



Org Nr: 715200-1553

Styrelsen för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1553

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Handwritten signature: HSB TS &



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

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 Spiken 2 och har sitt säte i Sundbybergs i kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	23	1 367
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	128
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighets är byggd 1954 värdeår 1954.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgiften har höjts med 5% från 2018-04-01.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har 12 balkonger mot innergården byggts om.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Balkonger	Ombyggnation balkonger

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012	Stammar	Stambyte
2014	Ventilation	OVK
2015	Fönster och tak	Renovering

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Johansson	Ledamot
Carin Tureniec	Sekreterare
Claes Bidebo	HSB-ledamot
Jeanette Jakobsson	Ordförande
Therese Hannus	Ledamot
Tommy Svensson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jeanett Jakobsson, Tommy Svensson och Thersese Hannus.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Handwritten signatures: J, B, A, TS, A



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lena Livå Föreningsvald ordinarie
Håkan Simonsson Föreningsvald suppleant
Martin Fredriksson Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Kerstin Mjömark och Alexander Gultidis.

Underhållsplan

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

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 30 (31) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 0 (1) överlåtelse 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 transparen 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	495	477	477	472	477
Totala Intäkter kr/kvm	593	574	572	576	606
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	171	167	141	100	113
Belåning, kr/kvm	1 506	1 506	1 506	1 506	1 506
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	360	341	364	392	417
Energikostnader kr/kvm	190	175	187	172	164

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 bostadsrätts 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

S G M TS J A



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

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 bostadsrätts andelsvärde.

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 lokalarea 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	886	857	855	861	905
Resultat efter finansiella poster	121	116	76	16	35
Soliditet	58%	61%	60%	59%	59%

(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	885 526
Rörelsekostnader	- 746 552
Finansiella poster	- 17 582
Årets resultat	121 392
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 133 681
Årets sparande	255 073
Årets sparande per kvm total yta	171

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	52 309	889 466	518 813	727 452	115 520
Reservering till fond 2018			55 000	-55 000	
Ianspråktagande av fond 2018				0	
Balanserad i ny räkning				115 520	-115 520
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					121 392
Belopp vid årets slut	52 309	889 466	573 813	787 973	121 392

HA A G M TS J



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	787 973
Årets resultat	121 392
	<hr/>
	909 364

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	842 973
Årets resultat	121 392
Reservering till underhållsfond	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
	<hr/>
Summa till stämmans förfogande	909 364

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	909 364
-------------------------	----------------

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

A S R M TS J



HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	885 526	856 991
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-537 229	-509 891
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 797	-27 223
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-41 845	-39 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-133 681</u>	<u>-133 684</u>
Summa rörelsekostnader		-746 552	-710 382
Rörelseresultat		138 974	146 610
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	537	411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-18 119</u>	<u>-31 500</u>
Summa finansiella poster		-17 582	-31 089
Årets resultat		121 392	115 520

H S A G T S J

**HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>5 161 509</u>	<u>5 295 190</u>
	5 161 509	5 295 190

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>5 162 009</u>	<u>5 295 690</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

40	40
----	----

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 586 274	936 746
-----------	---------

Övriga fordringar

Not 9	15 635	16 141
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>40 533</u>	<u>31 109</u>
--------	---------------	---------------

1 642 482	984 036
-----------	---------

Kassa och bank

Not 11	12 341	12 341
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 654 824</u>	<u>996 377</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>6 816 833</u>	<u>6 292 067</u>
------------------	------------------

R A G M TS J

**HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	52 309	52 309
Upplåtelseavgifter	889 466	889 466
Kapitaltillskott	1 524 955	1 524 955
Yttre underhållsfond	573 813	518 813
	<u>3 040 543</u>	<u>2 985 543</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	787 973	727 452
Årets resultat	121 392	115 520
	<u>909 364</u>	<u>842 973</u>
Summa eget kapital	<u>3 949 908</u>	<u>3 828 516</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>2 250 000</u>	<u>2 250 000</u>
	2 250 000	2 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	226 869	64 152
Övriga skulder	Not 13 208 280	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>181 776</u>	<u>149 399</u>
	616 925	213 551
Summa skulder	<u>2 866 925</u>	<u>2 463 551</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 816 833</u>	<u>6 292 067</u>

Handwritten signature: HSB TS J

**HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	121 392	115 520
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	133 681	133 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>255 073</u>	<u>249 204</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 918	8 267
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	403 374	-16 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>649 529</u>	<u>240 870</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	649 529	240 870
Likvida medel vid årets början	949 087	708 217
Likvida medel vid årets slut	1 598 616	949 087

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

A S B M TS F



HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

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 1,92 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 337 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.

H B Brf M TS J



HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	676 854	652 428
Hyror	205 500	199 860
Övriga intäkter	3 172	4 703
Bruttoomsättning	<u>885 526</u>	<u>856 991</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	39 822	36 051
Reparationer	14 292	9 521
El	37 769	34 132
Uppvärmning	200 325	200 476
Vatten	45 708	26 101
Sophämtning	33 634	30 310
Fastighetsförsäkring	17 882	15 978
Kabel-TV och bredband	52 909	52 903
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	42 621	42 115
Förvaltningsarvoden	49 423	58 384
Övriga driftkostnader	2 844	3 920
	<u>537 229</u>	<u>509 891</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 996	4 559
Administrationskostnader	1 421	146
Extern revision	10 400	8 538
Medlemsavgifter	13 980	13 980
	<u>33 797</u>	<u>27 223</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	30 000	30 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	10 345	8 084
	<u>41 845</u>	<u>39 584</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	537	370
Ränteintäkter skattekonto	0	3
Övriga ränteintäkter	0	38
	<u>537</u>	<u>411</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	18 119	31 499
Övriga räntekostnader	0	1
	<u>18 119</u>	<u>31 500</u>

A S Q M TS F.



HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	6 962 244	6 962 244
Anskaffningsvärde mark	100 400	100 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 062 644	7 062 644
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 767 454	-1 633 770
Årets avskrivningar	-133 681	-133 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 901 135	-1 767 454
Utgående bokfört värde	5 161 509	5 295 190
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	899 000	899 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	288 000	288 000
Summa taxeringsvärde	24 387 000	24 387 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 290	4 290
Skattefordran	11 345	11 851
	15 635	16 141

H A B S TS S.

**HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg****Noter****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetalda kostnader	40 533	31 109
	40 533	31 109

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

Not 11 Kassa och bank

Swedbank	12 341	12 341
	12 341	12 341

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2852887062	1,04%	2019-02-28	1 000 000	0
Swedbank	2852887096	0,84%	2019-03-30	1 000 000	0
Swedbank	2852887104	0,84%	2019-03-28	250 000	0
				2 250 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 250 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 250 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

3 000 000

3 000 000

Not 13 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	208 280	0
	208 280	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 067	1 023
Förutbetalda hyror och avgifter	88 090	64 176
Övriga upplupna kostnader	92 619	84 200
	181 776	149 399

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

A S B M F



HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg


Noter


2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 4 april 2019



Agheta Johansson


Carin Tureniec


Claes Bidebo


Jeanette Jakobsson


Therese Hannus


Tommy Svensson

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning



Lena Livå

Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Till Revisorn i HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018. 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.

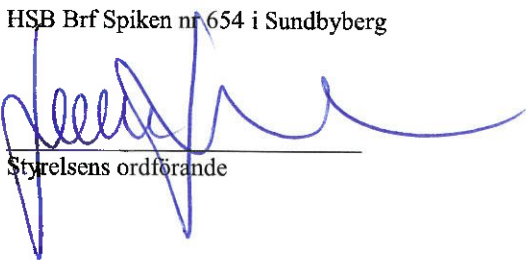
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

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 s k 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 (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 4 / 4 2019

HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg


Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg, org.nr. 715200-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg 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 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred 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.

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsssed 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 Spiken nr 654 i Sundbyberg 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Stockholm den / 2019

.....
Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



.....
Lena Livå

Av föreningen vald revisor