvald revisor	1 050	1 050
Övriga arvoden	0	1 600
Sociala avgifter	12 645	13 193
Övriga personalkostnader	4 500	620
Summa personalkostnader och arvoden	**77 085**	**95 007**

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 753 229	10 406 979
Ingående anskaffningsvärde mark	26 000	26 000
Årets investering byggnader	239 707	346 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 018 936**	**10 779 229**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 197 308	-3 946 144
Årets avskrivningar	-263 151	-251 164
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 460 458**	**-4 197 308**
Utgående redovisat värde	**6 558 477**	**6 581 921**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	385 000	385 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 687 000	4 687 000
Totalt taxeringsvärde	**16 072 000**	**16 072 000**

Fatighetsbeteckning Ståthållaren 3

allabrf.se

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 960	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 648	56 302
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**19 608**	**56 442**

10 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar	**400 000**	**400 000**

11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	2,66	2019-04-30		3 894 666	3 894 666
Stadshypotek	1,78	2020-09-30		338 201	380 477
Stadshypotek	1,43	2021-09-30		2 328 789	2 328 789
			0	**6 561 656**	**6 603 932**
Nästa års amortering beräknas uppgå till				42 276	42 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**6 519 380**	**6 561 656**
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				169 104	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				6 350 276	

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	7 996 000	7 996 000
Summa ställda säkerheter	**7 996 000**	**7 996 000**

allabrf.se

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	42 276	42 276
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	**42 276**	**42 276**

13 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	13 047	8 692
Lagstadgade sociala avgifter	8 475	5 021
Medlemmars reparationsfond/inre fond	159 444	145 520
Summa övriga kortfristiga skulder	**180 966**	**159 233**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	145 520	155 368
Uttag under året	-5 447	-28 847
Avsättning	19 371	18 999
Utgående värde	**159 444**	**145 520**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	10 034	10 162
Förutbetalda hyror och avgifter	0	137 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 904	68 474
Upplupen förbrukning	0	8 600
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	139 783	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**196 721**	**224 689**

Nyköping 2018-02-27

Birgitta Wennberg

Boris Claesson

Magnus Axelsson

Johan Grönblad

Ingrid Tjikkom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-02-28

Anders Engvall
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ståthållaren i Nyköping, org.nr. 719000–1946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ståthållaren i Nyköping för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ståthållaren i Nyköping för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping den 28/2 2018

Ola Tranė	Anders Engvall
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Fördelning av kostnader 2017

