



Org Nr: 714000-0832

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Org.nr: 714000-0832

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 fastigheterna Sicklaön 291:1 samt 150:8 i Nacka kommun. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	15	812
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	12
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1946 och har värdeår 1944.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen isolerat taket, genomfört fönstermålning och bytt 2 st ytterdörrar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008-2009	Fasad	Målning
2008-2009	Tvättstuga	Ny tvättstuga
2009	Värme	Bergvärme
2002	Värme	Kulvert mellan husen
1992	Stammar	Stambyte

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Vid stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Carisson	Ledamot
Lars-thomas Heggstad	Ledamot
Monica Nord Öst	Ledamot
Rose-Marie Axenstam	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Thomas Heggstad, Bengt Carisson, Daniel Edensborgh och Johanna Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Monica Öst och Lars-Thomas Heggstad. Teckning sker två i förening. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Revisorer

Stina Scholtz	Föreningsvald ordinarie
Mattias Widerstedt	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Marie-Louise Persson och Erik Stenberg.

Underhållsplan

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

Stadgemenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-14.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 20 (19) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 1 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	905	848	849	829	818
Resultat efter finansiella poster	-220	77	13	152	-14
Årsavgift*, kr/kvm	941	941	941	927	913
Drift**, kr/kvm	531	522	498	418	437
Belåning, kr/kvm***	3 771	3 880	3 990	4 099	4 208
Soliditet	27%	29%	28%	28%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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		904 606
Rörelsekostnader	-	-1 074 610
Finansiella poster	-	-50 338
Årets resultat		-220 341
Planerat underhåll	+	380 713
Avskrivningar	+	206 632
Årets sparande		367 004

Årets sparande per kvm total yta 446 *DK*

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 938	1 164 427	291 091	-118 522	76 690
Reservering till fond 2016			50 000	-50 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-30 625	30 625	
Balanserat i ny räkning				76 690	-76 690
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-220 341
Belopp vid årets slut	18 938	1 164 427	310 466	-61 207	-220 341

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-61 207
Årets resultat	-220 341
	<u>-281 549</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	179 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-380 713
Balanserat resultat	-79 836
	<u>-281 549</u>

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

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	904 606	848 233
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-817 828	-460 275
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 824	-28 551
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-26 326	-13 342
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar		-206 632	-206 632
Summa rörelsekostnader		-1 074 610	-708 800
Rörelseresultat		-170 004	139 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 100	1 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-54 438	-63 850
Summa finansiella poster		-50 338	-62 743
Årets resultat		-220 341	76 690

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>3 528 168</u>	<u>3 734 800</u>
	3 528 168	3 734 800

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>3 528 668</u>	<u>3 735 300</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	1 108
Not 9	484 755	676 339
Not 10	<u>26 639</u>	<u>30 647</u>
	511 394	708 094

Kortfristiga placeringar

Not 11	500 000	500 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 011 394</u>	<u>1 208 094</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>4 540 062</u>	<u>4 943 394</u>
------------------	------------------

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 183 365	1 183 365
Yttre underhållsfond		310 466	291 091
		<u>1 493 831</u>	<u>1 474 456</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-61 207	-118 522
Årets resultat		-220 341	76 690
		<u>-281 549</u>	<u>-41 832</u>
Summa eget kapital		<u>1 212 282</u>	<u>1 432 623</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>3 015 936</u>	<u>3 105 936</u>
		3 015 936	3 105 936
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	90 000	90 000
Leverantörsskulder		31 479	66 018
Övriga skulder	Not 15	55 677	57 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>134 687</u>	<u>191 609</u>
		311 843	404 834
Summa skulder		<u>3 327 779</u>	<u>3 510 770</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 540 062</u>	<u>4 943 394</u>



Org Nr: 714000-0832

HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-220 341	76 690
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	206 632	206 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	-13 709	283 322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 694	14 587
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-92 991	98 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	-99 006	396 859
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	-189 006	306 859
Likvida medel vid årets början	1 171 606	864 747
Likvida medel vid årets slut	982 600	1 171 606

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

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 är fullt avskriven. Stambyte har tidigare skrivits av enligt en 40-årig progressiv avskrivning. Detta ändrades 2014, vid övergången till K2's regelverk, till en 20-årig rak avskrivning på restvärdet. 20 år var då redan avskrivna. Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-25 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 1 315 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 920 388 kr. ✓

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	763 608	763 608
Årsavgifter el	55 560	0
Hyror	53 524	52 970
Bredband	27 000	27 000
Övriga intäkter	4 914	4 655
Bruttoomsättning	<u>904 606</u>	<u>848 233</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	29 199	31 061
Reparationer	82 888	60 490
El	123 594	117 743
Vatten	49 021	54 446
Sophämtning	14 265	16 650
Fastighetsförsäkring	28 285	27 086
Kabel-TV och bredband	26 528	30 132
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	19 725	19 020
Förvaltningsarvoden	58 313	68 036
Övriga driftkostnader	5 297	4 986
Planerat underhåll	<u>380 713</u>	<u>30 625</u>
	817 828	460 275
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuköp	1 295	2 054
Administrationskostnader	4 479	7 936
Extern revision	8 050	8 261
Medlemsavgifter	10 000	10 300
	<u>23 824</u>	<u>28 551</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	20 000	10 000
Sociala avgifter	6 326	3 342
	<u>26 326</u>	<u>13 342</u>
Not 5 Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	229	357
Ränteläntäkter HSB placeringskonto	202	203
Ränteläntäkter skattkonto	1	36
Ränteläntäkter HSB bunden placering	3 440	418
Övriga ränteläntäkter	228	93
	<u>4 100</u>	<u>1 107</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	54 078	63 850
Övriga räntekostnader	360	0
	<u>54 438</u>	<u>63 850</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 145 998	6 145 998
Ingående anskaffningsvärde mark	14 750	14 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 160 748	6 160 748
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 425 948	-2 219 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 632 580	-2 425 948
Utgående redovisat värde	3 528 168	3 734 800
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	11 000 000	11 000 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 244	3 117
Skattefordran	911	1 616
Avräkningskonto HSB Stockholm	279 907	469 116
Placeringskonto HSB Stockholm	202 693	202 490
	484 755	676 339
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	26 281	30 229
Upplupna intäkter	358	418
	26 639	30 647
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen I Nacka**

Noter		2017-12-31		2016-12-31	
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
	Belopp vid årets Ingång	18 938	1 164 427	291 091	-118 522
	Resultatdisposition			19 375	57 315
	Årets resultat				-220 341
	Belopp vid årets slut	18 938	1 164 427	310 466	-61 207
					-220 341
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
				Ränteändr	Nästa års
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	dag	amortering
	SBAB	10130042	1,59%	2018-10-17	30 000
	SBAB	21556696	1,49%	2018-08-15	30 000
	SBAB	21556718	1,49%	2018-08-15	30 000
				3 105 936	90 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 015 936
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				2 655 936
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			4 246 000	4 246 000
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			90 000	90 000
				90 000	90 000
Not 15	Övriga skulder				
	Inre fond			10 677	12 207
	Övriga kortfristiga skulder			45 000	45 000
				55 677	57 207
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			4 125	4 900
	Förutbetalda hyror och avgifter			96 590	147 460
	Övriga upplupna kostnader			33 972	39 249
				134 687	191 609
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				



HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-05-07

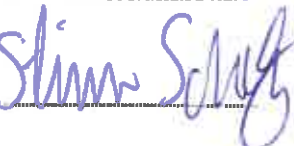

Bengt Carlsson


Lars-thomas Höggestad


Monica Nord Ost


Rose-Marie Axenstam

Vår revisionsberättelse har 2018-05-07 lämnats beträffande denna årsredovisning


Stina Schydt


Joakim Hill

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Org Nr: 714000-0832

HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01 2016-01-01
2017-12-31 2016-12-31**Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021 Årsavgifter bostäder	-763 608	-763 608
S:a Årsavgifter	-763 608	-763 608

Hyror

3012 Hyresintäkter lokaler	-53 524	-52 970
S:a Hyror	-53 524	-52 970

Årsavgifter, el

3122 El, ej momsreg	-55 560	0
S:a El, enhetsmätning	-55 560	0

Bredband

3206 Bredband/Internet	-27 000	-27 000
S:a Bredband	-27 000	-27 000

Övriga intäkter

3517 Överlåtelseavgift	-2 240	-3 324
3518 Pantförskrivningsavgifter	-2 672	-1 331
3745 Öresutjämnig	-2	0
S:a Övriga intäkter	-4 914	-4 655

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012 Fastighetsskötsel byggnad	23 880	29 520
4020 Serviceavtal, övrigt	3 751	0
4031 Sotning	1 568	1 541
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård	29 199	31 061

Reparationer

4111 Löp underhåll, byggnad	0	1 026
4115 Löp underhåll, dörrar	73 224	0
4134 Löp underhåll, tvättutrustning	5 957	35 096
4141 Löp underhåll, vvs sanitet	0	1 513
4142 Löp underhåll, värme	0	3 851
4144 Löp underhåll, el	0	7 882
4160 Löp underhåll, markytor	468	9 750
4163 Löp underhåll, trädgård	716	1 372
4196 Vattenskador	2 523	0
S:a Reparationer	82 888	60 490

Taxebundna utgifter och uppvärmning:**El**

4311 El, fastighet	123 594	117 743
S:a El	123 594	117 743

Vatten

4331 Vatten	49 021	54 446
S:a Vatten	49 021	54 446

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Brf Lillängen | Nacka, org.nr. 714000-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillängen i Nacka för år 2017.

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 2017 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. Revisörernas 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 revisionsmed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 granskningssåtgärder 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 maskopl, 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 granskningssåtgärder 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 revisionsmed 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 Lillängen i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 7/5 2018

2018-05-09


.....
Joakim Hall

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....

Av föreningen vald revisor



Org Nr: 714000-0832

HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
6421 Revision	8 050	8 261
S:a Extern revision	8 050	8 261

Medlemsavgifter

6985 Medlemsavgifter HSB	10 000	10 000
6989 Medlemsavgifter, övriga	0	300
S:a Medlemsavgifter	10 000	10 300

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Personalkostnader

7311 Arvoden förtroendevalda	20 000	10 000
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	6 326	3 342
S:a Personalkostnader	26 326	13 342



Org Nr: 714000-0832

HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01 **2016-01-01**
2017-12-31 **2016-12-31****Sophämtning**

4341 Sophämtning	14 265	16 650
S:a Sophämtning	14 265	16 650

Fastighetsförsäkring

4411 Fastighetsförsäkringar	28 285	27 086
S:a Fastighetsförsäkring	28 285	27 086

Kabel-TV och bredband

4461 Kabel-TV	7 778	7 632
4462 Datakommunikation, ex bredband	18 750	22 500
S:a Kabel-TV	26 528	30 132

Fastighetsskatt

4474 Kommunal fastighetsavgift	19 725	19 020
S:a Fastighetsskatt	19 725	19 020

Förvaltningsarvoden

4484 Ekonomiförvaltning	58 000	68 036
4489 Övriga köpta tjänster	313	0
S:a Förvaltningsarvoden	58 313	68 036

Övriga driftskostnader

6417 Överlåtelseavgift	4 170	2 770
6418 Pantavgift	1 127	2 216
S:a Övriga driftskostnader	5 297	4 986

Planderat underhåll

4211 Planerat underhåll, byggnader	380 713	0
4241 Planerat underhåll, bygg vs	0	30 625
S:a Underhåll	380 713	30 625

Not 3 Övriga externa kostnader**Förbrukningsinventarier och varuköp**

5411 Förbrukningsinventarier	298	0
5462 Varuköp för förbrukning	997	2 054
S:a Förbrukningsinventarier och varuköp	1 295	2 054

Administrationskostnader

5711 Möteskostnader stämma	72	351
5714 Möteskostnader övriga	471	0
5751 Föreningsverksamhet	1 040	1 141
5921 Kostnad för årsredovisning	0	897
6071 Representation/Uppvaktning	0	1 867
6101 Kontorsmateriel	0	629
6251 Post	0	195
6323 Långtidsbevakning Inkasso	1 096	0
6491 Övr adm kostnader	0	356
6492 Bolagsverket, avg	1 800	2 500
S:a Administrationskostnader	4 479	7 936

Extern revision