

Årsredovisning 2018

HSB BRF STATIONEN I STOCKHOLM 769610-5274

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

[Handwritten signatures and initials]

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-02-23.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Arholma 1 på adressen Fyrvaktarkroken 22 i Enskededalen. Föreningen har 83 lägenheter om totalt 5 674 kvm och 2 lokaler om 140 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Niclas Ernefelt | Nycklar |
| Maria Fedor | Ordförande |
| Henrik Jakobsen (till aug.) | HSB-ledamot |
| Charlotta Jernström | Parkering |
| Carina Joki | Sekreterare, Infoblاد |
| Eva Lind (suppleant) | Markansvarig, Utbildning |
| Mikael Sterner | Ekonomiansvarig |
| Louise Tidholm (suppleant) | Förvaltning/underhåll |

Valberedning

Amanda Baumgartner Ordförande

Agneta Eiseborn Ledamot

Firmateckning

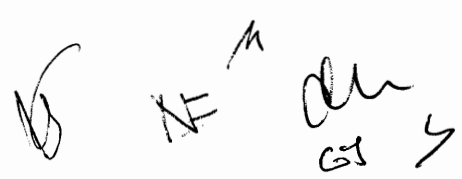
Firman tecknas av styrelsen samt av de föreningsvalda ordinarie styrelseledamöterna två i förening.

Revisorer

| | |
|----------------------------|---------------|
| Göran Johansson | Internrevisor |
| Emil Stenström (suppleant) | Internrevisor |
| Niklas Jonsson, PwC | Revisor |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.



Planerade underhåll

Följande åtgärder har genomförts under 2018:

- Avloppsspölning i lägenheter och stammar
- Slipning och lackning av träpartier i entréer
- Installation av gallerväggar i blindutrymmen i trapphus

Under 2019 planeras bland annat byte till nytt inpasseringssystem med taggar.

Avtal med leverantörer

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Conzignus Hem och Fastighet AB |
| Fjärrvärme | Fortum Värme AB |
| Elnät | Ellevio AB |
| Elhandel | Luleå Energi AB |
| Fastighetsskötsel | Driftia Förvaltning AB |
| Markskötsel | Magnus & CG Landerholm HB |
| Bredband | Bredbandsbolaget (B2 Bredband AB) |
| Kabel-TV | Com Hem AB |
| Hissar | KONE AB |
| Återvinning (grovsopor) | Veolia Recycling AB |
| Sophämtning | Stockholm Vatten Avfall AB |
| Vatten och avlopp | Stockholm Vatten VA AB |
| Parkeringsövervakning | Q-Park AB |
| Entrémattor | Söderbergs Mattleasing AB |
| Energimätning | Infometric AB |
| Larm och jour | Securitas Sverige AB |
| Klottersanering | Arema Group AB |

Övrig verksamhetsinformation

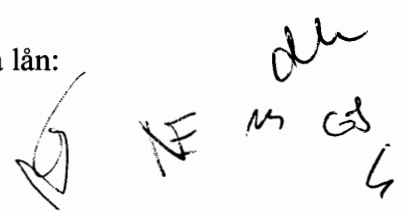
Föreningens fastighet ingår i fyra gemensamhetsanläggningar (Arholma Ga:1-4) samt belastas av ett ledningsservitut (0180K-2006-19529.1). Byggår för vårt hus är 2008. Föreningen innehar 67 st parkeringsplatser, varav 41 st i garage och 26 st utomhus. Av uteparkeringsplatserna upplåts 10 st till avgiftsbelagd besöksparkering.

Utöver att upplåta bostadslägenheter har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-22.

I föreningens försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring upp till 50 prisbasbelopp.

Ekonomi

Föreningen har tecknat följande swapavtal för att säkra räntan för långfristiga lån:



| Institut | Belopp (tkr) | Erhåller | Erlägger | Förfallodag |
|----------|--------------|-----------|----------|-------------|
| Nordea | 15 000 | STIBOR 3M | 3,350 % | 2020-08-31 |

Swapavtalen har per 2018-12-31 ett negativt marknadsvärde om -890 tkr. I takt med att swapparna går ut kommer marknadsvärdet att gå mot noll. Pga förändrade regler i K2 har föreningen bokat upp det negativa marknadsvärdet som en avsättning i förra bokslutet. I år påverkar därför i stället förändringen i marknadsvärde föreningens resultat positivt, när avsättningen löses upp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1% från och med 2018-01-01.

Sedan 2014 tillämpar vi linjär avskrivning, vilket för året belastar vårt resultat med 838 tkr utöver vår ursprungliga progressiva avskrivningsplan. Enligt våra stadgar ska årsavgifterna täcka den löpande verksamheten, dvs exklusive avskrivningar, vilket gör att ett negativt resultat är förväntat trots en budget i balans. Utöver avskrivningarna är föreningens ekonomi fortsatt likvärdig som tidigare år med kostnader som till fullo täcks av våra intäkter.

Det gynnsamma ränteläget och avvecklingen av swapavtal har som förutspått gett oss lägre räntekostnader under 2018 än tidigare år. Föreningens lån är från 2018-03-01 bundna i 1 år till STIBOR 3M + 0,85%. Inklusivt kostnad för räntesäkring med befintliga swapavtal gav det en genomsnittlig räntekostnad på 2,83% vid tecknandet. Under hösten 2018 löpte ännu ett av våra swapavtal ut, vilket om nuvarande ränteläge håller i sig kommer att sänka vår räntekostnad ytterligare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 5 636 | 5 667 | 5 615 | 5 454 |
| Resultat efter fin. poster | 1 029 | -2 211 | -67 | -850 |
| Soliditet, % | 72 | 71 | 72 | 72 |
| Yttre fond | 1 084 | 1 216 | 1 064 | 912 |
| Taxeringsvärde | 139 212 | 139 212 | 139 212 | 129 786 |
| Bostadsyta, kvm | 5 674 | 5 674 | 5 674 | 5 674 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 764 | 757 | 749 | 742 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 8 668 | 8 764 | 8 860 | 8 957 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2,57 | 2,82 | 3,23 | 3,99 |
| Belåningsgrad, % | 26,88 | 27,11 | 27,35 | 27,38 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Handwritten signatures and initials:
A large checkmark, followed by "NE", "117", "116", and a lightning bolt symbol.

Förändringar i eget kapital

| | 2017-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2018-12-31 |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Insatser | 134 474 | - | - | 134 474 |
| Fond, yttre underhåll | 1 216 | - | -132 | 1 084 |
| Balanserat resultat | -2 763 | -2 211 | 132 | -4 842 |
| Årets resultat | -2 211 | 2 211 | 1 029 | 1 029 |
| Eget kapital | 130 716 | 0 | 1 029 | 131 745 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -4 842 |
| Årets resultat | <u>1 029</u> |
| Totalt | -3 813 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 152 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-3 965</u> |
| | -3 813 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 5 636 | 5 667 |
| Rörelseintäkter | | 291 | 47 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 927 | 5 714 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -2 955 | -2 955 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -218 | -218 |
| Personalkostnader | 9 | -183 | -187 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 264 | -1 270 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 620 | -4 630 |
| Rörelseresultat | | 1 307 | 1 084 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -278 | -3 295 |
| Summa finansiella poster | | -278 | -3 295 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 029 | -2 211 |
| Årets resultat | | 1 029 | -2 211 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 180 422 | 181 686 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 180 422 | 181 686 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 1 | 1 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 180 422 | 181 686 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 16 | 29 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 | 44 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 176 | 169 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 193 | 241 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 389 | 1 619 |
| Summa kassa och bank | | 2 389 | 1 619 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 581 | 1 860 |
| Summa tillgångar | | 183 004 | 183 546 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 134 474 | 134 474 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 084 | 1 216 |
| Summa bundet eget kapital | | 135 558 | 135 690 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 842 | -2 763 |
| Årets resultat | | 1 029 | -2 211 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 813 | -4 974 |
| Summa eget kapital | | 131 745 | 130 716 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | | 890 | 1 884 |
| Summa avsättningar | | 890 | 1 884 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 48 635 | 49 181 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 635 | 49 181 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 546 | 546 |
| Leverantörsskulder | | 315 | 359 |
| Skatteskulder | | 194 | 191 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 23 | 44 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 656 | 623 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 734 | 1 764 |
| Summa eget kapital och skulder | | 183 004 | 183 546 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HSB Brf Stationen i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,86 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen har värdeår 2008 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 669 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2018 | 2017 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 378 | 370 |
| Hysesintäkter, p-platser | 406 | 411 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 337 | 4 294 |
| Övriga intäkter | 806 | 639 |
| Summa | 5 927 | 5 714 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 193 | 187 |
| Fastighetsskötsel | 393 | 193 |
| Snöskottning | 28 | 21 |
| Städning | 113 | 103 |
| Trädgårdsarbete | 117 | 143 |
| Övrigt | 61 | 34 |
| Summa | 904 | 681 |

| Not 4, Reparationer | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Försäkringsskador | 155 | 141 |
| Reparationer | 73 | 94 |
| Summa | 228 | 235 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Ventinationsfilter | 0 | 28 |
| Takunderhåll | 0 | 81 |
| Elbilsinstallation | 0 | 26 |
| Summa | 0 | 135 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 529 | 544 |
| Sophämtning | 101 | 100 |
| Uppvärmning | 650 | 586 |
| Vatten | 131 | 125 |
| Summa | 1 410 | 1 355 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Bredband | 133 | 133 |
| Fastighetsförsäkringar | 64 | 61 |
| Fastighetsskatt | 98 | 97 |
| Kabel-TV | 53 | 52 |
| Planerade underhåll | 0 | 278 |
| Samfällighet | 60 | 60 |
| Övrigt | 5 | 4 |
| Summa | 412 | 685 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 | 6 |
| Kameral förvaltning | 93 | 91 |
| Revisionsarvoden | 41 | 31 |
| Övriga förvaltningskostnader | 84 | 90 |
| Summa | 218 | 218 |

| Not 9, Personalkostnader | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Löner, arbetare | 5 | 7 |
| Sociala avgifter | 45 | 46 |
| Styrelsearvoden | 133 | 134 |
| Summa | 183 | 187 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 210 | 181 |
| Ränteswap | 1 061 | 1 229 |
| Skattefria ränteintäkter | -995 | 0 |
| Övriga finansiella kostn | 0 | 1 884 |
| Övriga räntekostnader | 1 | 1 |
| Summa | 278 | 3 295 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 188 468 | 188 468 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 188 468 | 188 468 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -6 782 | -5 519 |
| Årets avskrivning | -1 264 | -1 264 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 046 | -6 782 |
| Utgående restvärde enligt plan | 180 422 | 181 686 |
| <i>Utgående restvärde ingår mark med</i> | 41 398 | 41 398 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 92 944 | 92 944 |
| Taxeringsvärde mark | 46 268 | 46 268 |
| Summa | 139 212 | 139 212 |

| Not 12, Maskiner och inventarier | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 106 | 106 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 106 | 106 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -106 | -101 |
| Avskrivningar | 0 | -6 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -106 | -106 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |

| Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar | 1 | 1 |
| Summa | 1 | 1 |

| Not 14, Övriga fordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 2 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 44 |
| Summa | 2 | 44 |

| Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband | 13 | 13 |
| Försäkringspremier | 70 | 64 |
| Förvaltning | 24 | 23 |
| Kabel-TV | 13 | 13 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 55 | 55 |
| Summa | 176 | 169 |

| Not 16, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--------------------------------------------|------------------|-----------|---------------|---------------|
| | | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Nordea Hypotek | 2019-02-28 | 0,44 % | 4 181 | 4 728 |
| Nordea Hypotek | 2019-02-28 | 0,44 % | 15 000 | 15 000 |
| Nordea Hypotek | 2019-02-28 | 0,44 % | 15 000 | 15 000 |
| Nordea Hypotek | 2019-02-28 | 0,44 % | 15 000 | 15 000 |
| Summa | | | 49 181 | 49 728 |

Varav amorteras inom 12 månader

546

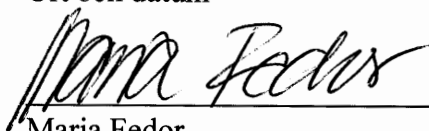
| Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 30 | 30 |
| El | 55 | 57 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 464 | 459 |
| Uppvärmning | 87 | 63 |
| Utgiftsräntor | 20 | 8 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -0 | 5 |
| Summa | 656 | 623 |

| Not 18, Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 54 646 | 54 646 |
| Summa | 54 646 | 54 646 |

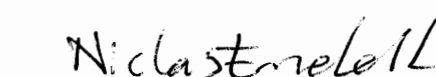
Underskrifter

Bläsut, 2019-04-15

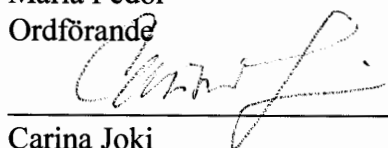
Ort och datum

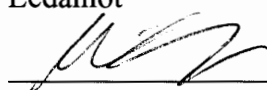


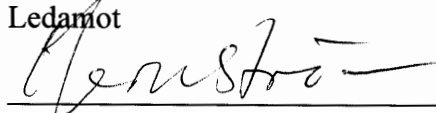
Maria Fedor
Ordförande




Niclas Ernefelt
Ledamot


Carina Joki
Ledamot

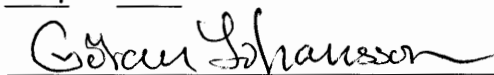

Mikael Sterner
Ledamot


Charlotta Jernström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-16



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Göran Johansson
Internrevisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm, org.nr 769610-5274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm för år 2018.

Enligt min 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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. Risker 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2019-04-16

Stockholm den 2019-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Göran Johansson
Icke-kvalificerad revisor

Bokslutsrapport 2018-12-31

för

**HSB Brf Stationen i
Stockholm**

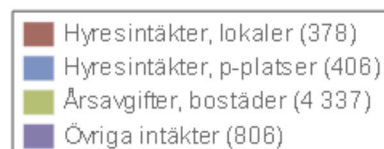
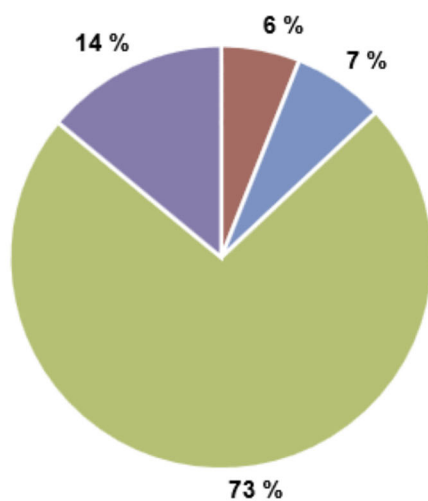
| | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | | |
| Nettoomsättning | 5 636 | 5 667 |
| Rörelseintäkter | 291 | 47 |
| Summa rörelseintäkter | 5 927 | 5 714 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftskostnader | -2 955 | -2 678 |
| Övriga externa kostnader | -218 | -218 |
| Personalkostnader | -183 | -187 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -425 | -421 |
| Summa rörelsekostnader | -3 782 | -3 503 |
| Rörelseresultat | 2 145 | 2 210 |
| Finansiella poster | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1 273 | -1 411 |
| Summa finansiella poster | -1 273 | -1 411 |
| Resultat efter finansiella poster | 872 | 799 |
| Årets vinst/förlust | 872 | 799 |
| Planerade underhåll | 0 | -278 |
| K2 avskrivningar | -838 | -849 |
| Uppbokning av marknadsvärde för swapavtal | 995 | -1 884 |
| Årets resultat | 1 029 | -2 211 |

Ovanstående resultat rapport används för att kunna se resultatet i jämförelse med tidigare år dvs där extra avskrivningar pga nya K regelverken visas längst ned tillsammans med underhåll som tidigare aktiverats i balansräkningen. Nedan följer sedan en kassaflödesanalys samt grafisk illustration över hur kostnader och intäkter fördelar sig och utvecklar sig över tid.

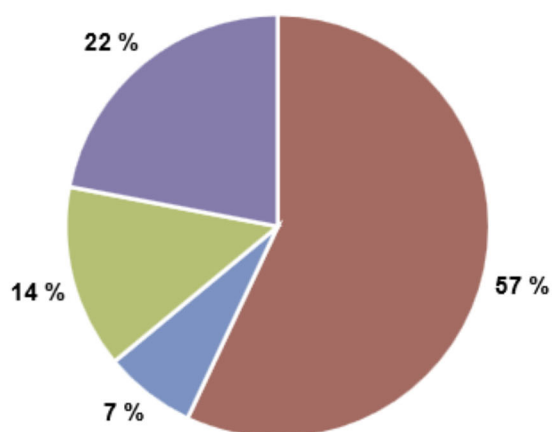
2018-01-01 - 2017-01-01 -
2018-12-31 2017-12-31

| | | |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 619 | 1 256 |
| Årets resultat | 1 029 | -2 211 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 264 | 1 270 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Uppbokning av marknadsvärde för swapavtal | -995 | 1 884 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 298 | 942 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 48 | -33 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -30 | -1 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 1 316 | 909 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -546 | -546 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -546 | -546 |
| Årets kassaflöde | 770 | 363 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 389 | 1 619 |

Intäkter



Kostnader



Rörelsekostnader

