



Org Nr: 702000-5539

Styrelsen för HSB Brf Fatet i Stockholm

Org.nr: 702000-5539

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fatet 8 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	53	2 597
Lokaler	2	146

Föreningens fastighet är byggd 1923 värdeår 1925.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av alla fönster samt dörrar till vådringsbalkonger.
Slutet låsbart skåp till sopkärl för att öka säkerheten och minska risk för nedskräpning.
Digitalt bokningssystem för tvättstuga, gillestuga, bastu/relaxrum och snickeribod.

Pågående eller framtida underhåll

Fönsterrenoveringen beräknas vara färdig i februari 2019
Spolning av stammar mars 2019
Rensning av ventilation 2019
Renovering av fastighetens värmesystem 2019
Åtgärder tak och taksäkerhet 2019-2020
Bättring av fasadputs 2020
Maskiner i tvättstuga 2022

Tidigare genomfört underhåll

Byte av horisontella avloppsstammar 2017
Byte tegelpannor RBG 12 2013
Byte bl.a. värmeväxlare och expansionskärl i undercentral 2012
Byte tvättmaskiner 2010
Byte termostatventiler värmesystem 2007
Omputsning fasad (ej alla) 2007
Stambyte 1987
Byte takplåt 1980

4



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Styrelsens prioriteringar under året har varit att

- a) genomföra fönsterrenoveringen,
- b) driva igenom nödvändiga åtgärder för att uppfylla brandskyddskrav,
- c) genomföra ökad digitalisering av föreningen, bl.a. genom att införa digitalt bokningssystem och bygga en ny hemsida via HSB,
- d) öka föreningens säkerhet och skydd genom bl.a. förbättrad kontroll av andrahandsuthyrningar,
- e) driva nödvändiga åtgärder för att uppfylla GDPR-kraven,
- f) undersöka och genomföra åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi, såsom konsolidering och omförhandling av lån,
- g) fortsätta utveckla innergården, initialt genom bättre sophantering och under våren 2019 genomföra ytterligare åtgärder för ökad trivsel,
- h) fortsätta jobba för ökad sammanhållning och engagemang från föreningens medlemmar (höstens arbetsdag och grillning hade rekorduppslutning).

Som del av brandskyddsarbetet har förvaring av barnvagnar ändrats från att tidigare ha stått i entréer till att förvaras i källarutrymme. Styrelsen jobbar fortfarande på att förbättra denna lösning, genom exempelvis installation av elektronisk dörröppning och en tydligare dedikerad yta för barnvagnar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carl Sivertsson	Ledamot
Carolin Birgit Schlipper	Ledamot
Erik Wennerstål	Ledamot
Johan Sandqvist	Ledamot
Lars-Erik Alm	Ledamot
Sofie Larsson	Ledamot
Dan Samanlego	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sofie Larsson och Carolin Schlipper.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Wennerstål, Lars-Erik Alm, Carolin Schlipper och Johan Sandqvist. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Axel Hågerstrand	Föreningsvald ordinarie
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Johan Eriksson, Johan Bodén och Sophie Sjöberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller lanspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-22.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

34



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 2018 (73). Under året har 2018 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	484	484	484	479	461
Totala intäkter kr/kvm	705	707	706	697	893
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	135	144	227	227	95
Belåning, kr/kvm	3 484	2 956	2 941	2 957	2 964
Räntekänslighet	8%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	490	475	409	392	702
Energikostnader kr/kvm	214	206	211	200	200

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

7



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet I Stockholm

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalaarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 935	1 939	1 936	1 911	2 449
Resultat efter finansiella poster	-57	-52	420	420	-506
Soliditet	11%	13%	10%	6%	7%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 934 814
Rörelsekostnader	- 1 931 001
Finansiella poster	- 61 188
Årets resultat	-57 375
Planerat underhåll	+ 35 875
Avskrivningar	+ 393 081
Årets sparande	371 581

Årets sparande per kvm total vta 135

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 400	123 050	835 812	384 825	-52 048
Reservering till fond 2018			758 000	-758 000	
Reservering till fond 2017			758 000	-758 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-35 875	35 875	
Ianspråktagande av fond 2017			-54 990	54 990	
Balanserad i ny räkning				-52 048	52 048
Årets resultat					-57 375
Belopp vid årets slut	74 400	123 050	2 260 947	-1 092 358	-57 375

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-370 233
Årets resultat	-57 375
Reservering till underhållsfond	-758 000
Ianspråktagande av underhållsfond	35 875
Summa till stämmans förfogande	-1 149 733

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 149 733
-------------------------	-------------------

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



HSB Brf Fatet i Stockholm

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 934 814	1 938 813
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 343 734	-1 303 684
Övriga externa kostnader	Not 3	-73 676	-56 968
Planerat underhåll		-35 875	-54 990
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-84 634	-70 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 081	-393 001
Summa rörelsekostnader		-1 931 001	-1 879 211
Rörelseresultat		3 813	59 602
Finansiella poster			
Ränteläntäkter och liknande resultatposter	Not 5	403	2 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-61 591	-114 006
Summa finansiella poster		-61 188	-111 649
Årets resultat		-57 375	-52 048

**HSB Brf Fatet i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 9 136 046 9 529 127

Pågående nyanläggningar

Not 8 1 005 888 0

10 141 934 9 529 127*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 142 434 9 529 627**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 753 541 622 281

Placeringskonto HSB Stockholm

16 622 16 606

Övriga fordringar

Not 10 25 461 26 244

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 151 575 58 099

1 947 200 723 229

Summa omsättningstillgångar

1 947 200 723 229**Summa tillgångar****12 089 634 10 252 856**

7

**HSB Brf Fatet i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

74 400

74 400

Upplåtelseavgifter

123 050

123 050

Yttre underhållsfond

2 260 947

835 812

2 458 397

1 033 262*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 092 358

384 825

Årets resultat

-57 375

-52 048

-1 149 733

332 777

Summa eget kapital

1 308 664

1 366 039**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 505 980

8 076 047

9 505 980

8 076 047*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

49 350

29 916

Leverantörsskulder

584 504

344 488

Skatteskulder

1 044

0

Fond för inre underhåll

25 215

26 294

Övriga skulder

Not 14

36 477

36 477

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

578 400

373 596

1 274 990

810 770

Summa skulder

10 780 970

8 886 817**Summa eget kapital och skulder**

12 089 634

10 252 856

P

**HSB Brf Fatet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-57 375	-52 048
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	393 081	393 001
Kassaflöde från löpande verksamhet	335 706	340 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 693	30 418
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	444 785	320 257
Kassaflöde från löpande verksamhet	687 798	691 629
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 005 888	-2 559 455
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 005 888	-2 559 455
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 449 367	470 361
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 449 367	470 361
Årets kassaflöde	1 131 277	-1 397 465
Likvida medel vid årets början	638 886	2 036 352
Likvida medel vid årets slut	1 770 164	638 886

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

P



HSB Brf Fatet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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 Brf Fatet i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	1 257 504	1 257 504
Hyrer	591 528	589 032
Bredband	73 500	73 500
Övriga intäkter	12 282	18 777
Bruttoomsättning	<u>1 934 814</u>	<u>1 938 813</u>
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetskötsel och lokalvård	168 495	129 177
Reparationer	175 035	218 776
El	39 362	36 552
Uppvärmning	490 125	472 777
Vatten	58 655	55 939
Sophämtning	58 514	45 285
Fastighetsförsäkring	31 932	29 843
Kabel-TV och bredband	83 181	84 602
Fastighetskatt och fastighetsavgift	83 621	82 455
Förvaltningsarvoden	133 266	123 203
Övriga driftkostnader	21 548	25 075
	<u>1 343 734</u>	<u>1 303 684</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuköp	7 715	3 190
Administrationskostnader	32 993	20 173
Extern revision	11 188	11 825
Medlemsavgifter	21 780	21 780
	<u>73 676</u>	<u>56 968</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	64 400	61 500
Sociala avgifter	20 234	9 068
	<u>84 634</u>	<u>70 568</u>
Not 5	Ränteläntäkter och liknande resultatposter	
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	228	383
Ränteläntäkter HSB placeringskonto	17	457
Ränteläntäkter HSB bunden placering	0	1 250
Övriga ränteläntäkter	158	267
	<u>403</u>	<u>2 357</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	60 067	113 981
Övriga räntekostnader	1 524	25
	<u>61 591</u>	<u>114 006</u>



HSB Brf Fatet i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	12 823 799	10 264 344
Anskaffningsvärde mark	90 900	90 900
Årets investeringar	0	2 559 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 914 699	12 914 699
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 385 572	-2 992 571
Årets avskrivningar	-393 081	-393 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 778 653	-3 385 572
Utgående bokfört värde	9 136 046	9 529 127
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	787 000	787 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	489 000	489 000
Summa taxeringsvärde	72 476 000	72 476 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 005 888	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005 888	0
Not 9 Andre långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 461	26 122
Skattefordran	0	122
	25 461	26 244
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	151 575	58 099
	151 575	58 099

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

f



HSB Brf Fatet i Stockholm

Noter 2018-12-31 2017-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	102834	1,35%	2019-06-01	936 390	9 604
Stadshypotek	102835	1,35%	2020-06-01	955 598	9 604
Stadshypotek	114833	0,75%	2019-08-09	1 546 125	3 875
Stadshypotek	121272	0,75%	2019-09-09	698 250	1 750
Stadshypotek	143319	0,75%	2019-11-29	1 500 000	0
Stadshypotek	147445	0,75%	2019-12-16	500 000	0
Stadshypotek	149613	0,75%	2019-12-30	844 797	8 867
Stadshypotek	76301	1,15%	2020-01-30	1 687 250	4 250
Stadshypotek	76302	1,15%	2020-01-30	886 920	11 400
				9 555 330	49 350

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 505 980

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 308 580

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 9 577 000 7 783 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 49 350 29 916

Not 14 Övriga skulderDepositioner 36 477 36 477
36 477 36 477**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 10 953 32 285
Förutbetalda hyror och avgifter 135 100 144 613
Övriga upplupna kostnader 432 347 196 698
578 400 373 596

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

P



HSB Brf Fatet i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 8/5-2019


Carl Sivertsson


Carolin Birgit Schipper


Dan Samariago


Erik Wennerstål


Johan Sandqvist


Lars-Erik Alm


Sofie Larsson

Vår revisionsberättelse har 2018-05-10

lämnats beträffande denna årsredovisning


Axel Hägerstrand

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fatet i Stockholm, org.nr. 702000-5539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fatet i Stockholm för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 professionell omdöme och har en professionell 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 maskopt, förfalskning, avsejliga 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 Bofast i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskapsåren. Våra 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, viktiga 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 16/5-2019



Nils Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Axel Hägerstrand
Av föreningen vald revisor