



Brf Holmgård 1 i Huddinge



**ÅRSREDOVISNING
2018**

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Brf Holmgård 1 i Huddinge

Org.nr. 716422-1140

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-11-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvillingarna 1 och Vågen 2 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1998.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
43	bostäder (bostadsrätt)	3 280
43	förråd	
43	p-platser	
7	p-platser för besökare	

Föreningsstämma


Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-16. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 55 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Jimmie Andersson	ordförande
Marianne Widercrantz	vice ordförande
Emma Sannemo	sekreterare
Joel Burstrand	ledamot
Malin Sealy	ledamot
Harri Joonas	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jimmie Andersson, Emma Sannemo och Harri Joonas.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Revisor har varit Daniel Yousif med Jörgen Göthed båda från Bo Revision. Daniel som ordinarie och Jörgen som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Lindqvist som ordförande, samt Birgitta Andersson och Lisbeth Kagg.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn till en kostnad om 87 871 kr. Renhållning har sköts av SRV till en kostnad om 66 126 kr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 78 852 kr, se not 5.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
Storuman Energi/Vattenfall	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten
SRV	Sophantering
Telia Sonera	Bredband & tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under 2018 har vi bytt ut trasiga takpannor samt gjort en antialgbehandling samt målat våra tak. Detta till en kostnad på 531 270 kr. Det visade sig vara ett klokt beslut när vi hade över 200 trasiga takpannor på våra fastigheter.

Vi har under våren 2018 bytt ut vår utomhusbelysning som bestod av kvicksilverlampor mot metallhalogenlampor. Under året har vi tagit bort sandlådan och gjort en ordentlig rensning samt att vi bytte ut gruset vid uteplatsen vid gungorna. Efter genomfört arbete har vi besiktat lekplatsen.

Strax före jul så genomfördes en stamspolning i alla lägenheter utom en, där medlemmen inte var hemma vid något av tillfällena och ej heller lämnat nyckel enligt anvisning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-09-18. Vid besiktningen framkom: arbeten som vi planerar att utföra 2019 är linjemarkeringar vid p-platser, åtgärda vissa asfaltsytor samt utreda nivåstopp. Vi kommer tidigast att börja måla trapphusen 2020.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. 

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större åtgärder planerade till en kostnad på ca: 356 000 kr under den kommande 5-årsperioden, se nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i kronor</u>
2019	Linjemarkering	15 000 kr
	Tilläggsisolering av vindar	200 000 kr
	Asfaltslagningar	36 000 kr
2020	Målning av vissa trapphus	35 000 kr
2021	Målning av vissa trapphus	35 000 kr
2022	Målning av vissa trapphus	35 000 kr
2023		0 kr

Planerade åtgärder ska finansieras med befintlig kassa utan att vi ska behöva ta några extra lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 813 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av månadsavgifterna inte finns och styrelsen beslöt därför att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 491 476. Under året har föreningen amorterat 538 498 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 36 år.

Vi har under 2018 satt om vårt minsta lån. Vi valde att ta det på rörlig ränta då vi kommer att amortera klart lånet under 2019.

Styrelsen anser att likviditeten börjar stabilisera sig efter två år av större investeringar, måleriarbete under 2017 och takmålning 2018.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Då styrelsen omsorgsfullt underhållit våra fastigheter samtidigt som vi har haft god koll på ekonomin så ser vi inte att föreningen står för någon risk varken byggnadsmässigt eller ekonomiskt.

Under 2018 har fyra av föreningens lägenheter drabbats av vattenskador varav tre är oaktsamhet av medlemmar.

Väsentliga avtal

Vi har avtal med Jouraktören AB för VVS arbeten. Vi har avtal med Söderins EI för EI arbeten. HSB Södertörn tar hand om vår ekonomiska förvaltning, Mark och Trädgård och Vinterväghållning samt HSB Städ gällande trappstädning.

Aktiviteter

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna dels genom utskick men även genom att hålla hemsidan uppdaterad.

Styrelsen har köpt in nya snökäppar inför vinter 2018/2019. Det har även införskaffats nya proppar och glödlampor som placerats ut i alla portuppgångar. ✕

Styrelsen har följt samt uppdaterat de årshjul som vi skapade tillsammans föregående år. Alla dokument från 2018 är sparade i HSB portalen så att framtida styrelser ska kunna få ett historiskt perspektiv på arbeten som utförts.

Styrelsen har arrangerat två städdagar en på våren och en på hösten. Det var många medlemmar ute vid båda tillfällena och mycket arbete blev utfört. Båda tillfällena avslutades med korvgrillning tillsammans.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Vi har under hösten 2018 genomfört energideklaration för våra fastigheter. Vi fick resultat E på en skala A – G vilket är vanligt för äldre hus.

Vi har även infört Sortera Hemma i parhusen samt påbörjat ett samarbete med SRV för hur vi på ett bra sätt ska kunna sopsortera även för flerfamiljshusen.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	817	817	820	819	818
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	-949	750	258	522
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	813	813	813	813	813
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	350	388	365	302	323
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, uppvärmning)	148	149	149	141	137
Vatten/m ² totalyta, kr	13	19	18	16	16
Elektricitet/m ² totalyta, kr	13	12	13	11	11
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	122	118	118	113	109
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	81	88	121	161	187
Belåning /m ² totalyta, kr	5 943	6 107	6 265	6 417	6 569
Räntekänslighet*)	7	8	8	8	8
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	89	1 633	1 408	1 469	1 331
Soliditet, %	44,9%	43,9%	44,7%	42,8%	42,1%

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 116 000	2 345 000	1 633 468	1 908 717	-949 422	16 053 763
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			306 000	-306 000		
lanspråktagande av yttre fond			-1 850 250	1 850 250		
Balanserad i ny räkning				-949 422	949 422	
Årets resultat					245 289	
Belopp vid årets slut	11 116 000	2 345 000	89 218	2 503 545	245 289	16 299 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 503 545
Årets resultat	245 289
Summa till stämmans förfogande	2 748 834

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	531 270
Balanseras i ny räkning	2 980 104

Brf Holmgård 1

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 679 473	2 680 793
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 047 009	-931 188
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 788	-18 342
Utfört underhåll		-531 270	-1 850 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-122 241	-120 265
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-78 852	-52 568
Avskrivningar		-371 918	-371 918
Summa rörelsekostnader		<u>-2 170 079</u>	<u>-3 344 531</u>
Rörelseresultat		509 394	-663 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	218	1 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-264 323</u>	<u>-287 040</u>
Summa finansiella poster		<u>-264 105</u>	<u>-285 684</u>
Årets resultat		245 289	-949 422

Brf Holmgård 1**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	35 374 186	35 746 105
	35 374 186	35 746 105

Summa anläggningstillgångar

35 374 186	35 746 105
35 374 186	35 746 105

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	110	7 932
--	-----	-------

Avräkningskonto HSB Södertörn

	775 961	667 672
--	---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	10 965	10 965
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	102 543	90 669
	889 579	777 237

Kassa och bank

Not 11	28 752	28 653
	28 752	28 653

Summa omsättningstillgångar

918 332	805 891
918 332	805 891

Summa tillgångar

36 292 518	36 551 996
36 292 518	36 551 996

Brf Holmgård 1

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 116 000	11 116 000
Upplåtelseavgifter	2 345 000	2 345 000
Yttre underhållsfond	89 218	1 633 468
	<u>13 550 218</u>	<u>15 094 468</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 503 545	1 908 717
Årets resultat	245 289	-949 422
	<u>2 748 834</u>	<u>959 295</u>
Summa eget kapital	<u>16 299 052</u>	<u>16 053 763</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>9 905 618</u>	<u>19 240 224</u>
	9 905 618	19 240 224
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 585 858	789 750
Leverantörsskulder	140 618	147 220
Aktuell skatteskuld	11 584	10 892
Övriga skulder	Not 13 36 852	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>312 936</u>	<u>310 147</u>
	<u>10 087 848</u>	<u>1 258 009</u>
Summa skulder	<u>19 993 466</u>	<u>20 498 233</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 292 518</u>	<u>36 551 996</u>

Brf Holmgård 1

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 20-100 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.


Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 987 252 kr.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. 

Brf Holmgård 1

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 667 276	2 667 276
Hyror	21 000	21 000
Övriga intäkter	797	467
Bruttoomsättning	2 689 073	2 688 743
Hysesbortfall	-9 600	-7 950
Summa nettoomsättning:	2 679 473	2 680 793
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	85 432	84 004
Reparationer	91 636	39 916
El	42 336	38 855
Uppvärmning	401 538	387 498
Vatten	41 629	61 022
Sophämtning	66 126	63 631
Övriga driftskostnader skötsel	34 160	16 909
Förvaltningsarvoden	87 871	76 803
Snörenhållning	114 315	72 626
Kabel-TV	0	20 244
Bredband	20 957	0
Fastighetsförsäkring	45 758	42 765
Övriga driftskostnader	15 251	26 915
	1 047 009	931 188
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 063	6 442
Extern revision	12 725	11 900
	18 788	18 342
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	60 000	40 000
Sociala avgifter	18 852	12 568
Summa förtroendevalda	78 852	52 568
<u>Anställda</u>		
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2018		
Summa personalkostnader	78 852	52 568
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	119	163
Ränteintäkter skattekonto	0	3
Övriga ränteintäkter	99	1 190
	218	1 356
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	264 323	287 040
	264 323	287 040

Brf Holmgård 1

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Anskaffningsvärde byggnad	38 613 739	38 613 739			
Anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 913 739	44 913 739			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 167 634	-8 795 716			
Årets avskrivningar	-371 918	-371 918			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 539 553	-9 167 634			
Bokfört värde	35 374 186	35 746 105			
Taxeringsvärden för Tvillingarna 1 och Vågen 5:					
Byggnad - bostäder	21 200 000	21 200 000			
Byggnad - småhus	14 040 000	8 190 000			
Byggnad - lokaler	0	0			
	35 240 000	29 390 000			
Mark - bostäder	8 174 000	8 174 000			
Mark - småhus	7 200 000	4 450 000			
Mark - lokaler	0	0			
	15 374 000	12 624 000			
Taxvärde totalt	50 614 000	42 014 000			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	10 965	10 965			
	10 965	10 965			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad fastighetsförsäkring	48 959	45 758			
Förutbetalt styr- o regleravtal Siemens	8 635	8 925			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 677	1 677			
Förutbetalda förvaltningsavtal	38 897	34 309			
Övriga förutbetalda kostnader	4 375	0			
	102 543	90 669			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank	1 628	1 628			
SBAB	27 125	27 026			
	28 752	28 654			
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14251219	0,72%	2019-11-20	289 750	289 750
SBAB	19308448	1,27%	2020-09-16	9 943 726	38 108
SBAB	20559462	1,41%	2019-09-18	9 258 000	0
				19 491 476	327 858
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 905 618
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 852 186
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				31 511 000	31 511 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				31 511 000	31 511 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga

Brf Holmgård 1

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	18 000	0
Arbetsgivaravgifter	18 852	0
	36 852	0
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	174	875
Upplupen el	4 299	4 075
Upplupen värme	54 057	53 414
Upplupen snöjour/beredskap	30 906	24 324
Beräknat arvode för revision	12 400	11 800
Förutbetalda hyror och avgifter	211 100	215 659
	312 936	310 147

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

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

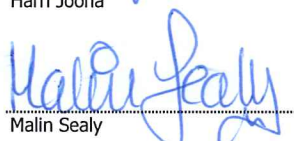
Huddinge, den 19/3-2019


Emma Johansson


Harri Joona


Jimmie Andersson


Joel Burstrand


Malin Sealy


Marianne Widercrantz

Min revisionsberättelse har 2019-03-09 avgivits beträffande denna årsredovisning.



BoRevision AB

Jörgen Götehed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Holmgård 1 i Huddinge, org.nr. 716422-1140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holmgård 1 i Huddinge 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Holmgård 1 i Huddinge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

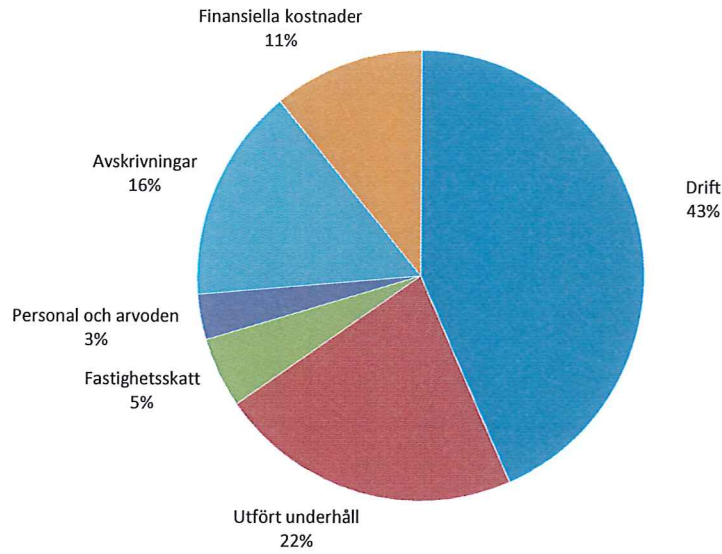
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 april 2019

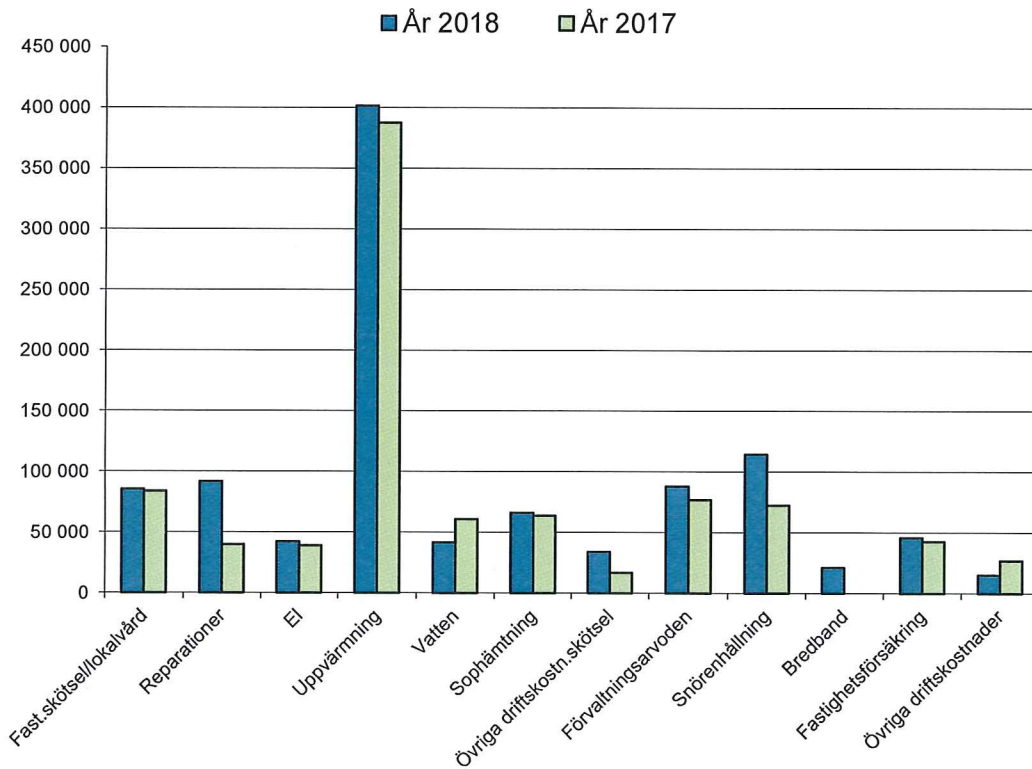
Jörgen Götehed

BoRevisioni Sverige AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

