

Årsredovisning för  
**HSB:s BRF Ankaret 28**  
702000-0472

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28, 702000-0472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-24. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är sedan 1995-01-01 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Styrelsens bedömning är att detta inte förändrats under 2018. Under 2019 kommer styrelsen göra en utredning för att fastslå att så fortfarande är fallet.

Föreningen äger fastigheten Ankaret 28 i Stockholms kommun omfattande adresserna Alströmergatan 7-15 samt Fridhemsgatan 43-47. Brf Ankaret 28 byggdes år 1952. Marken innehas med äganderätt.

På fastigheten står ett flerbostadshus med 52 lägenheter. Huset omfattar också ett garage som består av 73 parkeringsplatser varav 52 är medlemsparkeringar. 21 platser är uthyrda, varav två är omvandlade till förråd och 8 hyrs av bilvårdsföretag.

Dessutom rymmer huset:

Butikslokaler 1 st (ca 450 kvm, Fridhemsgatan 43)

Kontorslokaler 2 st (ca 191 kvm, Alströmergatan 9 1 tr samt 302 kvm Fridhemsgatan 45)

Hostel, Fridhemsgatan 47 och Alströmergatan 15 (entré från Alströmergatan 15, totalt ca 930 kvm)

Källarlokal/fotostudio (Alströmergatan 11, ca 105 kvm)

Parkeringsplatser utomhus 5 st, varav två st externt uthyrda och tre används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-15. På stämman deltog 28 medlemmar (varav två genom fullmakt). På mötet beslutades att anta de nya stadgarna som beslutades första gången på extra stämma 14 dec 2017. 

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman:

Martin Bergstrand	Ordförande till 2019 samt ledamot till 2020
Thommy Fjällberg	Ledamot till 2020
Svante Zetterqvist	Ledamot till 2020
Tommy Karlsson	Ledamot till 2020
Mikael Westmark	Ledamot till 2019
Ulrika Gustafsson	Ledamot till 2019
Ari Halinoja	Ledamot till 2019
Agneta Englund	Ledamot till 2019
Stefan Johansson	Ledamot, utsedd av HSB



Till valberedning valdes vid föreningsstämman Mariana Ström (sammankallande), Kerstin Hillerström, Malena Waernerlund och Ulla Björkegren Hammarberg.

Till revisor valdes Robert Cselenyi. Av HSB utsett revisionsföretag är BoRevision

Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utse föreningens distriktsombud och övriga representanter i HSB.

Föreningens firma tecknas av Martin Bergstrand, Mikael Westmark, Thommy Fjällberg och Svante Zetterqvist, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	stambyte
2010-2011	nytt bjälklag och nya ytor på gården
2015-2016	trapphusrenovering samt nya portar
2016	nytt plåttak på hela huset
2017	nya fönster i hela huset
2018	Renovering av el på gården
2018/2019	Återställande av skyddsrum

Styrelsen planerar inte att höja avgifterna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt 10-årskontrakt tecknades med Stockholm Hostel. Butikslokalen på Fridhemsgatan 43 uthyrdes med femårskontrakt till DdInvest AB efter att Grandpa lämnat.

Föreningens två skyddsrum har underkänts efter inspektion av MSB och arbetet med att återställa dessa till godkänd standard har påbörjats, arbetet kommer att pågå in i 2019 och finansieras via kassan. Föreningens kassaflöde är mycket gott tack vare höga intäkter från lokaluthyrning. Vi anser att fastigheten är i mycket gott skick.

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda.

### Medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. 

  
MB  
8/11

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	8 767	8 657	8 225	7 931	8 018
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 639	-2 137	-1 834	554	809
Soliditet (%)	-7,2	-10	negativ	negativ	negativ

Handwritten signature and initials, possibly "S. J. B." and "F. J.", with a date "2018" written vertically.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	283 266	3 109 182	550 000	-7 938 633	-2 136 261	-6 132 446
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-2 136 261	2 136 261	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					1 639 239	1 639 239
Belopp vid årets utgång	<u>283 266</u>	<u>3 109 182</u>	<u>550 000</u>	<u>-10 074 894</u>	<u>1 639 239</u>	<u>-4 493 207</u>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-10 074 894
Årets resultat	<u>1 639 239</u>
Totalt	<b>-8 435 655</b>
Avsättning till yttre fond	870 000
Uttag ur yttre fond	<u>-9 305 655</u>
Balanseras i ny räkning	<u>-9 305 655</u>
Summa	<b>-8 435 655</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

*MB 8  
TF.*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 766 983	8 656 513
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 766 983</b>	<b>8 656 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 173 308	-7 518 800
Övriga externa kostnader	4	-448 017	-379 642
Personalkostnader och arvoden	5	-232 919	-235 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 687 068	-1 687 068
Nedskrivningar av omsättningstillgångar		-	-148 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 541 312</b>	<b>-9 969 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 225 671</b>	<b>-1 313 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 444	-823 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-586 432</b>	<b>-823 310</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 639 239</b>	<b>-2 136 521</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 639 239</b>	<b>-2 136 521</b>
Skatt		-	260
<b>Årets resultat</b>		<b>1 639 239</b>	<b>-2 136 261</b>

MB J.T.S.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 721 658	58 256 758
Inventarier, maskiner och installationer	7	436 064	588 032
Summa materiella anläggningstillgångar		57 157 722	58 844 790
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 161 722</b>	<b>58 848 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500 392	78 750
Övriga fordringar		4 257 799	1 965 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 542	80 831
Summa kortfristiga fordringar		5 014 733	2 124 624
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		292 293	294 543
Summa kassa och bank		292 293	294 543
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 307 026</b>	<b>2 419 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 468 748</b>	<b>61 267 957</b>

MB  
S  
T

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 448	3 392 448
Fond för yttre underhåll		550 000	550 000
Summa bundet eget kapital		3 942 448	3 942 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 074 894	-7 938 633
Årets resultat		1 639 239	-2 136 261
Summa fritt eget kapital		-8 435 655	-10 074 894
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-4 493 207</b>	<b>-6 132 446</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		15 062	15 062
Summa avsättningar		15 062	15 062
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	65 343 003	65 343 003
Summa långfristiga skulder		65 343 003	65 343 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		534 287	255 422
Skatteskulder		-	165 395
Övriga skulder		220 704	283 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		848 899	1 337 635
Summa kortfristiga skulder		1 603 890	2 042 338
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 468 748</b>	<b>61 267 957</b>

*f* MB S  
P.F.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>	<i>(fg år)</i>
Byggnad	100	100
Ombyggnad	20-50	20-50
Maskiner	10	10
Inventarier	5-20	5-20

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

*Handwritten signatures and initials:*  
A blue checkmark.  
A blue signature.  
The initials "HSB" and "T.F." written in blue ink.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 883 000	2 084 619
Hyror	7 194 141	7 044 702
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 413	4 453
Hyesrabatter	-328 411	-497 885
Övriga hyresintäkter	14 840	20 624
	<b>8 766 983</b>	<b>8 656 513</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	146 204	194 843
Städning	94 930	95 707
Tillsyn, besiktning, kontroller	188 301	59 806
Trädgårdsskötsel	47 871	29 488
Snöröjning	12 582	702
Reparationer	492 569	468 753
El	708 341	666 912
Uppvärmning	650 367	663 711
Vatten	127 101	105 878
Sophämtning	101 808	93 819
Försäkringspremie	50 717	60 635
Fastighetsavgift bostäder	69 524	68 380
Fastighetsskatt lokaler	400 000	400 000
Övriga fastighetskostnader	42 245	33 368
Kabel-tv/Bredband/IT	248 858	173 880
Panter och överlåtelser	2 885	848
Förvaltningsarvode ekonomi	96 876	121 515
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	44 882
Förvaltningsarvode teknik	165 889	121 411
Teknisk förvaltning utöver avtal	37 689	9 821
Juridiska åtgärder	84 583	180 645
	<b>3 769 340</b>	<b>3 595 004</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	184 932
Gemensamma utrymmen	61 620	-
Tvättstuga	44 438	-
VA/Sanitet	-	20 323
El	-	498
Fönster	-	3 736 697
Garage	-	9 387
Gård	141 578	-
Övrigt	156 332	120 831
	<b>4 173 308</b>	<b>7 667 672</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 173 308</b>	<b>7 667 672</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	4 400	5 958
Konsultarvode	352 095	293 273
Revisionarvode	20 738	17 264
Medl avg HSB/serviceavg branschorganisation	28 472	23 052
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	35 708	35 768
Bankkostnader	6 160	3 884
Tidningar och facklitteratur	444	443
<b>Summa</b>	<b>448 017</b>	<b>379 642</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	182 000	180 400
Sociala kostnader	50 919	54 942
	<b>232 919</b>	<b>235 342</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 456 881	7 456 881
-Ombyggnad	57 424 880	57 424 880
-Mark	750 000	750 000
-Markanläggning	11 000 817	11 000 817
	<b>76 632 578</b>	<b>76 632 578</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 375 820	-16 840 720
-Årets avskrivning enligt plan	-1 535 100	-1 535 100
	<b>-19 910 920</b>	<b>-18 375 820</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 721 658</b>	<b>58 256 758</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	70 000 000	70 000 000
Mark	64 000 000	64 000 000
	<b>134 000 000</b>	<b>134 000 000</b>
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	40 000 000	40 000 000
	<b>134 000 000</b>	<b>134 000 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "M.B." and "T.F.".

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 751 935	1 751 935
	<u>1 751 935</u>	<u>1 751 935</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 163 903	-1 050 285
-Årets avskrivning enligt plan	-151 968	-113 618
	<u>-1 315 871</u>	<u>-1 163 903</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>436 064</b>	<b>588 032</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	292 066	294 316
Sparkonto	<u>227</u>	<u>227</u>
<b>Summa</b>	<b>292 293</b>	<b>294 543</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB 32849318		0,75%	14 492 743		14 492 743
SEB 34150311		1,15%	10 217 236		10 217 236
SEB 35368809		0,87%	13 000 000		13 000 000
SEB 36947470		0,85%	14 170 512		14 170 512
SEB 36947586		1,08%	13 462 512		13 462 512
			<u>65 343 003</u>		<u>65 343 003</u>

Föreningen har lån som förfaller under 2019 och är därmed kortfristiga. Finansieringen av föreningens fastighet är dock av långsiktig karaktär varpå styrelsen väljer att redovisa dem som långfristiga.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>69 067 803</u>	<u>69 067 803</u>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

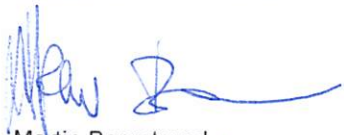
**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm / 2019



Martin Bergstrand



Ulrika Gustafsson



Tommy Karlsson



Svante Zetterqvist



Thommy Fjällberg



Mikael Westmark



Ari Halinoja

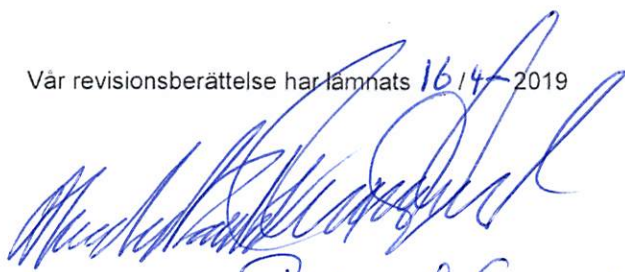


Stefan Johansson



Agneta Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4-2019



Alexander Forslöf  
BoRevision



# BoRevision

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Ankaret 28 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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 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 / 2019

  
Alexander Forslöf Robert Cselekm

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret 28, org.nr. 702000-0472

### -Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret 28 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 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 revisionsd i Sverige. Revisorenas 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 revisorsd 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 långfristiga.

#### 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 revisionsd 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 revisionsd 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.