



Org Nr: 769626-4550

Styrelsen för HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)

Org.nr: 769626-4550

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tyresö Alby 1:798, Tyresö Alby 1:797 och Tyresö Alby 1:796 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	50	3 420
Hysesrätter	8	553
Förråd	25	134
Parkeringar och garageplatser	42	0

Föreningens fastighet är byggd 1973 värdeår 1973

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i ASK(39 andelar), Garagesamfälligheten (42 andelar), Samfällighetsföreningen Krusboda torg (34 andelar), Centralantenn.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Påbörjat fasadrenovering, Eiseparation i alla lägenheter samt installerat jordfelsbrytare

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fasad	Renovering
2019	Förråd	Yttertak
2020-2021	Byggnad	Stambyte
2020-2021	Byggnad	Byte av vattencisterner för varmvatten, samt separation av varmvatten och översyn av hela drifanläggningen för vattenproduktion
2020	Byggnad	Yttertak
2025	Byggnad	Kulvert mellan byggnader för tappvarmvatten och kallvatten

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1972	Byggnad	Vid byggnation
1980	Byggnad	Fönsterbyte
2016	Undercentralen	Vattenmätare bytt
2017	Undercentralen	Elmätare bytt

Övriga väsentliga händelser

2 st vattenskador är åtgärdade, alla vattenskador är en stor kostnad för föreningen. Mycket problem med ventilationen i den ena blå lägenheten som åtgärdats. Mycket problem med vattenpumpen och styrdon som åtgärdats. 2 bygglovshandlingar om uppförande av staket/plank har inkommit och godkänts 5 st försäljningar har skett i föreningen under året.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 5 st med fullmakt.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Joachimsson	HSB-ledamot
Banne Andersson	Ledamot
Jonathan Polbring	Ledamot
Mikael Astermyr	Ledamot
Pia Astermyr	Ledamot
Sandra Sarmell	Ledamot
Yvonne Brusewitz	Ledamot
Göran Palmgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är alla i styrelsen förutom Anders Joachimsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pia Astermyr, Sandra Sarmell, Banne Andersson och Yvonne Brusewitz. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Carina Sjöström Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Erica Graner och Mattias Salomonsson. Båda avsa sig uppdraget under hösten utan att ha gjort något arbete.

Underhållsplan

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

Stadqueenly fastighetsbesiktning har ej genomförts pga flera byten med förvaltare.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 67 (58) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 4 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	790	755	521
Totala intäkter kr/kvm	878	892	745
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	168	192	294
Belåning, kr/kvm	5 754	5 787	5 820
Räntekänslighet	9%	9%	13%



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)

Drift och underhåll kr/kvm	606	558	338
Energikostnader kr/kvm	292	263	175

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi 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.

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.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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 bostadsrättens 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.

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. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 599	3 502	3 058
Resultat efter finansiella poster	-809	-1 232	-180
Sollditet	73%	73%	70%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter		3 605 425
Rörelsekostnader	-	4 180 554
Finansiella poster	-	233 963
Årets resultat		-809 092

Planerat underhåll	+	114 447
Avskrivningar	+	1 382 776
Årets sparande		688 131

Årets sparande per kvm total vta 168

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	63 276 884	5 458 214	302 340	-481 982	-1 232 268
Reservering till fond 2018			1 005 000	-1 005 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-114 447	114 447	
Balanserad i ny räkning				-1 232 268	1 232 268
Årets resultat					-809 092
Belopp vid årets slut	63 276 884	5 458 214	1 192 893	-2 604 802	-809 092

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-1 714 249
Årets resultat	-809 092
Reservering till underhållsfond	-1 005 000
Ianspråktagande av underhållsfond	114 447
Summa till stämmans förfogande	-3 413 894
Balanseras i ny räkning	-3 413 894

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

**HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 599 175	3 501 988
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 250	160 647
		<u>3 605 425</u>	<u>3 662 635</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 489 440	-2 291 006
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 355	-216 407
Planerat underhåll		-114 447	-638 204
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-123 535	-117 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 382 776	-1 382 776
Summa rörelsekostnader		<u>-4 180 554</u>	<u>-4 645 489</u>
Rörelseresultat		-575 129	-982 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	51 573	24 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-285 536	-273 807
Summa finansiella poster		<u>-233 963</u>	<u>-249 414</u>
Årets resultat		-809 092	-1 232 268

**HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	77 842 706	79 225 482
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 415 750	0
		<u>79 258 456</u>	<u>79 225 482</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 258 456</u>	<u>79 225 482</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		375	2 245
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 224 664	1 352 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 052	54 250
		<u>2 281 091</u>	<u>1 409 104</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	9 800 000	11 200 000
Kassa och bank	Not 12	11 070	0
Summa omsättningstillgångar		<u>12 092 161</u>	<u>12 609 104</u>
Summa tillgångar		<u>91 350 617</u>	<u>91 834 587</u>

**HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	63 276 884	63 276 884
Upplåtelseavgifter	5 458 214	5 458 214
Yttre underhållsfond	1 192 893	302 340
	<u>69 927 991</u>	<u>69 037 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 604 802	-481 982
Årets resultat	-809 092	-1 232 268
	<u>-3 413 894</u>	<u>-1 714 249</u>
Summa eget kapital	<u>66 514 097</u>	<u>67 323 189</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>23 492 595</u>	<u>23 627 903</u>
	23 492 595	23 627 903
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 135 308	135 308
Leverantörsskulder	467 020	174 903
Skatteskulder	12 706	12 715
Övriga skulder	Not 15 8 724	10 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>720 167</u>	<u>550 057</u>
	1 343 925	883 495
Summa skulder	<u>24 836 520</u>	<u>24 511 398</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>91 350 617</u>	<u>91 834 587</u>

**HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-809 092	-1 232 268
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 382 776	1 382 776
Kassaflöde från löpande verksamhet	573 684	150 508
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	68	-7 074
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	460 430	-256 017
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 034 182	-112 582
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 415 750	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	40 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 415 750	40 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-135 308	-135 308
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	9 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 308	9 584 692
Årets kassaflöde	-516 876	9 512 360
Likvida medel vid årets början	12 552 609	3 040 250
Likvida medel vid årets slut	12 035 734	12 552 609

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



HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)

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 15 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 2,3% av anskaffningsvärdet.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte 2016 samtliga aktier i Tyresö Bostäder 2 AB av Tyresö Bostäder AB som ägde fastigheten Tyresö Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 för 74 718 965 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

**HSB Brf Päriröksgången i Tyresö (769626-4550)**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 701 152	2 582 540
Hyror	877 201	936 870
Övriga intäkter	14 280	59 030
Bruttoomsättning	<u>3 592 633</u>	<u>3 578 440</u>
Avgifts- och hyresbortfall	6 542	-76 452
	3 599 175	3 501 988
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	<u>6 250</u>	<u>160 647</u>
	6 250	160 647
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	372 729	354 383
Reparationer	500 036	359 809
El	957 200	905 265
Vatten	240 036	174 604
Sophämtning	120 434	151 656
Fastighetsförsäkring	79 053	74 565
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	82 616	76 270
Förvaltningsarvoden	119 489	171 525
Övriga driftkostnader	<u>17 848</u>	<u>22 930</u>
	2 489 440	2 291 006
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varulinköp	5 936	7 692
Administrationskostnader	37 539	173 085
Extern revision	12 500	21 250
Medlemsavgifter	<u>14 380</u>	<u>14 380</u>
	70 355	216 407
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	86 100
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	<u>29 535</u>	<u>27 996</u>
	123 535	117 096
Not 6 Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	951	1 228
Ränteläntäkter HSB bunden placering	50 379	22 912
Övriga ränteläntäkter	<u>243</u>	<u>253</u>
	51 573	24 393
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	285 492	273 774
Övriga räntekostnader	<u>44</u>	<u>33</u>
	285 536	273 807

**HSB Brf Päriröksgången i Tyresö (769626-4550)**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	58 917 975	58 917 975
Anskaffningsvärde mark	22 727 365	22 727 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 645 340	81 645 340
Ingående avskrivningar	-2 419 858	-1 037 082
Årets avskrivningar	-1 382 776	-1 382 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 802 634	-2 419 858
Utgående bokfört värde	77 842 706	79 225 482
Taxeringsvärde		
Anskaffningsvärde Mark	22 727 365	22 727 365
Anskaffningsvärde Byggnad	58 917 975	58 917 975
Summa taxeringsvärde	81 645 340	81 645 340
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	1 415 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 415 750	0
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	49 462	46 963
Upplupna intäkter	6 590	7 287
	56 052	54 250
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 800 000	11 200 000
	9 800 000	11 200 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	11 070	0
	11 070	0

**HSB Brf Pärlrogsgången i Tyresö (769626-4550)****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788713416	1,80%	2021-03-17	7 627 903	135 308
Nordea Hypotek	39788713424	1,10%	2019-03-20	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788831338	0,69%	2019-04-03	8 000 000	0
				23 627 903	135 308

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 492 595Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 951 363**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 30 000 000 30 000 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 135 308 135 308**Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld	8 709	6 683
Övriga kortfristiga skulder	15	3 829
	8 724	10 512

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 800	11 620
Förutbetalda hyror och avgifter	279 453	278 275
Övriga upplupna kostnader	426 914	260 162
	720 167	550 057

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Brf Pärlrogsgången i Tyresö (769626-4550)

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 9/3-2019

Anders Joachimsson

Banne Andersson

Jonathan Polbring

Mikael Åstermyr

Pia Åstermyr

Sandra Sarmel

Yvonne Brusewitz

Vår revisionsberättelse har 2019-03-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

22/3-2019

Av föreningen vald revisor

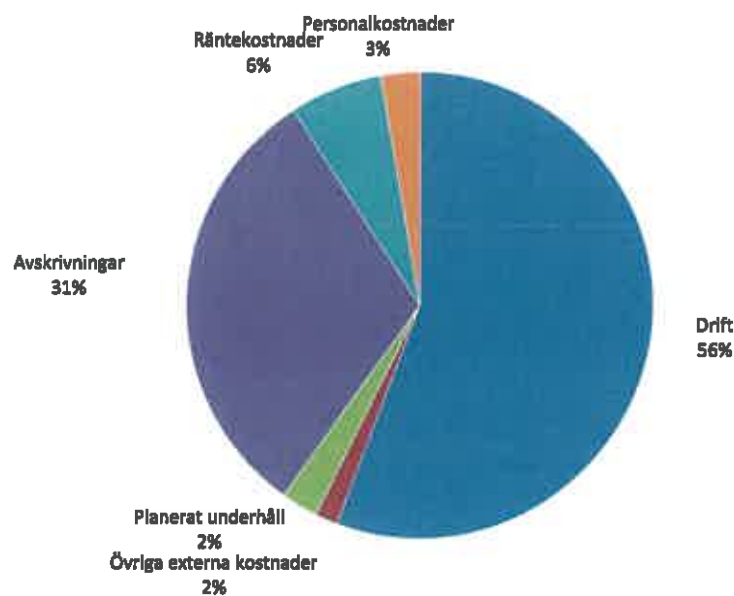
Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

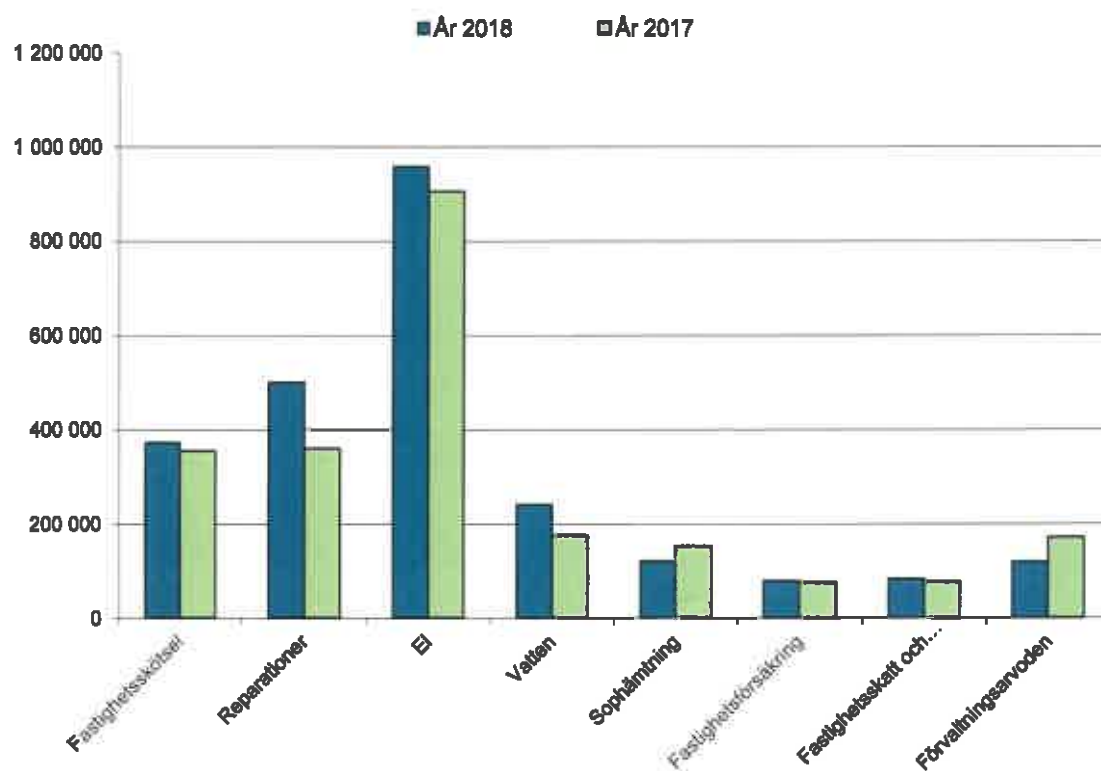


HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö (769626-4550)

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pärrörkgången i Tyresö, org.nr. 769626-4550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pärrörkgången i Tyresö för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. Den uppger, 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 maskoppl, 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 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 Pärlrokgången i Tyresö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 22/3 2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor