



Org Nr: 769617-6317

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Org.nr: 769617-6317

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Palatinen 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 fastigheten Sicklaön 151:28 i Nacka Kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	5116
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 2009 med värdeår 2009.

Fastighetens försäkring

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen har del i Forum Nacka Samfällighet som avser garageverksamhet. Föreningens andel är 30,43 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en avgiftssänkning om 2 % fr.o.m. 2018-04-01.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har följande underhåll genomförts:

LED-belysning har installerats i samtliga av fastighetens hissar.

Stampolning har genomförts i samtliga stammar.

Pågående eller framtida underhåll

Under 2018 planeras OVK-besiktning av föreningens FTX-system genomföras.

Under 2020 planeras fastighetens golv i entréer och trapphus rengöras och poleras.

I övrigt inga planerade underhåll inom de närmaste åren.

SHS FÅ KA
AN
NA
EP



Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-09-13.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Underhåll utfört under året framgår av resultaträkningen.

Övriga väsentliga händelser

Under 2017 har styrelsen arbetat aktivt med att se över föreningens avtal med leverantörer för att ge föreningen bättre villkor.

Avtal om fastighetsskötsel och drift med HSB Stockholm har avslutats och nytt avtal upprättats med Nacka Drift & Skötsel med start 2018-01-01.

Avtal om administrativ förvaltning med HSB Stockholm har omförhandlats till ett rådgivande förvaltningsavtal med start 2018-01-01.

Avtal om ekonomisk förvaltning har omförhandlats med start 2018-01-01.

Avtal om bredband, IP-telefoni och kabel-TV från Bredbandsbolaget och Comhem har sagts upp för omförhandling under början på 2018.

Fullmakt till HSB Stockholm för upphandling av elleveranser från Luleå energi har återkallats. Gällande avtal sträcker sig till 2020-12-31.

Första läsningen/beslut om 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening version 5 på ordinarie föreningsstämma 2017-05-18.

Ett av föreningens lån om 6 800 000 kr har omförhandlats från en ränta om 3,19% till stiborräntan+0,56%.

Styrelsen har låtit installera ett kodlås till föreningens gästrum för att förenkla vid uthyrning.

Ett räcke i smidestål har installerats vid rampen till föreningen gård för att förbättra säkerheten.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Medlemsinformation

Föreningen hade 108 (108) medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2017 (2016). Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

Förtroendevalda under räkenskapsåret

Styrelse

Under räkenskapsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Perioden 2017-01-01 - 2017-05-17

Styrelsemedlem	Roll
Dennis Höglund	Ordförande
Freddy Åfeldt	Vice ordförande & sekreterare
Niclas Axelsson	Ledamot
Emmeli Söderholm	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Perioden 2017-05-18 - 2017-10-30

Styrelsemedlem	Roll
Dennis Höglund	Ordförande
Freddy Åfeldt	Vice ordförande
Sofia Hackman-Spolin	Ekonomiansvarig
Oscar Norberg	Sekreterare
Niclas Axelsson	Ledamot
Emmeli Söderholm	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot



Perioden 2017-10-31 - 2017-12-31

Styrelsemedlem	Roll
Oscar Norberg	Ordförande
Freddy Åfeldt	Vice ordförande & sekreterare
Sofia Hackman-Spolin	Ekonomiansvarig
Niclas Axelsson	Ledamot
Emmeli Söderholm	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Under räkenskapsåret har Dennis Höglund lämnat styrelsen efter att ha flyttat från föreningen. Oscar Norberg tillträdde som ny ordförande 2017-10-31. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Freddy Åfeldt, Niclas Axelsson och Emmeli Söderholm. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit följande. Teckning sker två i förening.

Perioden 2017-01-01 - 2017-05-17

Dennis Höglund, Freddy Åfeldt, Niclas Axelsson och Emmeli Söderholm

Perioden 2017-05-18 - 2017-10-30

Dennis Höglund, Freddy Åfeldt, Oscar Norberg och Sofia Hackman-Spolin

Perioden 2017-10-31 - 2017-12-31

Oscar Norberg, Freddy Åfeldt, Niclas Axelsson och Sofia Hackman-Spolin

Revisorer

Helena Andersson	Föreningsvald ordinarie
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Niclas Axelsson med suppleant Emmeli Söderholm.

Valberedning

Valberedningen bestod av Anne-Charlotte Pernold, Jenny Furtenbach och Lena Bursell.

Flerårsöversikt

Nedan presenteras viktiga nyckeltal under de senaste åren med målet att ge en översiktlig bild av föreningens ekonomiska utveckling över tiden.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 577	4 848	4 436	4 489	4 418	4 255
Resultat efter finansiella poster	-375	-466	-708	-692	142	-85
Resultat före avskrivningar	1 124	1 033	791	807	382	147
Årsavgift*, kr/kvm	733	731	723	718	711	684
Drift**, kr/kvm	531	582	497	483	522	562
Belåning***, kr/kvm	5 364	5 435	5 493	5 480	5 609	5 667
Underhållsfond	1 298	1 020	796	596	361	126
Soliditet	86%	86%	86%	86%	86%	86%

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift fördelat på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

**Genomsnittlig drift beräknat på driftskostnader exkl. kostnader för planerat underhåll, fördelat på kvm-ytan.

*** Total bankskuld fördelat på kvm-ytan.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SHS", "ES", and "Fi".



Org Nr: 769617-6317

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.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter		4 576 662
Rörelsekostnader	-	-4 455 474
Finansiella poster	-	-496 014
Årets resultat		-374 826
Planerat underhåll	+	56 875
Avskrivningar	+	1 498 777
Årets sparande		1 180 826

Högt eller lågt sparande?

Hög	>251 kr/kvm
Normal	171-250 kr/kvm
Låg till måttlig	101-170 kr/kvm
Låg	<100 kr/kvm

Nyckeltal framtagna av HSB

Årets sparande per kvm 231

Förändringar i eget kapital

Nedan presenteras förändringar i eget kapital jämfört med föregående års balansräkning. Under 2017 har medlemsinsatserna varit oförändrade (172 168 000) och inga upplåtelseavgifter har begärts ut (0).

	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid 2017 års ingång	1 020 512	-2 238 336	-466 255
Balanserad i ny räkning på årsstämma		-466 255	466 255
Reservation till underhållsfond	335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond	-56 875	56 875	
2017 års resultat			-374 826
Belopp vid 2017 års slut	1 298 637	- 2 982 715	-374 826

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 704 590
Reservation till underhållsfond	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond	56 875
Årets resultat	-374 826
Summa till stämmans förfogande	-3 357 541

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 357 541
-------------------------	-------------------

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



Org Nr: 769617-6317

HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 576 662	4 848 059
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 775 708	-3 084 189
Övriga externa kostnader	Not 3	-53 381	-71 279
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 608	-100 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 777	-1 498 777
Summa rörelsekostnader		-4 455 474	-4 754 324
Rörelseresultat		121 188	93 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 333	6 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-504 347	-566 173
Summa finansiella poster		-496 014	-559 989
Årets resultat		-374 826	-466 255

Handwritten notes in blue ink:
A large stylized 'B' or 'S' symbol.
FA
1.1A
SHS
ON

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>194 808 021</u>	<u>196 306 798</u>
	194 808 021	196 306 798

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>194 808 521</u>	<u>196 307 298</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 555	-4 354
-------	--------

Övriga fordringar

Not 9	1 383 087	1 344 487
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>612 795</u>	<u>907 035</u>
--------	----------------	----------------

<u>1 997 437</u>	<u>2 247 168</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 750 000	1 250 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	27 583	19 114
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 775 020</u>	<u>3 516 282</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>198 583 541</u>	<u>199 823 580</u>
---------------------------	---------------------------

ES
FR
MA
SHS
KJ
AN

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 168 000	172 168 000
Yttre underhållsfond		1 298 637	1 020 512
		<u>173 466 637</u>	<u>173 188 512</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 982 715	-2 238 336
Årets resultat		-374 826	-466 255
		<u>-3 357 541</u>	<u>-2 704 590</u>
Summa eget kapital		<u>170 109 096</u>	<u>170 483 922</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	27 086 666	27 451 370
		<u>27 086 666</u>	<u>27 451 370</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	364 704	364 704
Leverantörsskulder		185 606	490 845
Skatteskulder		37 140	77 107
Övriga skulder	Not 16	1 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	799 279	955 632
		<u>1 387 779</u>	<u>1 888 288</u>
Summa skulder		<u>28 474 445</u>	<u>29 339 658</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>198 583 541</u>	<u>199 823 580</u>

FA
MS
ON
ES
SJK



Org Nr: 769617-6317

HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-374 826	-466 255
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 498 777	1 498 777
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 123 951	1 032 522
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	327 007	-289 868
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-500 509	413 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 449	1 155 915
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-364 704	-296 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-364 704	-296 704
Årets kassaflöde	585 745	859 211
Likvida medel vid årets början	2 570 371	1 711 160
Likvida medel vid årets slut	3 156 116	2 570 371

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

FA
MST
SAS
W



HSB bostadsrättsförening Palatinen 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 skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % 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 657 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 1 739 tkr.

SHS
ES FA
MA
W
ON



HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 749 016	3 741 524
Årsavgifter el	311 458	400 548
Övriga intäkter	516 188	698 599
Bruttoomsättning	<u>4 576 662</u>	<u>4 840 671</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	7 492
Hyresförluster	0	-104
	4 576 662	4 848 059
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	533 964	486 859
Reparationer	301 721	553 245
El	385 028	390 188
Uppvärmning	624 200	635 415
Vatten	273 114	291 376
Sophämtning	98 156	94 634
Fastighetsförsäkring	57 506	57 506
Kabel-TV och bredband	169 670	168 484
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	71 821	68 069
Förvaltningsarvoden	177 367	208 507
Övriga driftkostnader	26 286	24 393
Planerat underhåll	56 875	105 513
	2 775 708	3 084 189
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 375	28 905
Administrationskostnader	12 931	20 249
Extern revision	9 375	9 125
Medlemsavgifter	15 700	13 000
	53 381	71 279
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	88 600	66 750
Revisionsarvode	4 000	3 000
Övriga arvoden	4 500	4 500
Sociala avgifter	30 508	23 329
Övriga personalkostnader	0	2 500
	127 608	100 079
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	235	401
Ränteintäkter HSB placeringskonto	674	285
Ränteintäkter skattekonto	0	189
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 173	4 492
Övriga ränteintäkter	251	817
	8 333	6 184
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	504 158	566 173
Övriga räntekostnader	189	0
	504 347	566 173

FA SHS
TS OW

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 821 250	171 821 250			
Ingående anskaffningsvärde mark	30 119 000	30 119 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 940 250	201 940 250			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-5 633 452	-4 134 675			
Årets avskrivningar	-1 498 777	-1 498 777			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 132 229	-5 633 452			
Utgående redovisat värde	194 808 021	196 306 798			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 460 000	2 460 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	100 460 000	100 460 000			
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	4 554	43 230			
Avräkningskonto HSB Stockholm	727 549	550 946			
Placeringskonto HSB Stockholm	650 985	750 311			
	1 383 087	1 344 487			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	99 777	166 797			
Upplupna intäkter	513 018	740 238			
	612 795	907 035			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende räkenskapsår 2018 samt intäktsfordringar för räkenskapsår 2017.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 750 000	1 250 000			
	1 750 000	1 250 000			
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken	27 583	19 114			
	27 583	19 114			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	172 168 000	0	1 020 512	-2 238 336	-466 255
Resultatdisposition			278 125	-744 380	466 255
Årets resultat					-374 826
Belopp vid årets slut	172 168 000	0	1 298 637	-2 982 715	-374 826

SHS
BFA
MS
OW

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	127684	2,78%	2025-12-01	6 280 768	296 704
Stadshypotek	198506	0,77%	2018-12-05	6 732 000	68 000
Stadshypotek	247476	0,56%	2018-09-04	6 800 000	0
Stadshypotek	65099	1,49%	2020-03-01	7 638 602	0
				27 451 370	364 704
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 086 666
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 627 850
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				29 721 000	29 721 000
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				364 704	364 704
				364 704	364 704
Not 16 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				1 050	0
				1 050	0
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				29 665	64 245
Förutbetalda hyror och avgifter				307 662	310 964
Övriga upplupna kostnader				461 952	580 423
				799 279	955 632

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende räkenskapsår 2018 samt skulder som avser räkenskapsår 2017 men betalas under räkenskapsår 2018.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

FA
MA
WA SHS
ON
ES




Org Nr: 769617-6317

HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Nacka, den 2018-03-30


Bengt Persson


Emmeli Söderholm



Freddy Åfeldt


Oscar Norberg


Niclas Axelsson


Sofia Hackman-Spolin

Vår revisionsberättelse har 2018-04-13 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Palatinen i Nacka, org.nr. 769617-6317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Palatinen 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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.

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. De 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 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 äidosättning 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 Palatinen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den 13/4 2018


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Helena Andersson
Av föreningen vald revisor