

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600-0572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



Foto: Klas Engdal

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. Efter styrelsens förvaltningsberättelse redovisar styrelsen hur den hanterat de motioner som bifölls vid 2018 års årsstämma. I avsnittet Året som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2018	3
Ändamål	3
Föreningens fastigheter	3
Medlemmar	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Årsavgifter	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar	4
Miljö- och energi	5
Lokalhyresgästerna	5
Förvaltningen	5
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information	5
Grannsamverkan	5
Trivsel, gemenskap, ansvar	5
Information och kommunikation	6
Föreningen	6
Underhålls- och investeringsplan	8
Förvaltningen	8
Ekonomi	9
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning	10
Flerårsöversikt	10
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen	10
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar	12
Förändring av eget kapital	12
Förslag till disposition av årets resultat	12
Motioner vid 2018 års föreningsstämma	13
Åren som kommer	13
Investerings och underhållsplan	13
Årsredovisning	15
Revisionsberättelse	23



Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A,B,C,D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F,G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H,I,J,K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L,M,N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S,U,X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y,Z,Å,Ö	1-9	13	613-625
Stadsägorna 10:419 och 420.				
SUMMA BOSTADSLÄGENHETER			604	
Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.				
Totala lägenhetsytan			43 600 m ²	
Totala lokalytan			6 300 m ²	
Total yta			49 900 m ²	
Antal parkeringsplatser			412	
som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster				
samt 50 kundplatser på torget varav två för funktionsnedsatta och åtta gästplatser				
Antal garageplatser för bil			150	
för motorcykel			4	
Föreningens fastigheter är byggda 1962–1965.				

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och från och med 2019 en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 769 (759 år 2017) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 47 (46) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgiften har varit oförändrad 2018 liksom hyror för parkeringsplatser och garage.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har den största underhållsåtgärden varit upprustning av parkeringen bakom Pyrolavägen 22–24. Tre anbud kom in. Med ledning av pris och bedömning av entreprenörerna valde styrelsen Fernströms entreprenad för uppdraget. Arbetet genomfördes under sommaren. Pga. att berg gick i dagen och det var större håligheter än annat mellan den sprängsten som stora delar av parkeringen bygger på så drog projektet över tiden med en vecka in i september. Detta gav också tillkommande kostnader. Slutresultatet blev bra, och till våren 2019 ska plantering av träd och växter ske.

Styrelsen har med statsbidrag genomfört en energikartläggning. Den visar att våra fastigheter är energisnåla jämfört med fastigheter byggda under samma tidsperiod, men att det förstås finns förbättringsmöjligheter. Styrelsen har beslutat att återvinna frånluft i fler hus än höghusen, vilket lämpligen sker när det är dags att byta takfläktarna. Installation av solceller kan ske i samband med framtida fasadbyte höghusen, och tilläggsisolering av punkthusen när fasaderna åtgärdas inom något av de närmaste åren. En försöksverksamhet med innetemperaturgivare ska göras för att kunna optimera värmen. Termografering ska genomföras i vinter.

Stamspolning ska ske regelbundet och utfördes första gången efter stambytet. Avtal finns med entreprenör om stamspolning vart tredje år.

Fasadtvätt skedde på några av låghusen.

Fönstren i några medlemmars lägenheter har åtgärdats pga. inläckage av vatten.

Dialog har skett med Lidingö stad om placeringen av jordbehållare. Dialog har också skett kring gatuparkeringar, hastigheten i området, den branta backen ner till Skärsåtra torg samt stadens plantering framför Pyrolavägen 11. Den planteringen har staden lovat rusta till våren 2019.

Arbetet med att genomföra föreningens trädvårdsplan har fortsatt.

Föreningen har arbetat med vissa kvarstående frågor från tidigare entreprenader. Med ByggPartner, föreningens entreprenör för stambytet, har det främst gällt att medlemmar fått vänta alltför länge på garantiåtgärder samt det långsamma arbetet med att åtgärda för varmt kallvatten i Pyrolavägen 32 och halva Pyrolavägen 28 och otätheter i ventilation i vissa lägenheter. Formerna för att anmäla och bevaka garantiåtgärder har förbättrats av ByggPartner, och de kvarstående åtgärderna ska utföras under våren 2019. Garantibesiktning har skett vid två tillfällen under året.

Med Säkerhetsintegrering, entreprenör för nya lås-, passer- och bokningssystemet, har det varit upprepad dialog kring instabilitet i systemet. Enligt avtal har Säkerhetsintegrering åtgärdat besiktningsanmärkningarna under mars 2019. Arbetet kommer i april 2019 att granskas av oberoende besiktningsman.

Miljö- och energi

Energisnåla och energibesparande takfläktar, arbetet med att få värmepumparna att fungera optimalt, övergång till energisnål belysning och energisnåla maskiner i tvättstugan och de energibesparande blandare som installerades i badrummen i samband med stambytet har tillsammans bidragit till att föreningens förbrukning av fjärrvärme, el och vatten har sänkts. För fastighetsel har minskningen varit 11 000 kWh (2 %) och för fjärrvärme 218 000 kWh (4 %).

Föreningen har fortsatt arbetet med att nyttiggöra vårt avfall. Under början av 2018 gick föreningen över till stadens matavfallsinsamling. Vårt matavfall blir till biogas. Föreningen tillhandahåller i källsorteringshusen möjlighet att på nära håll lämna förpackningar, plast, glas och mindre elektronikföremål. Genom överenskommelse med Lidingö stad kan grovavfall lämnas sorterat sex gånger om året när den mobila återvinningscentralen är på plats mellan Pyrolavägen 28 och 32.

Lokalhyresgästerna

En hyreslokal har bytt hyresgäst under året. Några hyresavtal har förhandlats om. Under 2018 var alla lokalerna uthyrda. Järniabutiken försattes i konkurs i oktober och den lokalen återlämnades till föreningen vid årsskiftet 2018/2019. En lokal sades upp under året och där pågår utredning om att göra om den till två mindre lägenheter.

Förvaltningen

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med HSB Stockholm och marken enligt avtal med Svensk Markservice. Avtalet med Svensk Markservice löper ut sista september och avses att förlängas ett år. Avtalet med HSB Stockholm har sagts upp och löper ut vid årsskiftet. Upphandling av entreprenör inleddes under hösten 2018.

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår från och med 2016 i polisens samverkansarbete Grannsamverkan. Trivselgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan.

Trivsel, gemenskap, ansvar

Traditionsenligt ordnade bostadsrättsföreningen tillsammans med Skärsätra villaägareförening Valborgsfirande. Cirka 300 personer samlades på torget med facklor och tågade ner till Parksätrastranden på Valborgsmässafton. Totalt var det uppskattningsvis cirka 1 000 deltagare. AnnaLena Brunell, rektor för Skärsätra skola, talade och Lidingö vox sjöng.

Den 20 maj ordnade trivselgruppen en uppskattad Loppis och Skärsätragården hade aktiviteter.

Cyklar som tagits bort från cykelkällarna därför att de inte har någon ägare har skänkts till vänverksamheten i Lidingö att kunna användas för flyktingar.

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den.

Föreningen har en gymlokal i tvättstugehuset. Gymmet har för närvarande 202 medlemmar.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana.

Pyrolaklubben har funnits i 30 år, och bedriver verksamhet för de medlemmar som är lediga dagtid. Styrelsen består av åtta av föreningens medlemmar. Under 2018 ordnade klubben nio sammankomster med underhållning, information och god mat. Klubben fick 8 000 kr i verksamhetsbidrag från föreningen.

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupadalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsätra. Medlem i HSB Brf Skärsätra kan vända sig till Koloniföreningen för att ställa sig i kö (se hemsidan).

Styrelsens vice ordförande Christer Ramstedt samordnar frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna. Fler frivilliga välkomnas.

Information och kommunikation

Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt. Under året har 14 Nyhetsbrev kommit ut. Nyhetsbrevet är tillgängligt via den elektroniska anslagstavlan, ens dator eller mobil. Man kan få det per e-post, cirka 150 medlemmar har lämnat sin e-postadress och får det på det viset. Det sänds också via styrelsens Facebookgrupp och via Facebook oss grannar emellan. Den som hellre vill läsa på papper kan hämta brevet på expeditionen. Medlemmar som inte kan ta sig till expeditionen kan få Nyhetsbrevet till sin fastighetsbox.

Utöver Nyhetsbrevet har information delats ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till årsmötet, och ett Pyrolablad har kommit ut under hösten.

Förvaltningen informerar via porttavlor.

I november startade styrelsen på prov en Facebookgrupp för föreningens medlemmar och lokalhyresgäster. Syftet är att ge ytterligare en kanal för styrelsen att informera om vad som är på gång, puffa för föreningsmöten, att Nyhetsbrev kommit mm. Den ger medlemmar som använder Facebook en möjlighet att ställa frågor till styrelsen och komma med förslag, förslag som då andra medlemmar kan se och kommentera. Gruppen kan också användas för att testa intresse för aktiviteter eller viss åtgärd.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen sker via Kund- och medlemsservice, HSB Stockholm, via webb, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar förutom i juli.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post till ordföranden eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämmor

Extra föreningsstämma ägde rum 2018-02-22. Två ärenden behandlades, stadgö-ändringar där styrelsens förslag godkändes i ett första beslut, och förslag från styrelsen att slopa kravet att man ska vara medlem i HSB för att få köpa lägenhet i bostadsrättsföreningen. Stämman avlog det förslaget.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Antalet röstberättigade medlemmar var 66 varav sju genom fullmakt.

Föreningsmöten

Föreningsmöten har hållits:

- Den 22 februari hölls föreningsmöte i samband med extra stämma. Då informerades om övergången till jordbehållare för restavfall och anslutning till stadens insamling av matavfall. Stadens projektledare för att stimulera hushållen att sortera ut sitt matavfall medverkade. Vidare gavs information om underhållsplanen.

- Den 3 maj om omgestaltningen av parkeringen bakom Py 22-24 samt om övergången till jordbehållare. Vidare gavs det tillfälle att dryfta frågor som skulle behandlas på stämman.

- Den 29 november information bl.a. om planerat underhåll, budget och avgifter 2019, Huskura.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Sven-Erik Wånell
Vice ordförande	Christer Ramstedt
Ekonomiansvarig	André Prejner
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg
	Carl-Fredrik Bothén (från 22/5)
	Klas Engdal
	Kent Lindqvist
	Caroline Lundberg
	Robert Sahlberg
	Hans Wiklund (till 22/5)
	Egil Öfverholm
	Stefan Johansson

Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsens arbetsutskott (AU) har bestått av ordförande, vice ordförande, och ekonomiansvarig. Förvaltaren har varit adjungerad.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inga-Lill Ankarberg, Kent Lindqvist, André Prejner, Christer Ramstedt och Sven Erik Wånell.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten samt haft en planeringsdag. Styrelsens arbetsutskott har förberett mötena.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit André Prejner, Christer Ramstedt, Sven Erik Wånell och förvaltaren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunnar Jonsson	Föreningsvald ordinarie
Ingemar Svensson	Föreningsvald ordinarie
Jan Ekenstedt	Ersättare

Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg	Birger Eneroth
Ingrid Hjärthner	Christer Ramstedt
Berith Westman	Hans Wiklund
Kent Lindqvist	Camilla Öhman

suppleanter:

A. Astrid Holm

Lars Holm

Valberedning

Valberedningen har bestått av

Berith Westman (ordförande), Michael Anderberg och Magnus Boström.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen har följande fasta arbetsgrupper: arbetsgrupp för att identifiera och föreslå åtgärder där föreningen kan spara energi; trivselgrupp som arbetar med att öka trivsel, trygghet och ansvarstagande i vårt område, hur kommunikationen mellan medlemmarna kan underlättas och svarar för kontakt med polisen i frågor som gäller grannsamverkan; kommunikationsgrupp som arbetar med att utveckla information och kommunikation med medlemmarna, som hemsida, Nyhetsbrev och Facebook HSB Brf Skärsätra. Inom styrelsen ansvarar några för gymmet, Valborgsfirandet och för att det blir flaggat på allmänna flaggdagar.

Styrelsen har olika projektinriktade arbetsgrupper. Under året har en arbetsgrupp arbetat med få till stånd områdets första fyra laddstolpar och söka statsbidrag för detta, vilket beviljades; en grupp arbetar med att säkerställa fungerande passersystem och gå igenom lås till gemensamma utrymmen inne i husen; en grupp har arbetat med att planera och genomföra omdaningen av parkeringsplatsen bakom Py 22–24; en grupp arbetar med möjlig nybebyggelse på föreningens mark; en grupp arbetar med att kunna nyttja gemensamma utrymmen bättre och få bättre plats med cyklar; en grupp arbetar med att förbereda fasadrenoveringen av punkthusen och en den kommande hissrenoveringen; en grupp är tillsatt för att se över föreningens policy och former för upphandling och en grupp startade mot slutet av året för att arbeta med föreningens hyreslokaler.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-18.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande år redovisas nedan.

Förvaltningen

Jimmy Andersen var föreningens förvaltare till och med oktober, och efterträddes då av Fredrik Hörnfeldt. Fastighetsskötare fram till september var Ömer Tumturk och efterträddes av Erik Liljansjö. Vid behov får de hjälp av kollegor på HSB Stockholm. Drifttekniker är Vahid Jafarpour. Expeditionen har varit bemannad tisdag 9–17 och torsdag 10–18. Huvudansvarig under året har varit Anton Printz. De ingår i Kund och medlemsservice som bl.a. sköter felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelse, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) sköts av HSB Stockholm.

Trappstädningen sköts av entreprenör, personalkooperativa HSB Städ. Markskötsel sköts av Svensk Markservice. Förvaltaren och vice ordföranden har regelbundna driftsmöten med Svensk Markservice.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott om 6,8 mnkr (3,2 mnkr 2017). Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen fått en god ekonomisk ställning och kunnat amortera ner lån utöver plan. I mars kunde en extra amortering göras med 13 mnkr på föreningens lån. En god grund har lagts för att kunna ha låga eller inga avgiftshöjningar de närmaste åren och ändå klara det underhålls- och investeringsbehov som finns. Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna var 36,2 mnkr, 0,3 mnkr över budget. Bostadsrättsavgifterna svarade för 83 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för elva procent, hyror för garage och parkeringsplatser för fem procent och övriga intäkter för en procent.

De största enskilda kostnadsposterna var fjärrvärme, 4,8 mnkr, och avskrivningar, 5,6 mnkr. Löpande underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 1,9 mnkr (1,7 mnkr 2017) och det planerade underhållet till 1,3 mnkr (6,5 mnkr 2017). Båda dessa utgiftsposter var klart lägre än budget. Underhållet av parkeringen bakom Py 22–24 togs som investering och syns därför inte i resultaträkningen. Räntekostnaderna var 1,7 mnkr (1,8 mnkr 2017) vilket också var lägre än budget.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster och med Svensk Markservice om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning sköts av personalägda HSB städ.

Föreningens försäkringsbolag är Protector och skadedjurshantering Nomor.

Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken med Svensk Byggservice, serviceavtal värmepumpar Enstar, hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetsservice, filter till ventilation Camfil och ozonrengöring centrumventilation Ozontech.

Föreningen har elavtal med Din El. Parkeringsövervakning sköts av Q-park.

KabelTV svarar Comhem för och bredband Ownit,

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter är i en ålder då det har krävts och alltjämt kommer att krävas omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning, men den har ökat kraftigt jämfört med innan den nuvarande perioden med stort underhåll började. Därmed blir föreningen mer exponerad för förändringar av ränteläget. Just nu gynnas föreningen av låga räntor, men varje procents höjning av räntorna ger en ökad kostnad om cirka 1,7 mnkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2018/19 uppgick till 172 mnkr (187 mnkr 2017/18). I snitt per lägenhet och månad ger det en ökad avgift om 238 kr per månad (högre för större lägenheter, lägre för mindre).

Åren framöver har föreningen flera större projekt, som fasad- och takarbeten, som ytterligare kommer att öka låneskulden.

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2018	2017	2016	2015	2014
Värme					
Fjärrvärme (MWh)	5 044	5 262	5 618	5 664	6 006
Fjärrvärme (kr)	4 804 729	4 550 220	5 235 411	5 235 648	5 455 684
El värmepumpar (kWh)	385 459	358 612	368 389	251 272	165 071
El värmepumpar (kr)	429 838	341 561	240 660	214 985	126 915
Total kostnad	5 234 567	4 891 781	5 476 071	5 450 633	5 582 599
Kr/kWh	0,96	0,87	0,91	0,92	0,90
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	57 160	53 601	71 129	52 328	60 124
Kostnad (kr)	840 415	851 324	1 084 501	850 811	893 377
Kr/kbm	14,70	15,88	15,25	16,26	14,86
Fastighetsel					
Förbrukat (kWh)	601 083	612 152	840 993	1 017 819	1 327 529
Kostnad (kr)	1 095 704	969 947	1 249 880	1 101 640	1 122 439
Kr/kWh	1,82	1,58	1,49	1,08	0,85
Sophämtning					
Kostnad (kr)	975 328	1 020 234	1 148 746	1 120 839	1 094 142

Uppgifterna från år 2016 och framåt om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därav den skenbart högre förbrukningen 2016 och 2018). Fjärrvärmesatsten har ändrats under 2018.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltalen för de senaste fem åren förklaras på nästa sida.

Nyckeltal (Tkr om inte annat anges)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	36 240	37 069	35 575	35 541	32 236
Resultat efter finansiella poster	6 792	3 156	1 128	10 970	9 326
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	683	683	694	694	623
Totala intäkter kr/kvm	726	778	749	746	677
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm bostads och lokalyta	275	306	188	280	261
Belåning, kr/kvm	3 448	3 774	3 466	2 910	2 312
Belåningsgrad	25 %	28 %	26 %	22 %	18 %
Räntekostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	33	37	32	27	19
Räntekänslighet	6 %	6 %	6 %	5 %	4 %
Eget kapital	66 248	59 456	56 300	55 172	44 202
Soliditet	27 %	23 %	23 %	26 %	25 %
Drift och underhåll kr/kvm bostads- och lokalyta	392	379	471	339	291
Energikostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	144	133	155	148	152
Avskrivningar kr/kvm	112	112	96	61	61

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (totala bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen 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. Riktvärden: högt: 251> kr/kvm; normalt: 171–250 kr/kvm; lågt till måttligt: 101–170 k/kvm; lågt: <100 kr/kvm. HSB Brf Skärsätra har således ett högt sparande.

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.

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 bostadsrätts 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.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i % av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i % av balansomslutningen.

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.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten skar sker, som stambytet, ökar avskrivningarna.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida 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.

Årets sparande per kvm, total yta

Rörelseintäkter	36 240 041
Rörelsekostnader	27 797 790
Finansiella poster	1 650 002
Årets resultat	6 792 248
Planerat underhåll	1 323 602
Avskrivningar	5 603 507
Årets sparande	13 719 358
Årets sparande per kvm, total yta	275

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	28 618 256	18 678 828	3 155 840
Reservering till fond 2018			893 000	-893 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 323 602	1 323 602	
Balanserad i ny räkning				3 155 840	-3 155 840
Årets resultat					6 792 248
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	28 187 654	22 265 270	6 792 248

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	21 834 688
Årets resultat	6 792 248
Summa	28 626 916
Styrelsens disposition	
Reservering till underhållsfond	-893 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 323 602
Summa till stämmans förfogande	29 057 518
Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	29 057 518

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning (sid 15 och framåt).

Motioner vid 2018 års föreningsstämma

Vid årsstämman 2018 behandlades fem motioner. En motion bifölls av stämman avseende upphandling av försäkring bostadsrättstillägg. Styrelsen har tecknat avtal om gemensam bostadsrättsförsäkring som gäller från årsskiftet 2018/19.

Åren som kommer

Nedan redovisas den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2019 och de följande fyra åren fram till och med 2023. Under 2019 genomförs en upphandling i konkurrens av förvaltningen av föreningens fastigheter.

Arbetet med att bli en ännu mer klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Arbetet enligt trädvårdsplanen fortsätter och ska inkludera de två obebyggda tomter föreningen äger. Styrelsen fortsätter arbetet med att förädla föreningens fastigheter så att värdet av de kommersiella ytorna och möjlighet till nybyggnation tas till vara på bästa möjliga sätt.

Investerings och underhållsplan

Flera av de planerade åtgärderna är investeringar och lånefinansieras. För de närmaste fem åren är de större underhållsåtgärderna och investeringarna:

2019

Åtgärder fasaderna punkthusen samt plåtbeklädnad takkant

Dränering och ny isolering husgrunder höghusen prov inför arbeten kommande år.

Slutförande av projektet parkering bakom Py 22–24 med planering av träd och växter.

Genomgång av låssystemen för dörrar innanför det yttre skalskyddet som grund för kommande beställning av byte till modernt och mer enhetligt låssystem.

Översyn av hur gemensamma utrymmen kan disponeras bättre för t.ex. förråd och säkrare cykelförvaring med möjlighet för låsbara utrymmen för dyra cyklar och tillgång att ladda elcyklar.

Byta 10 garageportar Py 11–15.

Byte till led i kallgaraget.

Radonmätning i cirka 180 lägenheter.

Utredning om status på radiatorer, radiatorstammar och elledningar.

Besiktning tak, stuprör och hängrännor låghusen för inplanering av när åtgärder behövs. Bedömning av om solpaneler är lämpligt på de tak som har rätt lutning mot solen.

Totalt har i budget för 2019 avsatts 1,5 mnkr för planerade underhållsåtgärder.

2020

Eventuell fortsättning av åtgärder fasaderna punkthusen.

Dränering och ny isolering husgrunder Py 20, 24, 28 och 32.

Uteområdet mellan Py 26 och 28, upprustning enligt plan som görs 2019, upprustning av utemiljön Py 20–24, utförs efter att isoleringsarbeten utförts av husgrunderna.

Byte hisskorgar, styrsystem och hisslinor.

Efter hissbyte målning trapphus höghusen och punkthusen.

Övergång till jordbehållare för restavfall för hela föreningen.

Byte av lås dörrar till gemensamma utrymmen inom skalskyddet.

Slyröjning och gallring på föreningens skogsområde mellan Pyrolavägen 26 och Tornbacken.

Besiktning plåtfasaderna låghusen och höghusen för inplanering vilket år det finns behov av byte/annan fasadbeklädnad. Bedömning av möjlighet att förse höghusens sydfasader med solpaneler.

2021

Om behov konstaterats byte takpapp med mera låghustaken

Upprustning och eventuell ombyggnation parkeringsplatser låghusen.

Trästaket renovering och oljning (de trästaket som inte bytts p.g.a. krav avseende lekplatser och inte tagits bort)

Byte träbalkar som avgränsar P-platser

2022

Om behov konstateras byte plåt låghusfasader samt stuprör

Målning träpanelerna låghusen

OVK-besiktning

2023

Målning rökluckor

Målning vissa barnvagnsrum och paneler

A.



Årsredovisning

Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	36 240 041	37 069 109
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-19 553 432	-18 933 740
Övriga externa kostnader	Not 3	-725 829	-650 115
Planerat underhåll		-1 323 602	-6 517 920
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-591 419	-371 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 603 507	-5 603 537
Summa rörelsekostnader		-27 797 790	-32 076 690
Rörelseresultat		8 442 251	4 992 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 048	16 635
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 664 050	-1 853 213
Summa finansiella poster		-1 650 002	-1 836 578
Årets resultat		6 792 248	3 155 840

Balansräkning**2018-12-31 2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	233 034 484	238 163 965
Inventarier och maskiner	Not 8	636 163	89 089
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 782 061	517 740
		<u>238 452 708</u>	<u>238 770 794</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	350	350
		<u>350</u>	<u>350</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>238 453 058</u>	<u>238 771 144</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		75 221	62 462
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 411 739	6 287 570
Placeringskonto HSB Stockholm		0	7 820
Övriga fordringar	Not 11	170 520	167 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 171 719	1 931 449
		<u>10 829 199</u>	<u>8 457 247</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	0	13 000 000
--------------------------	--------	---	------------

Summa omsättningstillgångar		<u>10 829 199</u>	<u>21 457 247</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>249 282 256</u>	<u>260 228 391</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Yttre underhållsfond		28 187 654	28 618 256
		<u>37 190 554</u>	<u>37 621 156</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		22 265 270	18 678 828
Årets resultat		6 792 248	3 155 840
		<u>29 057 518</u>	<u>21 834 668</u>

Summa eget kapital		<u>66 248 072</u>	<u>59 455 824</u>
--------------------	--	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	169 144 988	185 733 256
		<u>169 144 988</u>	<u>185 733 256</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 900 000	2 564 665
Leverantörsskulder		2 793 215	3 164 038
Skatteskulder		62 636	49 600
Fond för inre underhåll		3 221 938	3 561 798
Övriga skulder	Not 16	663 508	733 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 247 898	4 965 447
		<u>13 889 196</u>	<u>15 039 311</u>

Summa skulder		<u>183 034 184</u>	<u>200 772 567</u>
---------------	--	--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder**249 282 256 260 228 391**

Kassaflödesanalys

2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31

Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 792 248	3 155 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 603 507	5 603 537
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 395 756	8 759 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-255 602	-304 400
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 485 451	-1 340 241
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 654 703	7 114 737
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 691 321	-4 779 784
Investeringar i maskiner/inventarier	-594 101	-111 361
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 285 422	-4 891 145
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-16 252 933	15 338 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-16 252 933	15 338 268
Årets kassaflöde	-10 883 653	17 561 860
Likvida medel vid årets början	19 295 390	1 733 530
Likvida medel vid årets slut	8 411 737	19 295 390

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 10 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 1,85 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 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.

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	29 796 205	29 795 016
Årsavgifter el	19 462	38 964
Hyror	6 139 730	6 157 362
Övriga intäkter	536 788	1 866 327
Bruttoomsättning	36 492 185	37 857 669
Avgifts- och hyresbortfall	-252 072	-322 454
Hyresförluster	-72	-27 733
Avsatt till inre fond	0	-438 373
	36 240 041	37 069 109
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	4 064 897	3 583 358
Reparationer	1 966 494	2 316 932
El	1 095 704	969 947
Uppvärmning	5 234 567	4 891 781
Vatten	840 415	851 324
Sophämtning	975 328	1 020 234
Fastighetsförsäkring	552 127	400 092
Kabel-TV och bredband	782 746	807 328
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 087 318	1 074 030
Förvaltningsarvoden	2 770 714	2 905 024
Övriga driftkostnader	183 122	113 691
	19 553 432	18 933 740
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 677	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	74 958	105 245
Administrationskostnader	339 655	228 882
Extern revision	33 000	40 213
Konsultkostnader	100 938	111 175
Medlemsavgifter	164 600	164 600
	725 829	650 115
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	403 200	280 000
Revisionsarvode	44 800	36 000
Övriga arvoden	26 880	17 000
Sociala avgifter	104 039	65 173
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-28 842
Övriga personalkostnader	12 500	2 047
	591 419	371 378
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 939	5 861
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	8
Ränteintäkter skattekonto	0	68
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 153	7 097
Övriga ränteintäkter	1 953	3 602
	14 048	16 635
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 660 535	1 788 442
Övriga räntekostnader	3 515	64 771
	1 664 050	1 853 213

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	295 259 067	291 343 172
Anskaffningsvärde mark	5 185 685	5 185 685
Årets försäljning/utrangeringar	0	-17 520 200
Årets investeringar	427 000	4 569 676
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	16 866 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 871 752	300 444 751
Ingående avskrivningar	-62 280 787	-74 219 722
Årets avskrivningar	-5 556 481	-5 581 265
Årets försäljning/utrangeringar	0	17 520 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 837 268	-62 280 787
Utgående bokfört värde	233 034 484	238 163 964
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	370 000 000	370 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 210 000	20 210 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	276 800 000	276 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 767 000	7 767 000
Summa taxeringsvärde	674 777 000	674 777 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	615 736	504 375
Årets investeringar	594 101	111 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 209 837	615 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-526 647	-504 375
Årets avskrivningar	-47 026	-22 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-573 674	-526 647
Bokfört värde	636 163	89 089
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	517 740	17 174 051
Årets investeringar	4 264 320	-16 656 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 782 061	517 740
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	350	350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350	350
Andel i HSB Stockholm	350	350
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	165 540	165 540
Övriga fordringar	4 980	2 406
	170 520	167 946

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	2 121 719	1 924 352
Upplupna intäkter	50 000	7 097
	2 171 719	1 931 449

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	13 000 000
	0	13 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788806201	1,25%	2021-10-13	27 700 000	500 000
Nordea Hypotek	39788820182	1,25%	2022-01-19	29 550 000	600 000
Nordea Hypotek	39788820190	0,41%	2019-01-22	29 550 000	450 000
Nordea Hypotek	39788820662	0,43%	2019-02-12	9 713 248	150 000
Nordea Hypotek	39788847757	0,61%	2019-06-12	16 981 740	0
SBAB	27787304	1,37%	2020-03-18	28 950 000	600 000
SBAB	27787339	0,97%	2019-03-14	2 000 000	0
Stadshypotek	332376	1,35%	2023-10-30	27 600 000	600 000
				172 044 988	2 900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 169 144 988

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 157 544 988

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 204 808 700 204 808 700

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 2 900 000 2 564 665

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	616 392	616 992
Momsskuld	51 738	116 771
Övriga kortfristiga skulder	-4 622	0
	663 508	733 763

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	197 935	74 992
Förutbetalda hyror och avgifter	2 778 433	2 979 848
Övriga upplupna kostnader	1 271 531	1 910 607
	4 247 899	4 965 447

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

**HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö****Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Avtalet med HSB Stockholm har sagts upp och ny upphandling ska göras under 2019

Lidingö, den 2019-04-02
Sven Erik Wanell
Christer Ramstedt
Inga-Lill Ankarberg
Carl-Fredrik Bothén
Klas Engdal
Stefan Johansson
Kent Lindqvist
Caroline Norlén Lundberg
André Prejner
Robert Sahlberg
Egil OverholmVår revisionsberättelse har 2019-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning
Ingemar Svensson
Gunnar Jonsson
Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skärsåtra i Stockholm, org.nr. 713600-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skärsåtra i Stockholm för räkenskapsår 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

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. 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 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.

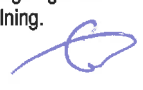
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 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 Skärsåtra i Stockholm för räkenskapsår 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 räkenskaper. 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 15 april 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

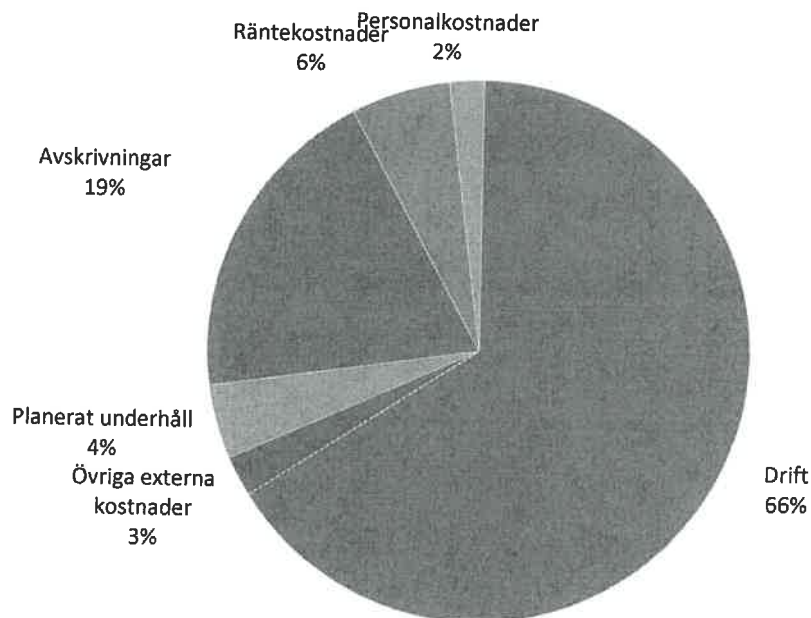
Ingemar Svensson

Av föreningen vald revisor

Gunnar Jonsson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

