

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Nydal i Järfälla

Org.nr: 716417-7599

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse 2018

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Berghem 2:15, 2:16, och 2:17 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1986. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 37 931 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 141 987 tkr, varav byggnadsvärdet är 103 017 tkr och markvärdet 38 970 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	163	13 044
Garage	144	
Bilplatser	65	

### Fastighetsadresser

Sunnanvindsgränd 2-116                      Sunnavindsgränd 3-221

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Camilla Suneson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Markskötsel har enligt avtal skötts av HSB Mark & Trädgård, samt av medlemmarna.

## Medlemsinformation

### Ordinarie styrelseledamöter

Patrik Feltsen	Ordförande (fr.o.m. 2018-12-27)
Alisa Måneskiöld	Vice ordförande (ordf. t.o.m. 2018-12-26)
Mari Rashid	Sekreterare
Håkan Brinck	Ledamot
Birgitta Åkerlund	Ledamot
Lillemor Johansson	Ledamot
Camilla Suneson	HSB-ledamot

### Avgående styrelseledamöter

Patrik Feltsen, Birgitta Åkerlund och Mari Rashid

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Alisa Måneskiöld, Håkan Brinck, Patrik Feltsen och Mari Rashid, två i förening.

## Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer  
Jenny Renglund

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Majmo Christiansson  
Lena Carnell

## HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

## Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

### Ordinarie

Alisa Måneskiöld

### Suppleant

Patrik Feltsen

## Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	10 920	10 871	10 675	10 466	10 254
Årets resultat, tkr	473	1 716	857	-803	423
Fond för yttre underhåll, tkr	4 394	4 369	4 513	5 534	5 136
Belåning, kr/ m <sup>2</sup> totalyta	4 981	4 963	5 232	5 399	5 560
Räntekänslighet, % <sup>1)</sup>	6,4	6,3	6,8	7,2	7,5
Soliditet, %	23,7	23,4	20,7	19,4	19,8
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	784	784	768	753	739
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/m <sup>2</sup> totalyta <sup>2)</sup>	284	280	244	204	190
Energikostnad (el, värme & vatten), kr/m <sup>2</sup> totalyta	168,1	171,0	185,2	180,5	181,6

1) Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

2) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/m<sup>2</sup>/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 750 871	667 768	4 368 533	7 799 169	1 716 461
Vinstdisp enl. stämmobeslut			25 778	1 690 683	-1 716 461
Årets resultat					472 887
Belopp vid årets slut	5 750 871	667 768	4 394 311	9 489 852	472 887

Föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.  
Enligt styrelsens beslut sker ingen avgiftshöjning år 2019.

Styrelsen ser inga betydande ekonomiska risker. Föreningen har en balanserad och bra ekonomi, området är välskött och besiktning av mark och fastigheter sker regelbundet, samt att löpande underhåll gör att inga stora överraskande utgifter uppstår.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018. På stämman deltog 31 st röstberättigade medlemmar. På stämman antogs nya stadgar i andra läsning.

Extra föreningsstämma hölls den 17 oktober 2018 gällande Gruppanslutningsavtal av bredband. På stämman deltog 89 röstberättigade, varav 5 fullmakter. På stämman beslutades det att föreningen ska vara ansluten till ett gruppanslutningsavtal av bredband.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 12 st ordinarie protokollförda sammanträden.

Utöver löpande underhåll har under verksamhetsåret följande betydande åtgärder genomförts i föreningen:

- Fortsatt arbete med energioptimering enligt avtalet med HSB Värmland, med positivt resultat i energiförbrukningen.
- Renovering av ytskikt i alla tvättstugor samt investering i en ny maskinpark.
- Ett RCO-system har installerats där man kan boka samtliga lokaler och in- och utpassering sker med tagg.
- Alla entréer till lokalerna har målats gula utvändigt under året.
- Planteringstorgen utanför tvättstugorna har planterats om och fräschats upp.
- Två arbetsdagar har genomförts under året, med bra uppslutning från medlemmarna i föreningen. Detta bidrar till att dra ner föreningens utgifter för markskötsel. Det gynnar också grannsamverkan i föreningen.

Av föreningens bostadsrätter har 9 st lägenheter överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 10 st.

Föreningsinformation delas ut till medlemmarna flera gånger om året. Informationsbrev finns även på föreningens hemsida [www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal). Ytterligare informationskanaler är föreningens facebooksidan [www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/](https://www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/), samt en facebookgrupp för boende i föreningen. Styrelsen har en e-postadress [brfnydal@gmail.com](mailto:brfnydal@gmail.com) samt en brevlåda vid Sunnanvindsgränd 29.

Besiktning avseende planerat underhåll har genomförts tillsammans med förvaltaren den 22 augusti 2018. Det planerade underhållet, som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen som uppdateras årligen. Avsättning till fonden för yttre underhåll bör vara av sådan omfattning att självfinansiering uppgår till 20-30%.

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	9 489 852
Årets resultat	472 887
	<u>9 962 740</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	9 962 740
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 292 362
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-197 235</u>
Balanserat resultat efter disposition	11 057 867

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	4 394 311
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-1 095 127</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	3 299 184

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>10 919 613</b>	<b>10 871 045</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-5 313 330	-5 080 940
Planerat underhåll	Not 4	-1 292 362	-12 204
Fastighetsskatt		-304 879	-274 215
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 940 892</u>	<u>-1 919 395</u>
Summa fastighetskostnader		-8 851 463	-7 286 754
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 068 150</b>	<b>3 584 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 088	4 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 599 351</u>	<u>-1 872 362</u>
Summa finansiella poster		-1 595 263	-1 867 831
<b>Årets resultat</b>		<b>472 887</b>	<b>1 716 461</b>

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	77 491 070	79 390 882
Mark		3 300 000	3 300 000
Inventarier	Not 9	2 387 609	567 917
Pågående byggnation	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>83 178 680</u>	<u>83 258 799</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 645	1 337
Avräkningskonto HSB		4 017 269	2 782 909
Övriga fordringar	Not 11	76 595	57 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>219 849</u>	<u>203 200</u>
		4 320 358	3 044 796

Kassa och bank	Not 13	1 671	545 227
----------------	--------	-------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 322 029</u>	<u>3 590 022</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>87 500 708</u>	<u>86 848 821</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 750 871	5 750 871
Upplåtelseavgifter		667 768	667 768
Fond för yttre underhåll		4 394 311	4 368 533
		<u>10 812 950</u>	<u>10 787 172</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 489 852	7 799 169
Årets resultat		472 887	1 716 461
		<u>9 962 739</u>	<u>9 515 630</u>
Summa eget kapital		<u>20 775 689</u>	<u>20 302 802</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>63 572 957</u>	<u>62 909 947</u>
		63 572 957	62 909 947
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 400 000	1 827 620
Leverantörsskulder		404 948	731 854
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	69 086	67 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 278 028</u>	<u>1 009 096</u>
		3 152 062	3 636 072
Summa skulder		<u>66 725 019</u>	<u>66 546 019</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>87 500 708</u>	<u>86 848 821</u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	472 887	1 716 461
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>1 940 892</u>	<u>1 919 395</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 413 779	3 635 855
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 202	-58 389
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-484 010</u>	<u>-2 288 629</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 888 567	1 288 837
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-1 860 773</u>	<u>-201 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 860 773	-201 250
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>663 010</u>	<u>-1 649 980</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	663 010	-1 649 980
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>690 804</b>	<b>-562 393</b>
Likvida medel vid årets början	<u>3 328 135</u>	<u>3 890 528</u>
Likvida medel vid årets slut	4 018 939	3 328 135
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	4 017 269	2 782 909
Kassa och bank	<u>1 671</u>	<u>545 227</u>
Summa likvida medel	4 018 939	3 328 135

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2105
Värmestyrning, 2017	Linjär	5,0	2036
RCO systemet, 2018	Linjär	6,7	2032
Maskiner och Inventarier, 2018	Linjär	8,3	2029

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 25 750 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 75 330 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 600	89 600
Mötesarvoden	27 200	29 400
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 589	0
Arvode föreningsvald revisor	4 000	6 500
Övriga arvoden och ersättningar	5 000	12 500
Utbildning	1 250	12 375
Kostnad för konferenser	7 500	7 500
Sociala kostnader	36 612	41 552
<b>Summa</b>	<b>173 751</b>	<b>199 427</b>

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	10 222 568	10 222 568
	Hysesintäkter garage och p-platser	592 666	592 633
	Kabel-tv	172	0
	Försäkringsersättningar	21 112	19 109
	Övriga intäkter	83 095	36 735
		<u>10 919 613</u>	<u>10 871 045</u>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	577 776	529 048
	Löpande underhåll	592 915	766 158
	El	243 133	265 249
	Uppvärmning	1 481 033	1 482 045
	Vatten	468 544	483 696
	Sophämtning	270 935	260 702
	Fastighetsförsäkring	130 910	122 346
	Städning	10 694	0
	Förvaltningskostnader	591 533	516 783
	Extern revision	15 025	12 519
	Personalkostnader	173 751	199 427
	Kabel-TV	60 066	59 763
	Bredband	0	6 036
	Vinterskötsel	341 078	155 790
	Övrig drift	355 936	221 378
		<u>5 313 330</u>	<u>5 080 940</u>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av bostäder, övrigt	0	12 204
	Underhåll av gem utrymmen, ytskikt	1 209 551	0
	Underhåll av installationer, värme	41 250	0
	Underhåll av installationer, ventilation	33 500	0
	Underhåll av installationer, el	8 061	0
		<u>1 292 362</u>	<u>12 204</u>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 899 812	1 899 812
	Maskiner och inventarier	41 080	19 583
		<u>1 940 892</u>	<u>1 919 395</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 437	1 535
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Ränteintäkter bankkonto	1 444	2 172
	Övriga ränteintäkter	207	823
		<u>4 088</u>	<u>4 531</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 598 809	1 871 736
	Räntekostnader skattekonto	2	11
	Övriga räntekostnader	540	615
		<u>1 599 351</u>	<u>1 872 362</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	104 180 839	104 180 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>104 180 839</u>	<u>104 180 839</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 789 957	-23 056 895
Korrigerig ackumulerade avskrivningar	0	166 750
Årets avskrivningar	<u>-1 899 812</u>	<u>-1 899 812</u>
Utgående avskrivningar	<u>-26 689 769</u>	<u>-24 789 957</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader</b>	<b>77 491 070</b>	<b>79 390 882</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 017 000</u>	<u>2 017 000</u>
	103 017 000	103 017 000
Mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	<u>3 970 000</u>	<u>3 970 000</u>
	38 970 000	38 970 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>141 987 000</b>	<b>141 987 000</b>
<b>Not 9 Maskiner och Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	587 500	0
Årets investeringar	<u>1 860 773</u>	<u>587 500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 448 273</u>	<u>587 500</u>
Ingående avskrivningar	-19 583	0
Årets avskrivningar	<u>-41 080</u>	<u>-19 583</u>
Utgående avskrivningar	<u>-60 664</u>	<u>-19 583</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 387 609</b>	<b>567 917</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation, Värmestyrning	0	386 250
Årets anskaffningar, Värmestyrning	0	201 250
Årets anskaffningar, RCO systemet	875 925	0
Årets anskaffningar, Tvättstugor	984 848	0
Överfört till Maskiner och inventarier	<u>-1 860 773</u>	<u>-587 500</u>
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	56 538	42 429			
Skattefordringar	20 057	11 806			
Övriga fordringar	0	3 115			
	<u>76 595</u>	<u>57 350</u>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	141 383	130 910			
Kabel-TV	15 024	15 014			
HSB Stockholm	24 176	17 543			
Anticimex AB	0	39 733			
Apcoa AB	39 266	0			
	<u>219 849</u>	<u>203 200</u>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
SBAB	1 671	545 227			
	<u>1 671</u>	<u>545 227</u>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 750 871	667 768	4 368 533	7 799 169	1 716 460,59
Vinstdisp enl. stämmobeslut			25 778	1 690 683	-1 716 461
Årets resultat					472 887
Belopp vid årets slut	<u>5 750 871</u>	<u>667 768</u>	<u>4 394 311</u>	<u>9 489 852</u>	<u>472 887</u>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-135968-235521	1,14%	2021-06-30	10 891 939	0
Stadshypotek	15-135968-306569	1,31%	2023-07-30	11 357 629	0
Stadshypotek	208851	1,47%	2022-03-01	6 679 003	0
Swedbank Hypotek	626408	0,43%	2019-02-28	5 750 000	1 400 000
Swedbank Hypotek	519044	3,03%	2019-12-18	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	519051	3,25%	2020-12-18	10 294 386	0
				<u>64 972 957</u>	<u>1 400 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					63 572 957
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 972 957
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				96 838 000	96 838 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>96 838 000</u>	<u>96 838 000</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 400 000	1 827 620
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	58 111	59 813
Övriga kortfristiga skulder	10 975	7 689
	<u>69 086</u>	<u>67 502</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	801 962	864 823
Upplupna räntekostnader	22 624	69 675
Upplupen el	22 457	26 683
Upplupen värme	224 303	0
Järfälla Badrumsrenovering AB	7 573	0
Väsby fukt AB	43 750	0
HSB NSS	121 759	35 815
BoRevision AB	12 100	12 100
HSB Stockholm	21 500	0
	<u>1 278 028</u>	<u>1 009 096</u>

Järfälla, den 13/03 - 2019

Patrik Feltsen

Alisa Måneskiöld

Mari Rashid

Håkan Brinck

Camilla Suneson

Lillemor Johansson

Birgitta Åkerlund

Vår revisionsberättelse har 2019 -04 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jenny Renglund  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nydal, org.nr. 716417 - 7599

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydal 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nydal för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 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.

Järfälla, den 2 / 4 - 2019

.....  
Erik Davidsson

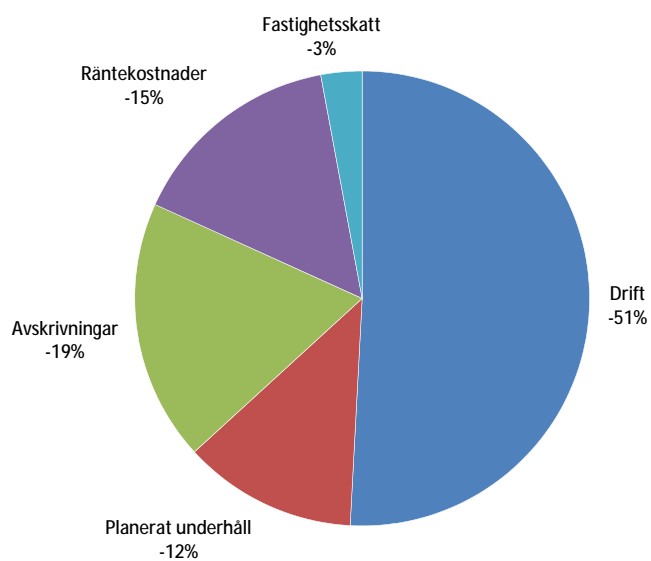
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Jenny Renglund

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

