

Årsredovisning
för
BRF HAVREBOLLEN

769616-3679

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF HAVREBOLLEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Havrebollen har förvärvat fastigheten per den 15 april 2009 genom köp från Svenska Bostäder AB.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen är att betrakta som ett äkta bostadsföretag och har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Styrelse:

Styrelsens sammansättning fram till årsstämman 2018 var:

Viktor Ahnfelt	Ledamot
Lena Ferdinandson	Ledamot
Martin Zernell	Ledamot
Jessika Strand	Suppleant

Efter årsstämman 2018 har styrelsens sammansättning varit:

Viktor Ahnfelt	Ledamot
Lena Ferdinandson	Ledamot
Martin Zernell	Ledamot
Jessika Strand	Ledamot
Kim Lidman	Ledamot
Linda Molander	Suppleant

Revisor:

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision & Redovisning AB

Valberedning:

Babak Azizian och Tony Östling

Föreningsfrågor:

Ordinarie årsstämma för 2018 hölls den 21 maj 2018.

Styrelsen har därutöver haft styrelsemöten (ung. en gång per månad med undantag för semesterperioder) samt överläggningar under hand då sådant varit påkallat.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av POS fastighetsförvaltning.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Mediator.

Anställda:

Föreningen har inga anställda.

Fastighet och lägenhetsfördelning:

Föreningen äger fastigheten Hundrovan 7 i Hägersten. Fastigheten består av 12 lägenheter varav en upplåts med hyresrätt.

Försäkringar:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året låtit renovera badrummet i hyresrätten. Utvändigt har trädgården rustats upp med ett nytt staket samt beskärning av de stora träden och borttagning av några mindre lönnar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång var sexton (16) stycken. Under räkenskapsåret har ingen medlem tillkommit och ingen medlem avgått. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var därmed sexton (16) stycken.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	442	442	442	442
Resultat efter finansiella poster	-288	-80	-87	-133
Soliditet (%)	79	80	80	80

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 8,1 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 10,8 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 591 330	371 563	130 750	-712 028	-80 214	13 301 401
Disposition av föregående års resultat:				-80 214	80 214	0
Avsättning till yttre fond			15 250	-15 250		0
Årets resultat					-287 631	-287 631
Belopp vid årets utgång	13 591 330	371 563	146 000	-807 492	-287 631	13 013 770

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-807 492
årets förlust	-287 631
	-1 095 123

behandlas så att omföring till fond för yttre underhåll enligt ek. plan i ny räkning överföres	15 554
	-1 110 677
	-1 095 123

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	442 320	442 260
Summa rörelseintäkter		442 320	442 260
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-503 467	-304 866
Övriga externa kostnader	4	-54 696	-47 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 910	-122 910
Summa rörelsekostnader		-681 073	-475 012
Rörelseresultat		-238 753	-32 752
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 878	-47 462
Summa finansiella poster		-48 878	-47 462
Resultat efter finansiella poster		-287 631	-80 214
Resultat före skatt		-287 631	-80 214
Årets resultat		-287 631	-80 214

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 094 822	16 217 732
Summa materiella anläggningstillgångar		16 094 822	16 217 732
Summa anläggningstillgångar		16 094 822	16 217 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		508	292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 540	10 099
Summa kortfristiga fordringar		11 048	10 391
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		311 325	382 902
Summa kassa och bank		311 325	382 902
Summa omsättningstillgångar		322 373	393 293
SUMMA TILLGÅNGAR		16 417 195	16 611 025

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 962 893	13 962 893
Fond för yttre underhåll		146 000	130 750
Summa bundet eget kapital		14 108 893	14 093 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-807 492	-712 028
Årets resultat		-287 631	-80 214
Summa fritt eget kapital		-1 095 123	-792 242
Summa eget kapital		13 013 770	13 301 401
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	3 167 468	3 186 100
Summa långfristiga skulder		3 167 468	3 186 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	19 871	18 724
Leverantörsskulder		165 773	58 676
Skatteskulder		16 044	15 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	34 269	30 344
Summa kortfristiga skulder		235 957	123 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 417 195	16 611 025

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-287 631	-80 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		122 910	122 910
Betald skatt		48	-14 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-164 673	28 534
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	1 875
Förändring av kortfristiga fordringar		-441	929
Förändring av leverantörsskulder		107 097	5 713
Förändring av kortfristiga skulder		3 925	-939
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-54 092	36 112
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-17 485	-12 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 485	-12 681
Årets kassaflöde		-71 577	23 431
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		382 902	359 471
Likvida medel vid årets slut		311 325	382 902

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Renovering, förbättringsarbeten, till och ombyggnad	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	394 656	394 656
Hysesintäkter, bostäder	47 604	47 604
Påminnelseavgifter	60	0
	442 320	442 260

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	16 751	15 942
Fastighetsskötsel, extra tjänster	32 886	0
Hissar	18 801	20 710
Reparationer fastighet	11 920	25 254
Underhåll fastighet	181 525	5 625
El, fastighet	24 535	20 234
Uppvärmning	138 650	139 067
Vatten	24 430	26 194
Sophämtning	6 372	6 132
Fastighetsförsäkringar	23 769	22 187
Kabel-TV, internet	7 784	7 741
Fastighetsavgift/-skatt	16 044	15 780
	503 467	304 866

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	12 813	11 875
Redovisningstjänster	30 227	28 800
Övriga förvaltningskostnader	7 265	6 561
Förbrukningsinventarier	4 391	0
	54 696	47 236

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 801 902	16 801 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 801 902	16 801 902
Ingående avskrivningar	-584 170	-461 260
Årets avskrivningar	-122 910	-122 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-707 080	-584 170
Utgående redovisat värde	16 094 822	16 217 732
Taxeringsvärden byggnader	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	4 800 000	4 800 000
	13 000 000	13 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB Bank	1,520	2019-01-11	2 691 089	2 704 824
Nordea	0,610	2019-01-23	496 250	500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 871	-18 724
			3 167 468	3 186 100
Lånedel som med amortering enligt plan förfaller senare än fem år efter balansdagen			3 074 674	3 098 930

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller enligt plan till betalning inom 12 månader från balansdagen.

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 875 000	5 875 000
	5 875 000	5 875 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	703	554
Förutbet hyres- och avgiftsint	28 544	28 083
Övr uppl kostn o förb int	5 022	1 707
	34 269	30 344

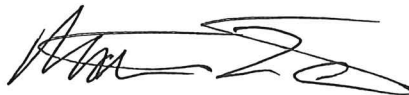
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen händelse av väsentlig betydelse för föreningen har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Hägersten den 4/5 2019.



Viktor Ahnfelt



Martin Zernell



Lena Ferdinandson



Jessika Strand



Kim Lidman

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2019.



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havrebollen

Org.nr 769616-3679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havrebollen för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 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 misstag.

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.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havrebollen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Uppsala 2019-05-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

