



Org Nr: 716417-8126

Styrelsen för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Org.nr: 716417-8126

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

MF



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 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 innehar tomträtten till fastigheten Hälsan 10 i Stockholms kommun. Föreningens tomträtt omförhandlas 2023.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 359
Lokaler	1	88
Parkeringar och garageplatser	7	0

Föreningens fastighet är byggd 1891 värdeår 1994.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Energikartläggning genomförd våren 2018.

Nya stegar och förbättrad uppstigning till tak åtgärdat hösten 2018

Installation el, förberedelse för elbilspladdare, 7 garageplatser hösten 2018

Spolning av stammar (alla lägenheter och gemensamma utrymmen) genomförd januari 2019

Sett över och förstärkt låsen till alla portar, våren 2018

Satt upp kameraattrapper i portarna. våren 2018

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Glas	Glas träffönster byts.
2019	Dagvattenbrunnar	Spolning dagvattenbrunnar samt förbättring av dränering.
2019	Fasad och Källare	Åtgärdande av fuktskador i källare och fasad.
2019	Hiss	Renovering hiss Tulegatan 5B
2019	Tak, vindsförråd m.m	Tak kommer att bytas i samband med planerad konvertering av vindsförråd, samlingslokal samt övriga vindsutrymmen till nya lägenheter.
2019		Eventuellt kommer energieffektivisering att utföras (i samband med ovan nämnda konvertering)
2019	Trapphus	Renovering trapphus (i samband med ovan nämnda konvertering)
2019		Ny OVK (i samband med ovan nämnda konvertering)
2019	Värmeanläggning	Värmeanläggning kommer att servas och förnyas.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2016		OVK besiktning/ventilation
2013		Fjärrvärmecentral
2013		Ventilation
2012		OVK besiktning
2011		Spolning av stammar Döbelinsgatan 18
2011		Takreparationer och målning
2010		Fasadrenovering
2010		Tak tätning och målning
2010		Fönster och fasad
2005		Balkongbygge

MF



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

1995	Tak och fönster
1994	Vattenledningar(stambyte i kök och badrum)

Övriga väsentliga händelser

Vindsprojektet är pågående och föreningen avvaktar bygglovsprocessens gång. Första året med ny HSB förvaltare, Gun Larsson och fastighetskötare Pontus.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 28 medlemmar samt 3 st med fullmakt varav 31 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jakob Zalewski	Ordförande
Jan Bardell	Vice ordförande
Hema Lehocky	Sekreterare
Gustaf Smedman	Ledamot
Georgios Foufas	Ledamot
Mikael Holst	Ledamot
Roland Gröndal	HSB-ledamot
Anne-Christine Blixt	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jakob Zalewski Georgios Foufas och Jan Bardell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jakob Zaleski, Roland Gröndal, Jan Bardell samt Georgios Foufas. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bengt Roos	Föreningsvald ordinarie
Göran Geiryd	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jan Bardell.

Valberedning

Valberedningen består av Leif Lykelius, Hans Wahrenberg, Csaba Kiraly och Niklas Ingvar.

Underhållsplan

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

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-11.

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 96 (94) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 4 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

MF



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

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	763	763	763	762	736
Totala Intäkter kr/kvm	810	802	809	805	784
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	120	10	195	174	138
Belåning, kr/kvm	5 951	5 951	5 951	5 951	5 951
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	544	529	510	496	469
Energikostnader kr/kvm	200	199	202	189	181

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 och investeringar

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.

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	4 410	4 366	4 406	4 386	4 271
Resultat efter finansiella poster	-227	-1 383	404	287	91
Soliditet	46%	46%	47%	47%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

MK



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

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		4 409 939
Rörelsekostnader	-	4 221 805
Finansiella poster	-	415 409
Årets resultat		-227 275

Planerat underhåll	+	244 934
Avskrivningar	+	638 597
Årets sparande		656 256

Årets sparande per kvm total yta 120

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 515 212	1 424 000	3 969 514	1 353 257	-1 382 812
Reservering till fond 2017			284 000	-284 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-777 825	777 825	
Balanserad i ny räkning				-1 382 812	1 382 812
Årets resultat					-227 275
Belopp vid årets slut	23 515 212	1 424 000	3 475 689	464 270	-227 275

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	464 270
Årets resultat	-227 275
	236 995

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	815 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-244 934
Balanserat resultat	-333 071
	236 995

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

MF

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Resulträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 409 939	4 365 973
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 206 166	-3 657 357
Övriga externa kostnader	Not 3	-313 511	-89 049
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 531	-66 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 597	-659 825
Utrangering av anläggningstillgångar	Not 5	0	-862 225
Summa rörelsekostnader		<u>-4 221 805</u>	<u>-5 335 329</u>
Rörelseresultat		188 134	-969 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	787	475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-416 196</u>	<u>-413 931</u>
Summa finansiella poster		-415 409	-413 456
Årets resultat		-227 275	-1 382 812

ME

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8	<u>58 426 875</u>	<u>59 065 472</u>
	58 426 875	59 065 472

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>58 427 375</u>	<u>59 065 972</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	20 074	20 044
Not 10	1 327 760	164 303
Not 11	<u>59 816</u>	<u>287 616</u>
	1 407 650	471 963

Kassa och bank

Not 12	2 436 201	2 894 793
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 843 851</u>	<u>3 366 755</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>62 271 225</u>	<u>62 432 727</u>
--------------------------	--------------------------

MF

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

24 939 212

24 939 212

Yttre underhållsfond

3 475 689

3 969 514

28 414 90128 908 726*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

464 270

1 353 257

Årets resultat

-227 275-1 382 812

236 995

-29 555

Summa eget kapital

28 651 89628 879 171**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

32 411 25032 411 250

32 411 250

32 411 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

132 119

203 187

Skatteskulder

16 797

32 654

Övriga skulder

Not 14

293 050

297 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

766 114608 664

1 208 080

1 142 307

Summa skulder

33 619 33033 553 557**Summa eget kapital och skulder****62 271 225****62 432 727**

MF

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-227 275	-1 382 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	638 597	659 825
Nedskrivning av hiss	0	862 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	411 322	139 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	239 413	28 409
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	65 773	-221 364
Kassaflöde från löpande verksamhet	716 508	-53 717
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	716 508	-53 717
Likvida medel vid årets början	3 045 700	3 099 416
Likvida medel vid årets slut	3 762 208	3 045 700

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

MF



HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

ME



HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 114 536	4 114 536
Hyror	269 376	266 574
Övriga intäkter	65 099	17 664
Bruttoomsättning	<u>4 449 011</u>	<u>4 398 774</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-39 072</u>	<u>-32 801</u>
	4 409 939	4 365 973
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	151 478	157 634
Reparationer	266 032	312 576
El	136 198	103 278
Uppvärmning	890 253	870 580
Vatten	113 280	108 019
Sophämtning	96 187	96 630
Fastighetsförsäkring	54 475	50 207
Kabel-TV och bredband	34 760	34 748
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	110 836	109 340
Förvaltningsarvoden	239 137	152 853
Tomträttsavgäld	857 500	858 528
Övriga driftkostnader	11 095	25 139
Planerat underhåll	<u>244 934</u>	<u>777 825</u>
	3 206 166	3 657 357
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 203	3 563
Administrationskostnader	268 368	50 046
Extern revision	15 000	9 500
Medlemsavgifter	<u>25 940</u>	<u>25 940</u>
	313 511	89 049
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 800	44 300
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	<u>14 731</u>	<u>14 573</u>
	63 531	66 873
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering hiss	<u>0</u>	<u>862 225</u>
	0	862 225
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	236	80
Övriga ränteintäkter	<u>551</u>	<u>395</u>
	787	475
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>416 196</u>	<u>413 931</u>
	416 196	413 931

MF



HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 092 794	68 144 289
Utrangering hiss	0	-1 051 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 092 794	67 092 794
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 027 322	-7 556 767
Årets avskrivningar	-638 597	-659 825
Utrangering hiss	0	189 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 665 919	-8 027 322
Utgående redovisat värde	58 426 875	59 065 472
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 547 000	1 547 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	445 000	445 000
Summa taxeringsvärde	161 992 000	161 992 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 752	13 396
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 326 008	150 907
	1 327 760	164 303
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	59 816	287 616
	59 816	287 616
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	0	6
Övriga bankkonton	2 436 201	2 894 787
	2 436 201	2 894 793

MK

**HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13** **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	115145	1,05%	2019-01-03	4 925 000	0
Stadshypotek	115147	1,05%	2019-01-03	4 925 000	0
Stadshypotek	132177	1,60%	2020-12-01	13 796 250	0
Stadshypotek	230109	1,05%	2019-06-01	4 750 000	0
Stadshypotek	818242	1,05%	2019-01-19	632 500	0
Stadshypotek	956610	1,05%	2019-01-04	3 382 500	0
				32 411 250	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 32 411 250Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 411 250**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 42 000 000 42 000 000**Not 14** **Övriga skulder**Inre fond 293 050 297 802
293 050 297 802**Not 15** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	38 824	39 112
Förutbetalda hyror och avgifter	368 556	349 733
Övriga upplupna kostnader	358 734	219 819
	766 114	608 664

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

MF



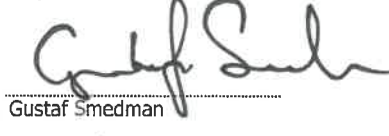
HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 25/4-2019

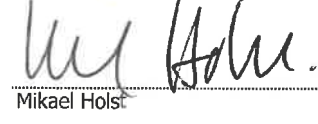

Georgios Foulas


Gustaf Smedman


Hema Leiroky

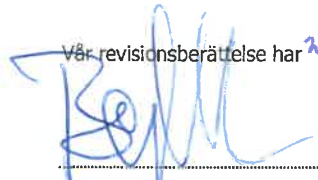

Jakob Zalewski


Jan Bardell


Mikael Holst


Roland Gröndal

Vår revisionsberättelse har 2019-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning



Bengt Roos
Av föreningen vald revisor



Martin Fredriksson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm, org.nr. 716417-8126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gnistan nr 236 i Stockholm 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 revisionsd i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsd 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. **ME**

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 Gnistan nr 236 i Stockholm 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 revisions sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/4-2019



Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt Roos

Av föreningen vald revisor