



HSB BRF SOLURET I TYRESÖ
ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716418-6897

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Org.nr: 716418-6897

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

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 Kyndeln 1 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	112	8 268
Hyresrätter	0	0
Lokaler	13	141
Parkeringar och garageplatser	99	0

Föreningens fastighet är byggd 1988-1989 värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Balkongtaken har förstärkts. Rengöring av värmeväxlare samt byte av värmepump OVK är genomförd.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Undercentral	Rengöring av värmeväxlare
2019	Tvättstuga	Bygga om till gym
2019	Bastu&föreningslokal	Till två lägenheter och ett nytt styrelserum
2019	Garage och éntretak	Målning
2019	Parkeringsplats	Målning av parkeringsrutor

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2016	Hissar	Bytt
2016	Fönsterbleck	Påslagningsbleck är påsatt på befintliga fönsterbleck
2017	Undercentralen	Bytt köldbärarpump

Övriga väsentliga händelser

Stora kostnader gällande brandskada dec 2017 samt vattenskador. Nyttjandeavtal har tagits fram för våra uteplatser, gäller från 2019. Inför 2019 har vi höjt priset på alla parkeringsplatserna.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-14. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade och 1 fullmakt.

En extra stämman har hållits och 11 medlemmar deltog varav 11 var röstberättigade och 2 st fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Barbro Eriksson	Ledamot
Christer Böös	Ledamot
Dragana Jorhem Subotic	Ledamot
Fredrik Willart	Ledamot
Louise Lundqvist	Ledamot
Matz Leckremo	HSB-ledamot
Simon Shao-Wel Chang	Ledamot
Sofia Jonsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Eriksson, Christer Böös, Sofia Jonsson och Dragana Jorhem Subotic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Louise Lundqvist, Barbro Eriksson, Fredrik Willart och Simon Shao-Wel Chang. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunilla Larsson	Föreningsvald ordinarie
Elle Saba	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Matz Leckremo.

Valberedning

Valberedningen består av Ann Burwall och Malin Olah. Ann Burwall är sammankallande.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-16.

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 145 (147) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 16 (13) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

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	935	935	935	936	935
Totala intäkter kr/kvm	1 140	1 046	1 039	1 045	1 132
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	288	331	269	254	264
Belåning, kr/kvm	7 376	7 509	7 590	7 689	7 784
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	686	542	536	517	543
Energikostnader kr/kvm	191	193	191	159	185

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

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.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 842	8 800	8 733	8 784	9 516
Resultat efter finansiella poster	640	-77	517	231	559
Soliditet	22%	21%	21%	20%	20%

(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	9 583 515
Rörelsekostnader	- 8 092 291
Finansiella poster	- 851 204
Årets resultat	640 020

Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 1 778 753
Årets sparande	2 418 773

Årets sparande per kvm total yta 288

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 748 439	0	3 627 671	2 719 687	-76 672
Reservering till fond 2018			395 000	-395 000	
Balanserat i ny räkning				-76 672	76 672
Årets resultat					640 020
Belopp vid årets slut	10 748 439	0	4 022 671	2 248 016	640 020

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 643 016
Årets resultat	640 020
Reservering till underhållsfond	-395 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	2 888 035

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **2 888 035**

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

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 841 803	8 799 827
Övriga rörelseintäkter	Not 2	741 712	0
		<u>9 583 515</u>	<u>8 799 827</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 770 839	-4 555 956
Övriga externa kostnader	Not 4	-139 190	-117 189
Planerat underhåll		0	-1 080 351
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-309 189	-307 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 778 753	-1 782 383
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-94 320	0
Summa rörelsekostnader		<u>-8 092 291</u>	<u>-7 843 492</u>
Rörelseresultat		1 491 224	956 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 720	5 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-855 925	-1 038 185
Summa finansiella poster		<u>-851 204</u>	<u>-1 033 006</u>
Årets resultat		640 020	-76 672

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	76 993 695	78 397 132
Inventarier och maskiner	Not 10	281 317	426 978
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	9 031
		<u>77 275 012</u>	<u>78 833 141</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 275 512</u>	<u>78 833 641</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 309	15 157
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 080 042	1 465 197
Placeringskonto HSB Stockholm		1 240 835	1 164 771
Övriga fordringar	Not 13	7 169	23 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 094 404	478 592
		<u>3 431 759</u>	<u>3 146 957</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	0
Kassa och bank	Not 16	125 377	137 143
Summa omsättningstillgångar		<u>4 057 137</u>	<u>3 284 100</u>
Summa tillgångar		<u>81 332 648</u>	<u>82 117 741</u>

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	10 748 439	10 748 439
Yttre underhållsfond	4 022 671	3 627 671
	<u>14 771 110</u>	<u>14 376 110</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 248 016	2 719 687
Årets resultat	640 020	-76 672
	<u>2 888 035</u>	<u>2 643 016</u>
Summa eget kapital	<u>17 659 145</u>	<u>17 019 125</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 60 733 885	62 100 672
	<u>60 733 885</u>	<u>62 100 672</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 1 290 016	1 041 410
Leverantörsskulder	734 485	854 527
Övriga skulder	Not 19 108 615	98 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 806 503	1 003 400
	<u>2 939 618</u>	<u>2 997 944</u>
Summa skulder	63 673 503	65 098 616
Summa eget kapital och skulder	<u>81 332 648</u>	<u>82 117 741</u>

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	640 020	-76 672
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 778 753	1 782 383
Förlust vid urangering	94 320	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 513 093</u>	<u>1 705 711</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-593 893	-145 981
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-306 932	225 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 612 269</u>	<u>1 785 292</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-314 944	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-334 409
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-314 944</u>	<u>-334 409</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 118 181	-686 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 118 181</u>	<u>-686 030</u>
Årets kassaflöde	179 144	764 853
Likvida medel vid årets början	2 767 111	2 002 258
Likvida medel vid årets slut	2 946 254	2 767 111

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



HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

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 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 401 913 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	7 731 416	7 731 416
Årsavgifter el	441 678	458 294
Hyror	437 790	403 607
Bredband	169 500	166 500
Övriga intäkter	81 245	63 926
Bruttoomsättning	<u>8 861 629</u>	<u>8 823 743</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 227	-23 537
Hyresförluster	-599	-379
	<u>8 841 803</u>	<u>8 799 827</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Försäkringsersättning	741 712	0
	<u>741 712</u>	<u>0</u>
Not 3	Drift och underhåll	
Fastighetskötsel och lokalvård	1 048 164	802 355
Reparationer	1 366 955	396 679
El	842 454	841 327
Uppvärmning	779 734	820 459
Vatten	424 782	420 480
Sophämtning	285 749	299 837
Fastighetsförsäkring	138 117	122 019
Kabel-TV och bredband	210 920	198 998
Fastighetskatt och fastighetsavgift	163 554	161 090
Förvaltningsarvoden	471 242	457 463
Övriga driftkostnader	39 167	35 250
	<u>5 770 839</u>	<u>4 555 956</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	44 160	44 449
Förbrukningsinventarier och varuköp	6 986	14 794
Administrationskostnader	39 524	15 963
Extern revision	11 400	4 863
Medlemsavgifter	37 120	37 120
	<u>139 190</u>	<u>117 189</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	230 000	227 463
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	3 600	3 600
Sociala avgifter	64 920	65 779
Övriga personalkostnader	669	771
	<u>309 189</u>	<u>307 613</u>
Not 6	Övriga rörelsekostnader	
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	94 320	0
	<u>94 320</u>	<u>0</u>
Not 7	Ränteläntäkter och liknande resultatposter	
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	387	362
Ränteläntäkter HSB placeringskonto	1 064	1 030
Ränteläntäkter HSB bunden placering	2 094	0
Övriga ränteläntäkter	1 176	3 787
	<u>4 721</u>	<u>5 179</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	855 772	1 037 391
Övriga räntekostnader	153	794
	<u>855 925</u>	<u>1 038 185</u>



HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	90 883 026	90 883 026
Anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Årets investeringar	323 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 707 001	93 383 026
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 985 894	-13 268 642
Årets avskrivningar	-1 727 412	-1 717 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 713 306	-14 985 894
Utgående bokfört värde	76 993 695	78 397 132
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 222 000	1 222 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	159 000	159 000
Summa taxeringsvärde	85 981 000	85 981 000
Not 10 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	867 058	532 649
Årets försäljning/utrangeringar	-206 850	0
Årets investeringar	0	334 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 208	867 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-440 080	-374 949
Årets avskrivningar	-51 341	-65 131
Årets försäljning/utrangeringar	112 530	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 891	-440 080
Bokfört värde	281 317	426 978
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 031	9 031
Årets investeringar	-9 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 031
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 708	1 708
Skattefordran	5 461	7 925
Övriga fordringar	0	13 607
	7 169	23 240
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	564 123	478 592
Upplupna intäkter	530 281	0
	1 094 404	478 592

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

p.y.



HSB Bostadsrättsförening Soluret I Tyresö

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 22/2-2019


Barbro Erkksson


Christer Böös


Dragana Jorhem Subotic


Fredrik Willart


Louise Lundqvist


Matz Leckremo


Simon Shao-Wel Chang


Sofia Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2019-02-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Gunilla Larsson


Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

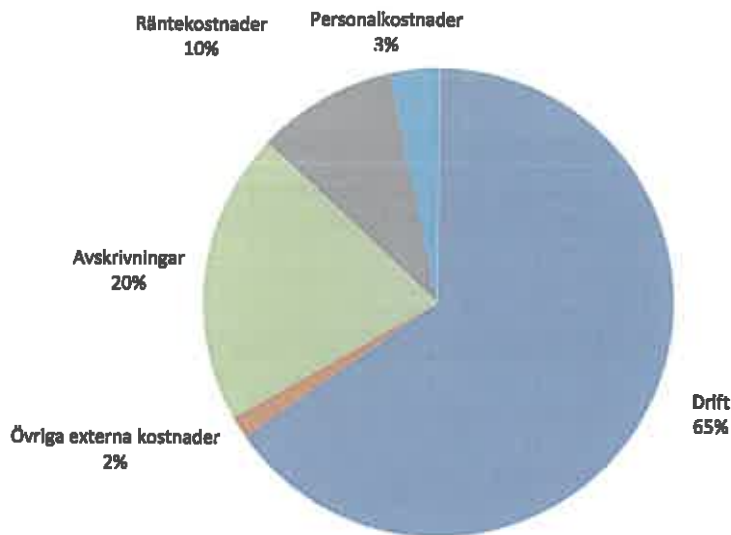
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

ny 11

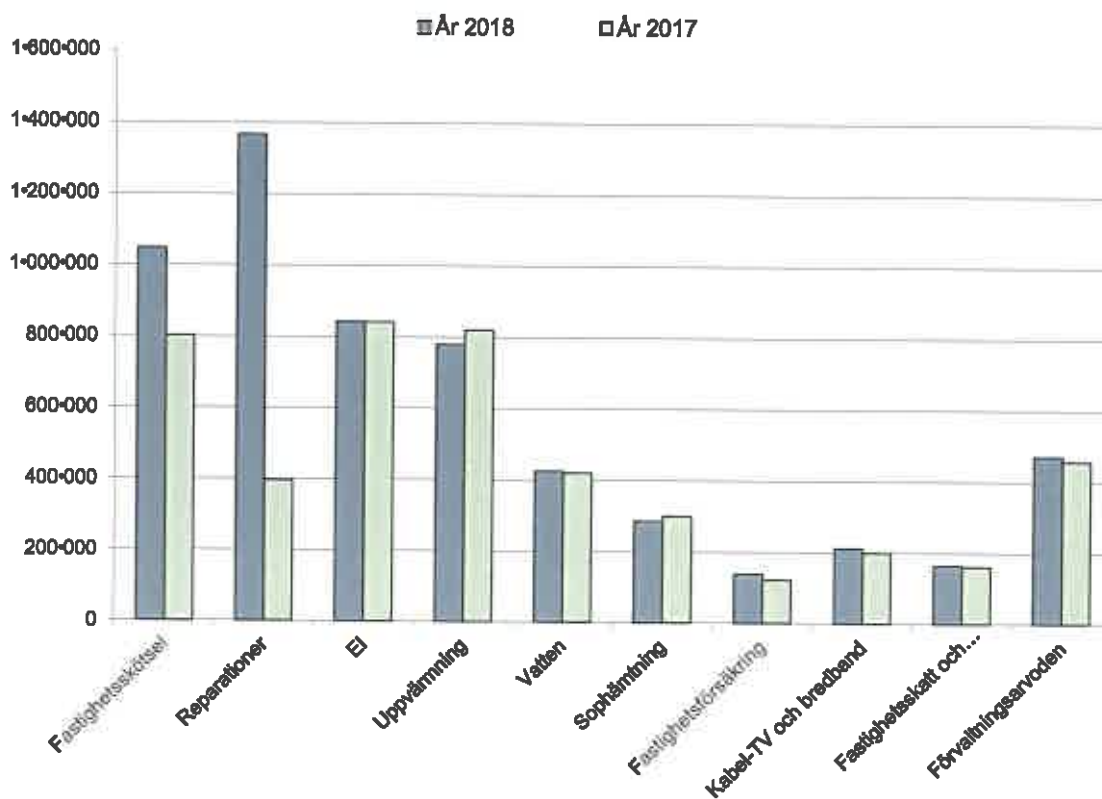


HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Soluret i Tyresö, org.nr. 716418-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Tyresö 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

b.p
11

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 Bif Soluret i Tyresö 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 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 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 revisionssed 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 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 22/02 2019

Daniel Yousif

Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gunilla Larsson

GUNILLA LARSSON

Av föreningen vald revisor