



Org Nr: 769617-6317

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Org.nr: 769617-6317

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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. 2019-07-01.

Genomfört och planerat underhåll

Polering och steifix av fastighetens stengolv och linoleummattor i trapphus, entréer och källargångar.

Dammbindning och golvbeläggning med epoxy i sop- och återvinningsrum.

Slipning och oljning/lackning av dörrhandtag entréportar.

Monterat skyddsräcken framför fastighetens uppstigningsluckor till tak.

Pågående eller framtida underhåll

Utredning pågår om att byta ut fastighetens kodlås-system.

I övrigt inga väsentliga planerade underhåll inom de närmaste åren.

ny



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 fastighetssyn genomfördes 2019-08-28.

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

Avtal gällande Ekonomisk förvaltning med HSB Stockholm har sagts upp till 2019-12-31 och nytt avtal har upprättats med Storholmen Förvaltning AB med start 2020-01-01 med 14% lägre pris jmf med tidigare år.

Styrelsen har låtit installera en grind vid trappan in till gården för att öka säkerheten för lekande barn.

Avtal för trädgård och markskötsel har upphandlats och nytt avtal har upprättats med Habitek Utemiljö AB, tidigare Idrotts- och Trädgårdsanläggningar (IOT), fr.o.m. 2020-01-01 med 7% lägre pris jmf med tidigare år.

Styrelsen har låtit installera övervakningskameror i föreningens sop- och återvinningsrum för att få bukt med återkommande problem att skräp som dumpas otillåtet. Beslutet fattades genom acklamation på ordinarie föreningsstämma.

Fastighetens taxeringsvärde har uppdaterats för perioden 2019-2021, vilket innebar en ökning med 11% för byggnadsdelen och 36% ökning för markdelen.

Resultatutveckling

Resultatet före avskrivningar minskade med 37% från 1 398 727 kr 2018 till 879 637 kr 2019 (519 090 kr).

Nettoomsättningen minskade med 2,4% (-109 466 kr) främst p.g.a. sänkta årsavgifter under 2019 (-74 184 kr) samt lägre intäkt från samfälligheten (-63 467 kr).

Kostnaderna för drift och underhåll ökade med 16% (412 183 kr) vilket framför allt beror på planerat underhåll i föreningen (221 050 kr) samt ökade kostnader i samfälligheten p.g.a. byte av garageportar samt avsättning av kapital för byte av tak till cykelställ 2020 (144 209 kr).

I övrigt kan nämnas att förvaltningskostnaderna sänktes med 26% (31 849 kr) vilka förväntas fortsätta sänkas under 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Vid stämman deltog 27 närvarande varav 23 var röstberättigade.

Medlemsinformation

Föreningen hade 107 (105) medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2019 (2018) varav HSB Stockholm är en. Under året har 6 (6) överlåtelser skett, varav ett arvskifte av dödsbo.

Förtroendevalda under räkenskapsåret

Styrelse

Under räkenskapsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Perioden 2019-01-01 - 2019-05-08

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

Perioden 2019-05-09 - 2019-12-31

Styrelsemedlem	Roll
Oscar Norberg	Ordförande
Camelia Safai	Vice ordförande
Sackarias Hävrén	Ekonomiansvarig
Jenny Siggelin	Sekreterare
Sebastian Lundquist	Ledamot
Charlotte Lindberg	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Oscar Norberg, Charlotte Lindberg, Camelia Safai och Sebastian Lundquist. Sackarias Hävrén och Jenny Siggelin 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 2019-01-01 - 2019-05-08

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

Perioden 2019-05-09 - 2019-12-31

Oscar Norberg, Camelia Safai, Sackarias Hävrén och Jenny Siggelin

Revisorer

Helena Andersson Föreningsvald ordinarie

Beatrice Lidman Revisorssuppleant

Joakim Häll Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i Forum Nacka Samfällighetsförenings styrelse

Representanter har varit Sackarias Hävrén och Jenny Siggelin.

Representanter i HSBs fullmäktige

Representanter i HSBs fullmäktige har varit Sebastian Lundquist med suppleant Charlotte Lindberg.

Valberedning

Valberedningen har varit följande.

Perioden 2019-01-01 - 2019-05-08

Jenny Furtenbach, Jenny Siggelin och Sofia Olsson.

Perioden 2019-05-09 - 2019-12-31

Sofia Hackman-Spolin, Sofia Olsson och Lamia Sûrek.

14



Ekonomi

Flerårsöversikt

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 428	4 537	4 577	4 848	4 436	4 489	4 418	4 255
Resultat efter finansiella poster	-619	-100	-375	-466	-708	-692	142	-85
Resultat före avskrivningar	880	1 398	1 124	1 033	791	807	382	147
Årsavgift*, kr/kvm	711	726	733	731	723	718	711	684
Drift**, kr/kvm	539	502	531	582	497	483	522	562
Belåning***, kr/kvm	5 028	5 100	5 364	5 435	5 493	5 480	5 609	5 667
Underhållsfond	1 820	1 633	1 298	1 020	796	596	361	126
Soliditet	86%	86%	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 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	4 427 719
Rörelsekostnader	- 4 661 418
Finansiella poster	- 385 105
Årets resultat	-618 804
Planerat underhåll	+ 221 050
Avskrivningar	+ 1 498 441
Årets sparande	1 100 687
Årets sparande per kvm	215

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

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 2019 års ingång	1 633 637	- 3 692 541	-99 714
Balanserad i ny räkning på årsstämma		-99 714	99 714
Reservation till underhållsfond 2019	335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2019	-221 050	221 050	
2019 års resultat			-618 804
Belopp vid 2019 års slut	1 747 587	- 3 906 204	-618 804



Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 792 254
Årets resultat	-618 804
Reservering till underhållsfond	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond	221 050
Summa till stämmans förfogande	-4 525 008

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 525 008
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 427 719	4 537 185
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 980 396	-2 568 213
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 904	-63 116
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 677	-131 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 498 441</u>	<u>-1 498 441</u>
Summa rörelsekostnader		-4 661 418	-4 260 984
Rörelseresultat		-233 699	276 202
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 346	7 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-393 451</u>	<u>-382 960</u>
Summa finansiella poster		-385 105	-375 915
Årets resultat		-618 804	-99 714

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>191 811 139</u>	<u>193 309 580</u>
		191 811 139	193 309 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>191 811 639</u>	<u>193 310 080</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	2 489 628	2 391 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>600 406</u>	<u>626 035</u>
		3 090 034	3 017 599
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	750 000
Kassa och bank	Not 12	1 319 979	56 546
Summa omsättningstillgångar		<u>4 410 012</u>	<u>3 824 144</u>
Summa tillgångar		<u>196 221 651</u>	<u>197 134 224</u>

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

172 168 000

172 168 000

Yttre underhållsfond

1 747 587

1 633 637

173 915 587173 801 637*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 906 204

-3 692 541

Årets resultat

-618 804

-99 714

-4 525 008-3 792 254

Summa eget kapital

169 390 579170 009 383**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

25 357 25825 721 962

25 357 258

25 721 962

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

364 704

364 704

Leverantörsskulder

170 246

181 087

Skatteskulder

8 566

565

Övriga skulder

6 423

177

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

923 875

856 347

1 473 8141 402 880

Summa skulder

26 831 07227 124 842**Summa eget kapital och skulder****196 221 651****197 134 224**

NA

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-618 804	-99 714
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 498 441	1 498 441
Kassaflöde från löpande verksamhet	879 637	1 398 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 876	-11 759
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	64 689	14 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	976 202	1 401 892
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-364 704	-1 364 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-364 704	-1 364 704
Årets kassaflöde	611 498	37 188
Likvida medel vid årets början	3 193 304	3 156 116
Likvida medel vid årets slut	3 804 803	3 193 304

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

NA



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 688,5 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 637 332	3 711 516
Årsavgifter el	304 694	298 090
Hyror	26 155	11 731
Övriga intäkter	459 538	515 848
Bruttoomsättning	<u>4 427 719</u>	<u>4 537 185</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	591 375	460 285
Reparationer	359 526	302 850
El	395 442	391 659
Uppvärmning	642 139	634 327
Vatten	267 217	262 460
Sophämtning	96 987	93 601
Fastighetsförsäkring	69 583	63 257
Kabel-TV och bredband	143 096	148 798
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	79 718	72 120
Förvaltningsarvoden	90 574	122 423
Övriga driftkostnader	23 689	16 434
Planerat underhåll	221 050	0
	<u>2 980 396</u>	<u>2 568 213</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 847	26 023
Administrationskostnader	14 950	8 180
Extern revision	10 025	13 213
Medlemsavgifter	13 081	15 700
	<u>45 904</u>	<u>63 116</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	89 600
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	3 000	0
Sociala avgifter	32 677	31 614
	<u>136 677</u>	<u>131 214</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	630	581
Ränteintäkter HSB placeringskonto	620	651
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 885	5 750
Övriga ränteintäkter	211	63
	<u>8 346</u>	<u>7 045</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	391 721	382 528
Övriga räntekostnader	1 730	432
	<u>393 451</u>	<u>382 960</u>

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 630 670	-7 132 229
Årets avskrivningar	-1 498 441	-1 498 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 129 111	-8 630 670
Utgående redovisat värde	191 811 139	193 309 580
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 200 000	1 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 200 000	6 800 000
Summa taxeringsvärde	126 400 000	106 200 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 804	4 805
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 484 205	1 735 123
Placeringskonto HSB Stockholm	620	651 636
	2 489 628	2 391 564
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	119 937	122 564
Upplupna intäkter	480 469	503 471
	600 406	626 035

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

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 11 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm 0 750 000
0 750 000

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken 1 319 979 56 546
1 319 979 56 546

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	127684	2,78%	2025-12-01	5 687 360	296 704
Stadshypotek	308361	1,00%	2021-09-01	5 800 000	0
Stadshypotek	334297	0,88%	2020-12-05	6 596 000	68 000
Stadshypotek	65099	1,49%	2020-03-01	7 638 602	0
				25 721 962	364 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 357 258

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 898 442

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 721 000 29 721 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				364 704	364 704
				<u>364 704</u>	<u>364 704</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	29 246	31 024
Förutbetalda hyror och avgifter	240 696	304 497
Övriga upplupna kostnader	653 933	520 826
	<u>923 875</u>	<u>856 347</u>

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



HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 12 april 2020


Bengt Persson


Camelia Safai


Charlotte Lindberg


Jenny Siggelin


Lars Oscar Norberg


Sackarias Hävrén


Sebastian Lundquist

Vår revisionsberättelse har 20-04-18 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Hjern
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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

N

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 räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 - 2020


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Helena Andersson
Av föreningen vald revisor