



Org Nr. 702000-5539

Styrelsen för HSB Brf Fatet i Stockholm

Org.nr: 702000-5539

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF FATET

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten FATET 8 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	53	2597
Lokaler	2	146

Föreningens fastighet är byggd 1923. Värdeår är 1925.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret


Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under det gångna året (2017) har ett större ingrepp i källaren utförts då horisontella avloppsstammarna bytts ut under TKG4, TKG2 och RBG12, detta är en fortsättning på det avloppsbyte som skedde under TKG6 för fem år sedan. Om stammarna inte bytts ut, var risken stor för krackelering och läckage. I samband med det har även bastun, duschutrymmet och toaletten som ligger i anslutning till relaxrummet fått en helrenovering och ny ventilation. Delar av tvättstugan har även renoverats och på grund av detta ställdes en tvätt-barack upp på kortsidan av huset vilket fungerade som tillfällig tvättstuga. Under arbetets gång fick även en värmeventil bytas ut samt asbestsanering utföras.

Hela projektet drog ut på tiden med par månader på grund av ett flertal oförutsedda komplikationer, kostnaderna blev högre än beräknat framförallt på grund av renovering och fuktskador i dusch och bastu samt byte av värmeventil. Vid byte av värmeventil uppstod vissa problem med värmen och flertalet luftningar fick utföras av element och handdukstork för att optimera värmefördelningen.

Under arbetets gång med avloppsrenoveringen har det även kunnat konstateras att kommunens ledning som går till vår fastighet har förskjutits i sidled med risk för att knäckas. I slutet av året var Stockholm vatten och avfall (SVOA) och filmade rören och kunde utöver sidledsförskjutning konstatera en begynnelse till hål på insidan av kommunens rör och sprickor vid skarvarna som håller ihop rören. 

Kommunens avloppsledning byts ut i skrivande stund och när detta är utfört kommer sista delen av fastighetens rör att rensas och infodras, så kallade re-lining. Detta utfördes aldrig i tidigare arbetet på grund av risken att knäcka rören.

Under våren reparerades en fasadskada i anslutning till taket på innergården mellan TKG4 och TKG6 och en byggnadsställning ställdes upp under en kortare period för detta ändamål.

Renovering av innergårdens trädgård har utförts, blommor planterats och träden har beskurits för att undvika skador på fasaden.

I trapphusen har lampor ersatts med energisnåla LED lampor.

Inventering och sammanställning av förråd har utförts samt en mindre omfördelning, alla boende ska ha tillgång till ett källarförråd och ett vindsförråd. Förrådets numrering stämmer överens med gamla lägenhetsnummer.

Renovering av fönster var planerat till 2017 men blev uppskjutet på grund av avloppsarbetet i källaren som drog ut på tiden. Offerter för fönsterrenovering har samlats in och granskats och planering pågår för när detta arbete är lämpligt att utföras under 2018.

Utredning av barnvagnsförråd på innergården påbörjades i slutet av 2017 som en del av brandskyddsarbetet eftersom barnvagnar, cyklar och annan bråte inte får ställas i trapphus.

Även exploatering av vind har diskuterats och bör utredas vidare under 2018 för att undersöka potential, något som skulle generera ett tillskott till föreningens kassa.

Klotter har sanerats på husets kortsida samt innergårdens vägg till TKG 6.

Avtalet med HSB Städ avslutades under året då kvalitén på utfört arbete samt service har varit under all kritik, nytt städavtal har förhandlats och slutits med aktören Städpoolen.

Mycket rester efter vad som kan antas vara avflyttningar och renoveringar har samlats i anslutning till husentré samt källar- och vindsgångar under året. Detta är ett återkommande problem som föreningen försöker hantera genom utrensning vid årets två städdagar, men är inte hållbart i längden.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Fönster	Fönsterrenovering
2020	Trapphus	Trapphusmålning
2021	Fasad	Putsnings av gårdsfasad
2022	Tvättstuga	Byte av maskinpark

Övriga väsentliga händelser

Föreningen undersöker frågan om hur vi skall förvara barnvagnar, som ej får placeras i trapphus

Ekonomi

Ekonomi i föreningen är fortsatt stabil med ett resultat som är precis under noll (-19ksek). Största skillnaden på resultaträkningen mot föregående år är föreningens löpande underhåll (+160ksek), där nya lysknappar installerat i samtliga fastigheter, trädgården, elementläckage b.la. Källarrenoveringen ökade avskrivningarna med 190ksek. Det stora arbete som utfördes i källaren under sommaren och hösten med renovering och utbyte av stammarna var budgeterat till 1 300ksek, slutgiltiga summan var

ca 1 650ksek. Anledningen till den högre kostnaden var framförallt att mögel upphittades i duschutrymmet samt en läckande värmeventil. Det totala arbetet är aktiverat på balansräkningen, med en ökad avskrivning på resultaträkningen.

I övrigt är de största kostnaderna energi och teknisk/ekonomisk förvaltning. Föreningen har i samband med källarrenoveringen upptagit ett nytt lån om 500ksek till 0.75% ränta. Föreningens skuldkvot per kvm är fortsatt låg, 2 956kr per kvm.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Alexandra Arnberg	Ordförande
Oskar Wollert (avgått)	Ledamot, sekreterare
Robert Larsson	Ledamot, teknik
Anders Johansson	Ledamot, kassör
Adam Waller	Ledamot
Lina Hellkvist	Ledamot
Johan Phalén	HSB-ledamot
Jan Winnerkrans	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Johansson, Alexandra Arnberg, Robert Larsson och Jan Winnerkrans.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alexandra Arnberg, Anders Johansson, Robert Larsson och Oskar Wollert. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Johan Eriksson och Johan Bodén

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 71 (71) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 7 (14) överlåtelser skett. 

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 939	1 936	1 911	2 449	2 107
Resultat efter finansiella poster	-52	420	420	-506	-278
Årsavgift*, kr/kvm	484	484	479	461	448
Drift**, kr/kvm	475	409	392	702	548
Beläning, kr/kvm***	2 956	2 941	2 957	2 964	2 316
Soliditet	13%	10%	6%	7%	12%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Beläning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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		1 938 613
Rörelsekostnader	-	1 879 211
Finansiella poster	-	111 649
Årets resultat		-52 048
Planerat underhåll	+	54 990
Avskrivningar	+	393 001
Årets sparande		395 943
Årets sparande per kvm total yta		144

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	74 400	123 050	835 812	-35 175	420 000
Reservering till fond 2017			758 000	-758 000	
Anspråkstagande av fond 2017			-54 990	54 990	
Balanserad i ny räkning				420 000	-420 000
Årets resultat					-52 048
Belopp vid årets slut	74 400	123 050	1 538 822	-318 185	-52 048

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	384 825
Årets resultat	-52 048
Reservering till underhållsfond	-758 000
Anspråkstagande av underhållsfond	<u>54 990</u>
Summa till stämmans förfogande	-370 233

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-370 233
-------------------------	----------



HSB Brf Fatet i Stockholm

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 938 813	1 935 732
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 303 684	-1 121 721
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 968	-51 721
Planerat underhåll		-54 990	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-70 568	-37 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 001	-202 735
Summa rörelsekostnader		-1 879 211	-1 414 105
Rörelseresultat		59 602	521 626
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 357	1 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-114 006	-103 278
Summa finansiella poster		-111 649	-101 627
Årets resultat		-52 048	420 000

**HSB Brf Fatet i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	9 529 127	7 362 673
	<u>9 529 127</u>	<u>7 362 673</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>9 529 627</u>	<u>7 363 173</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0	7
---	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

622 281	1 420 203
---------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

16 606	616 149
--------	---------

Övriga fordringar

Not 9	26 244	28 760
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	58 099	85 994
	<u>723 229</u>	<u>2 151 113</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>723 229</u>	<u>2 151 113</u>
----------------	------------------

Summa tillgångar

<u>10 252 856</u>	<u>9 514 286</u>
--------------------------	-------------------------

**HSB Brf Fatet i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

74 400

74 400

Upplåtelseavgifter

123 050

123 050

Yttre underhållsfond

835 812

835 812

1 033 2621 033 262*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

384 825

-35 175

Årets resultat

-52 048

420 000

332 777384 825

Summa eget kapital

1 366 0391 418 087**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

8 076 047

7 614 929

8 076 0477 614 929*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 916

20 673

Leverantörsskulder

344 488

127 956

Fond för inre underhåll

26 294

26 294

Övriga skulder

Not 14

36 477

45 135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

373 596

261 212

810 770481 270

Summa skulder

8 886 817

8 096 199

Summa eget kapital och skulder**10 252 856****9 514 286**

**HSB Brf Fatet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-52 048	420 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	393 001	202 735
Kassaflöde från löpande verksamhet	340 953	622 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 418	-11 017
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	320 257	2 779
Kassaflöde från löpande verksamhet	691 629	614 497
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 559 455	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 559 455	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	470 361	-22 749
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	470 361	-22 749
Årets kassaflöde	-1 397 465	591 748
Likvida medel vid årets början	2 036 351	1 444 604
Likvida medel vid årets slut	638 885	2 036 351

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



HSB Brf Fatet i Stockholm

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 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/stämman.

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 1 315 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.

JK

**HSB Brf Fatet i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 257 504	1 257 504
Hyror	589 032	580 364
Bredband	73 500	73 500
Övriga intäkter	18 777	20 623
Bruttoomsättning	<u>1 938 813</u>	<u>1 931 991</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	7 000
Hyresförluster	0	-3 259
	<u>1 938 813</u>	<u>1 935 732</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	129 177	114 503
Reparationer	218 776	58 911
El	36 552	35 105
Uppvärmning	472 777	490 774
Vatten	55 939	53 191
Sophämtning	45 285	45 070
Fastighetsförsäkring	29 843	29 843
Kabel-TV och bredband	84 602	84 097
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	82 455	79 964
Förvaltningsarvoden	123 203	113 084
Övriga driftkostnader	25 075	17 179
	<u>1 303 684</u>	<u>1 121 721</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuköp	3 190	15 133
Administrationskostnader	20 173	5 513
Extern revision	11 825	11 825
Medlemsavgifter	21 780	19 250
	<u>56 968</u>	<u>51 721</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	61 500	28 860
Sociala avgifter	9 068	9 068
	<u>70 568</u>	<u>37 928</u>
Not 5 Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	383	495
Ränteläntäkter HSB placeringskonto	457	617
Ränteläntäkter skattekonto	0	203
Ränteläntäkter HSB bunden placering	1 250	0
Övriga ränteläntäkter	267	336
	<u>2 357</u>	<u>1 651</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	113 981	103 278
Övriga räntekostnader	25	0
	<u>114 006</u>	<u>103 278</u>

18



HSB Brf Fatet i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	10 264 344	10 264 344			
Anskaffningsvärde mark	90 900	90 900			
Årets investeringar	2 559 455	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 914 699	10 355 244			
Ingående avskrivningar	-2 992 571	-2 789 836			
Årets avskrivningar	-393 001	-202 735			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 385 572	-2 992 571			
Utgående bokfört värde	9 529 127	7 362 673			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 500 000	23 200 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	787 000	787 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	489 000	489 000			
Summa taxeringsvärde	72 776 000	72 476 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	26 122	26 147			
Skattefordran	122	2 613			
	26 244	28 760			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	58 099	85 994			
	58 099	85 994			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 400	123 050	835 812	-35 175	420 000
Resultatdisposition			0	420 000	-420 000
Årets resultat					-52 048
Belopp vid årets slut	74 400	123 050	835 812	384 825	-52 048



HSB Brf Fatet i Stockholm

Notar 2017-12-31 2016-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	25653	1,35%	2018-03-01	950 796	9 604
Stadshypotek	38863	0,75%	2018-05-09	1 550 000	0
Stadshypotek	45736	0,75%	2018-04-21	700 000	0
Stadshypotek	67853	0,75%	2018-12-14	500 000	0
Stadshypotek	70748	1,15%		853 529	8 867
Stadshypotek	916359	1,15%	2018-04-21	1 700 000	2 280
Stadshypotek	916360	1,15%	2020-01-31	895 669	9 120
Stadshypotek	946550	1,35%	2018-06-01	955 598	0
				8 105 592	29 871

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 075 721

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 956 237

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 7 783 000 7 783 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 29 916 20 673

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	36 477	36 477
Källskatt	0	8 658
	36 477	45 135

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 285	10 937
Förutbetalda hyror och avgifter	144 613	142 391
Övriga upplupna kostnader	196 698	107 884
	373 596	261 212

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



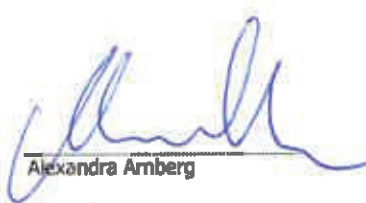
HSB Brf Fatet i Stockholm

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 8/5-2018


Adam Waller


Alexandra Amberg


Anna Lina Sofie Hellkvist


Dan Samaniego


Nils Harald And Johansson


Oskar Wollert


Robert Larsson


Richard Pettersson

Vår revisionsberättelse har 2018-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor


Pontus Stormeköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Fatet i Stockholm, org.nr. 702000-5539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Fatet i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 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 revisionsord i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Revisom 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 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.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord 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 revisionsord 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Fatet i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvaret enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 15/5 -2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor