allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Ståthållaren i Nyköping

719000-1946

Räkenskapsåret

2018–01–01 – 2018–12–31

Styrelsen för HSB Brf Ståthållaren i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–01–01 – 2018–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

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 26:e april 2018. På stämman deltog 18 medlemmar vara 15 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Maria Lindh	Ordförande	vald t.o.m 2020
Camilla Forslund	Sekreterare	vald t.o.m 2020
Magnus Axelsson	V ordförande	i tur att avgå
Ingrid Tjikkom	Ledamot	i tur att avgå
Johan Grönblad	HSB-ledamot	
Per Hultberg	Suppleant	i tur att avgå
Monica Nygård	Suppleant	i tur att avgå
Evalotta Lagsjö	HSB-suppleant	

Firmatecknare har varit Maria Lindh, Magnus Axelsson, Camilla Forslund och Ingrid Tjikkom, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Lisbeth Nettelbladt med Camilla Capelid som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot
Föreningen har utsett Maria Lindh som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Camilla Forslund som suppleant.

Valberedning
Valberedningen har varit Boris Claesson (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 m2, 12 lokaler om 339 m2, 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
Renovering av tvättstugor	2017
Målning källargolv	2017
Montering Fönsterbleck	2017
Torktumlare	2017

Förvaltning

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning
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

Styrelsen har med hjälp av HSB 2018-11-21 upprättat en ny digital underhållsplan som löper på 40 år till en kostnad av 20 000 kr. I samband med upprättandet av denna gjordes en övergripande tillsyn av fastigheten. Det konstaterades att inga väsentliga brister förekommer.

Enligt underhållsplan behöver följande åtgärder utföras under närmaste året:
Renovering av 1 st hiss, 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, Övergripande takarbeten.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året 2018.

Byte av vvc pump	17 033 kr	
Tvättmaskin	33 363 kr	
Hissrenovering	415 000 kr	(aktiverad för avskrivning)
Ytterbelysning	23 500 kr	
Underhållsplan	20 000 kr	
Totalt	508 896 kr	(varav 93 896 kr tas från yttre fond)

Styrelsen har under år 2018 tecknat helkundsavtal med HSB. Avtalet löper på 3 år och innefattar Ekonomisk förvaltning, förvaltartjänst, fastighetsskötsel och lokalvård. Sappa är uppdaterat och sändningen är numera digital via en dekoder. En ny energideklaration är upprättad av HSB till en kostnad av 10 325 kr.

Tvättmaskiner, torktumlare och hiss renoveras så snart behov föreligger. Ekonomisk planering och utförande av takarbeten påbörjas under 2019.

Medlemsinformation

Under året har 3 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	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Årsavgifter bostäder, tkr	1 742	1 692	1 692	1 692	1 692
Årets resultat, tkr	15	-28	139	162	164
Balansomslutning, tkr	7 580	7 588	7 654	7 775	7 698
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	697	677	677	677	677
Driftskostnad, kr/kvm	382	368	374	338	398
Ränta, kr/kvm	50	50	62	68	78
Lån, kr/kvm	2 296	2 311	2 326	2 341	2 357
Fond för yttre underhåll, tkr	245	305	465	438	385
Soliditet (%)	7	7	7	9	7

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 en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast 2018-01-01 med 3% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 697 kr/m2

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	45 950	305 097	213 201	-28 327	**535 921**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-28 327	28 327	**0**
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		100 000	-100 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-159 885	159 885		**0**
Årets resultat				15 202	**15 202**
Belopp vid årets utgång	**45 950**	**245 212**	**244 759**	**15 202**	**551 123**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	244 760
Årets resultat	15 202
	259 962

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-93 896
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	150 000
Summa förändring yttre underhållsfond	**56 104**
Till balanserat resultat överförs	203 858
	259 962

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31	245 212
Förändring underhåll	56 104
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	**301 316**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 838 113	1 786 611
Övriga rörelseintäkter	3	4 007	0
Summa rörelseintäkter		**1 842 120**	**1 786 611**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 085 108	-1 045 587
Övriga externa kostnader	5	-161 475	-131 052
Underhåll enligt plan	6	-93 896	-159 885
Personalkostnader och arvoden	7	-68 110	-77 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 751	-263 151
Summa rörelsekostnader		**-1 688 340**	**-1 676 760**
Rörelseresultat		**153 780**	**109 851**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 932	5 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 510	-143 261
Summa finansiella poster		**-138 578**	**-138 178**
Resultat efter finansiella poster		**15 202**	**-28 327**
Årets resultat		**15 202**	**-28 327**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 693 727	6 558 477
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 693 727**	**6 558 477**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**6 694 227**	**6 558 977**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		1 358	2 106
Övriga fordringar		1 573	1 571
Avräkningskonto HSB Södermanland		807 192	605 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 837	19 608
Summa kortfristiga fordringar		**885 960**	**628 857**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	400 000
Summa kortfristiga fordringar		**0**	**400 000**
Summa omsättningstillgångar		**885 960**	**1 028 857**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 580 187**	**7 587 834**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		45 950	45 950
Fond för yttre underhåll		245 212	305 097
Summa bundet eget kapital		**291 162**	**351 047**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		244 760	213 201
Årets resultat		15 202	-28 327
Summa fritt eget kapital		**259 962**	**184 874**
Summa eget kapital		**551 124**	**535 921**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 582 438	6 519 380
Summa långfristiga skulder		**2 582 438**	**6 519 380**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 936 942	42 276
Leverantörsskulder		129 798	112 571
Övriga skulder	15	152 358	180 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	227 527	196 720
Summa kortfristiga skulder		**4 446 625**	**532 533**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 580 187**	**7 587 834**

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar
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 46 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.

Övrigt
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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	**2017-01-01 -2017-12-31**
Årsavgifter	1 742 391	1 691 580
Hyror	109 356	115 560
Hyresbortfall	-3 816	-4 743
Övriga intäkter	9 550	3 585
Avsättning inre fond	-19 368	-19 371
Summa nettoomsättning	**1 838 113**	**1 786 611**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Återbetalning från Länsförsäkrningar	4 007	0
Summa övriga rörelseintäkter	**4 007**	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 642	222
Löpande underhåll	77 200	116 896
Elavgifter	80 265	68 664
Uppvärmningsavgifter	458 365	435 832
Vatten och avlopp	61 002	62 789
Sophämtning	29 654	30 772
Försäkringar	32 638	31 141
Kabel-TV/bredband	46 396	44 424
Fastighetsskötsel	259 421	213 606
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	49 308	48 560
Övriga kostnader	10 301	15 631
Kundbonus	-21 083	-22 949
Summa driftskostnader	**1 085 109**	**1 045 588**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	8 900	-62
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	55 196	54 071
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	2 220	477
Övriga förvaltningskostnader	600	601
Konsultarvoden	10 325	0
Medlemsavgift HSB	12 750	12 750
Möteskostnader	5 855	3 806
Fritidsverksamhet	0	1 565
Överlåtelseavgift	3 413	2 240
Pantförskrivningsavgift	2 723	1 342
Representation, avdragsgill	2 100	210
Kreditupplysning	405	135
Kontorsmaterial och trycksaker	3 092	1 417
Avtal vicevärdsuppdrag	53 896	52 500
Summa övriga externa kostnader	**161 475**	**131 052**

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	93 896	159 885
Summa underhåll enligt plan	**93 896**	**159 885**

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	51 171	58 890
Arvode föreningsvald revisor	1 100	1 050
Övriga arvoden	580	0
Sociala avgifter	13 259	12 645
Övriga personalkostnader	2 000	4 500
Summa personalkostnader och arvoden	**68 110**	**77 085**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1944.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 992 936	10 753 229
Ingående anskaffningsvärde mark	26 000	26 000
Årets investeringar	415 000	239 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 433 936**	**11 018 936**
Ingående avskrivningar	-4 460 459	-4 197 308
Årets avskrivningar	-279 751	-263 151
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 740 210**	**-4 460 459**
Utgående redovisat värde	**6 693 726**	**6 558 477**
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**

Fastighetsbeteckning: Ståthållaren 3

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 837	17 648
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**75 837**	**19 608**

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande konto HSB	0	400 000
Summa kortfristiga placeringar	**0**	**400 000**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	**Räntesats %**	**Konv datum**	**Lånebelopp 2018-12-31**	**Lånebelopp 2017-12-31**
Stadshypotek	1,78	2020-09-30	295 925	338 201
Stadshypotek	1,43	2021-09-30	2 328 789	2 328 789
Stadshypotek	2,66	2019-04-30	3 894 666	3 894 666
			6 519 380	**6 561 656**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 894 666	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-42 276	-42 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**2 582 438**	**6 519 380**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	169 104
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 308 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 996 000	7 996 000
Summa ställda säkerheter	**7 996 000**	**7 996 000**

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 936 942	42 276
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	**3 936 942**	**42 276**

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	0	13 047
Lagstadgade sociala avgifter	0	8 475
Medlemmars reparationsfond/inre fond	152 358	159 444
Summa övriga kortfristiga skulder	**152 358**	**180 966**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	159 444	145 520
Uttag under året	-26 454	-5 447
Avsättning	19 368	19 371
Utgående värde	**152 358**	**159 444**

allabrf.se

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 907	10 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 633	46 904
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	140 987	139 783
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**227 527**	**196 721**

2019-

Maria Lindh

Magnus Axelsson

Camilla Forslund

Ingrid Tjikkom

Johan Grönblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20

Lisbeth Nettelbladt
Revisor
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Ola Trané
Revisor
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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 20 / 5 2019

Ola Tranè	Lisbeth Nettelbladt
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor