



Org Nr: 769617-6317

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Org.nr: 769617-6317

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, 'S/S', 'ON', and 'WA'.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

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 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 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 2 % fr.o.m. 2018-04-01.

Genomfört och planerat underhåll

OVK-besiktning av föreningens FTX-system genomfördes.

WAGO-kopplingar byttes i kopplingsdosor i badrum med tvättmaskin/torktumlare efter upptäckta elbränder.

Radonmätning genomfördes under våren och provningsresultaten visar att föreningens fastighet har genomgående väldigt låga årsmedelvärden om mindre än 20 Bq/m³, med ett fåtal något högre mätningar. Alla mätningar ligger dock med stor marginal under gränsvärdet 200 Bq/m³ i årsmedelvärde.

Pågående eller framtida underhåll

Under 2019 planeras fastighetens golv i entréer och trapphus rengöras och poleras.

I övrigt inga planerade underhåll inom de närmaste åren.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S/S", "ON", and "CS".



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 2018-10-11.

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.

Övriga väsentliga händelser

Under 2018 har styrelsen arbetat aktivt med att se över föreningens avtal med leverantörer för att ge föreningen bättre villkor.

Rådgivande förvaltningsavtal med HSB Stockholm har sagts upp till 2018-12-31.

Avtal om kabel-TV från Comhem har omförhandlats med 40% lägre pris fr.o.m. 2018-04-01.

Avtal om bredband och IP-telefoni från Telenor (tidigare Bredbandsbolaget) har omförhandlats med snabbare bredband till samma pris, 250/250 Mbit/s istället för 100/100 Mbit/s.

Avtal om fastighetsstädning med Städpulsen AB har avslutats och nytt avtal upprättats med Städade Hem AB med start 2018-10-29.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening version 5 på ordinarie föreningsstämman 2018-05-07. Stadgarna registrerades hos bolagsverket 2018-09-06.

Ett av föreningens lån om 5 800 000 kr har omförhandlats till en bunden ränta om 1,00% på tre år. I samband med att lånet lades om amorterades 1 000 000 kr.

Ett av föreningens lån om 6 664 000 har omförhandlats till en bunden ränta om 0,88% på två år.

I september utfärdade styrelsen ordningsregler för allas trivsel. Ordningsreglerna inriktar sig i första hand på boendemiljön med hänsyn till grannar och föreningen, men även att säkerställa fortsatt god ekonomi i föreningen och en fastighet i gott skick.

En utredning av fördelningsmetoden av resultat från Forum Nacka Samfällighet har visat på felaktig och ofördelaktig fördelning av resultat för år 2011–2016. Korrigering för år 2011–2016 resulterade i ökade intäkter om 74 821 kr till föreningens fördel.

Resultatutveckling

Resultatet före avskrivningar ökade med 24% från 1 123 951 kr 2017 till 1 398 728 kr 2018 (274 776 kr). Detta beror främst på 6% lägre driftkostnader (160 700 kr) och 24% lägre räntekostnader (121 387 kr).

Styrelsens aktiva arbete med omförhandling av avtal uppskattas ytterligare sänka driftskostnaderna under 2019, medan räntekostnaderna kommer vara 4% högre p.g.a. bundna räntor på föreningens lån.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 24 var röstberättigade, varav 1 med fullmakt.

Medlemsinformation

Föreningen hade 105 (108) medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2018 (2017) varav HSB Stockholm är en. Under året har 6 (10) överlåtelser skett, varav två arvskiften av dödsbon.

Handwritten notes in blue ink: a, b, CS, ON, HS, ON...



Förtroendevalda under räkenskapsåret

Styrelse

Under räkenskapsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Perioden 2018-01-01 - 2018-05-07

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

Perioden 2018-05-08 - 2018-12-31

Styrelsemedlem	Roll
Oscar Norberg	Ordförande
Camelia Safai	Vice ordförande
Sofia Hackman-Spolin	Ekonomiansvarig
Charlotte Lindberg	Sekreterare
Sebastian Lundquist	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman är Oscar Norberg, Sofia Hackman-Spolin och Charlotte Lindberg. Camelia Safai och Sebastian Lundquist har ett år kvar på sina mandatperioder. HSB-ledamoten utses av HSB Stockholm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit följande. Teckning sker två i förening.

Perioden 2018-01-01 - 2018-05-07

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

Perioden 2018-05-08 - 2018-12-31

Oscar Norberg, Camelia Safai, Sebastian Lundquist och Sofia Hackman-Spolin

Revisorer

Helena Andersson	Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit Sebastian Lundquist med suppleant Sofia Hackman-Spolin.

Valberedning

Valberedningen har varit Jenny Furtenbach, Jenny Siggelin och Sofia Olsson.

Ekonomi

Flerårsöversikt

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 537	4 577	4 848	4 436	4 489	4 418	4 255
Resultat efter finansiella poster	-100	-375	-466	-708	-692	142	-85
Resultat före avskrivningar	1 398	1 124	1 033	791	807	382	147
Årsavgift*, kr/kvm	726	733	731	723	718	711	684
Drift**, kr/kvm	502	531	582	497	483	522	562
Belåning***, kr/kvm	5 100	5 364	5 435	5 493	5 480	5 609	5 667
Underhållsfond	1 633	1 298	1 020	796	596	361	126
Soliditet	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'CS', 'SJS', and 'M...'. There are also some scribbles and a checkmark.



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

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

*** Total bankskuld fördelat på kvm-ytan.

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		4 537 185
Rörelsekostnader	-	4 260 984
Finansiella poster	-	375 915
Årets resultat		-99 714
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 498 441
Årets sparande		1 398 728

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 273

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 2018 års ingång	1 298 637	- 2 982 715	-374 826
Balanserad i ny räkning på årsstämma		-374 826	374 826
Reservation till underhållsfond	335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond	0	0	
2018 års resultat			-99 714
Belopp vid 2018 års slut	1 633 637	- 3 692 541	-99 714

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 357 541
Årets resultat	-99 714
Reservering till underhållsfond	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-3 792 254

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 792 254
-------------------------	-------------------

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

Handwritten signatures and initials: CS, ON, SHS, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 537 185	4 576 662
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 568 213	-2 775 708
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 116	-53 381
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-131 214	-127 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 441	-1 498 777
Summa rörelsekostnader		-4 260 984	-4 455 474
Rörelseresultat		276 202	121 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 045	8 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-382 960	-504 347
Summa finansiella poster		-375 915	-496 014
Årets resultat		-99 714	-374 826

Handwritten signature and initials, possibly 'SAS' and 'MN'.

**HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>193 309 580</u>	<u>194 808 021</u>
	193 309 580	194 808 021

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>193 310 080</u>	<u>194 808 521</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	-177	1 555
--	------	-------

Övriga fordringar

Not 9	2 391 564	1 383 087
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>626 035</u>	<u>612 795</u>
	3 017 422	1 997 437

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

Not 12	56 546	27 583
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 823 967</u>	<u>3 775 020</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>197 134 047</u>	<u>198 583 541</u>
---------------------------	---------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	172 168 000	172 168 000
Yttre underhållsfond	1 633 637	1 298 637
	<u>173 801 637</u>	<u>173 466 637</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 692 541	-2 982 715
Årets resultat	-99 714	-374 826
	<u>-3 792 254</u>	<u>-3 357 541</u>
Summa eget kapital	<u>170 009 383</u>	<u>170 109 096</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 25 721 962	27 086 666
	<u>25 721 962</u>	<u>27 086 666</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 364 704	364 704
Leverantörsskulder	181 087	185 606
Skatteskulder	565	37 140
Övriga skulder	Not 15 0	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 856 347	799 279
	<u>1 402 703</u>	<u>1 387 779</u>
Summa skulder	<u>27 124 665</u>	<u>28 474 445</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>197 134 047</u>	<u>198 583 541</u>

**HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-99 714	-374 826
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 498 441	1 498 777
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 398 728	1 123 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 759	327 007
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 924	-500 509
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 401 892	950 449
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 364 704	-364 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 364 704	-364 704
Årets kassaflöde	37 188	585 745
Likvida medel vid årets början	3 156 116	2 570 371
Likvida medel vid årets slut	3 193 304	3 156 116

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



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 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~~ 663 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.



HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 711 516	3 749 016
Årsavgifter el	298 090	311 458
Hyror	11 731	29 650
Övriga intäkter	515 848	486 538
Bruttoomsättning	<u>4 537 185</u>	<u>4 576 662</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	460 285	533 964
Reparationer	302 850	301 721
El	391 659	385 028
Uppvärmning	634 327	624 200
Vatten	262 460	273 114
Sophämtning	93 601	98 156
Fastighetsförsäkring	63 257	57 506
Kabel-TV och bredband	148 798	169 670
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	72 120	71 821
Förvaltningsarvoden	122 423	177 367
Övriga driftkostnader	16 434	26 286
Planerat underhåll	0	56 875
	<u>2 568 213</u>	<u>2 775 708</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 023	15 375
Administrationskostnader	8 180	12 931
Extern revision	13 213	9 375
Medlemsavgifter	15 700	15 700
	<u>63 116</u>	<u>53 381</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	89 600	88 600
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	6 000	4 500
Sociala avgifter	31 614	30 508
	<u>131 214</u>	<u>127 608</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	581	235
Ränteintäkter HSB placeringskonto	651	674
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 750	7 173
Övriga ränteintäkter	63	251
	<u>7 045</u>	<u>8 333</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	382 528	504 158
Övriga räntekostnader	432	189
	<u>382 960</u>	<u>504 347</u>

h CS
SHTS ON
HA

**HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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
Ingående avskrivningar	-7 132 229	-5 633 452
Årets avskrivningar	-1 498 441	-1 498 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 630 670	-7 132 229
Utgående redovisat värde	193 309 580	194 808 021
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 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 805	4 554
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 735 123	727 549
Placeringskonto HSB Stockholm	651 636	650 985
	<u>2 391 564</u>	<u>1 383 087</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	122 564	99 777
Upplupna intäkter	503 471	513 018
	<u>626 035</u>	<u>612 795</u>

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'S.H.S.' and 'ON/K4'.

**HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		750 000	1 750 000		
		750 000	1 750 000		
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken		56 546	27 583		
		56 546	27 583		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	2020-12-05 Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	127684	2,78%	2025-12-01	5 984 064	296 704
Stadshypotek	198506	0,88%	2019-03-05	6 664 000	68 000
Stadshypotek	308361	1,00%	2021-09-01	5 800 000	0
Stadshypotek	65099	1,49%	2020-03-01	7 638 602	0
				26 086 666	364 704
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 721 962
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 263 146
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					29 721 000
					29 721 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld		364 704	364 704		
		364 704	364 704		
Not 15 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder		0	1 050		
		0	1 050		
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		31 024	29 665		
Förutbetalda hyror och avgifter		304 497	307 662		
Övriga upplupna kostnader		520 826	461 952		
		856 347	799 279		

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Handwritten signature and initials: SHS ON !!



HSB Bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 2019-04-05


Bengt Persson


Camella Safai


Charlotte Lindberg


Lars Oscar Norberg



Sebastian Lundquist


Sofia Spolin

Vår revisionsberättelse har 2019-04-18 lämnats beträffande denna årsredovisning


HELENA ANDERSSON

Av föreningen vald revisor


Joakim Hén

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 osäkerhetsfaktor 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.

Q
SATS
ON
CS
" "

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18/4-2019


Jakob Hen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


HELENA ANDERSSON

Av föreningen vald revisor

