

Bostadsrättsföreningen Haren 24

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Haren 24
769615-1492
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 24, 769615-1492, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Folke Westerbrand	Ordförande	2019
Dowen Birkhed	Ledamot	2019
Jenny Strand	Ledamot	2019
Tommy Halén	Ledamot	2019
Anders Svensson	Ledamot	2019 (Avgått under året)
Peter Glückman	Ledamot	2019 (Avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Sven Severin	Suppleant	2019
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Mats Redlund	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Göran Toresson
Lisbeth Birkhed

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

PO
JS
R JS
JH/AM

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 24 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 12 och Fersens Väg 14.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 10 lokaler samt 23 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
8	4	4	6	14	2	4

Total tomtarea:	1 455 kvm
Total bostadsarea:	3 671 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 469 kvm
- varav hyresrättsarea:	202 kvm
Total lokalarea:	446 kvm
Total garagearea:	276 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
FF Solutions HB	85 kvm	2019-12-31
Mamouon Al Ghnaimat	31 kvm	2022-07-31
Skandinaviska Shakerkök AB	35 kvm	2020-06-30
Alex Sjögren Gastronomi AB	127 kvm	2020-09-14
Marie Ionescu Idbohrn	31 kvm	2022-07-31
FF Solutions HB	43 kvm	2019-12-31
Jamalkareh Rasoul	49 kvm	2021-11-30
Jonna Kalinski	45 kvm	2022-06-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
SBC	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

PD
SS
WA BB
I/MAN

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 109 452 kr och planerat underhåll för 451 965 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-17 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen kommer att uppdateras under hösten 2019. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 601 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 146 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av tappvattenledningar.

Tidigare utfört underhåll

	År
Ny ventilationsanläggning i garage	2018
Ny tvättmaskin	2018
Målning av källare	2017
Mur mot grannen har putsats	2016
Ny asfalt på gården	2015
Tak och vindsvåningsbygget avslutat	2015
Målning i diverse gemensamma utrymme	2015

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3 %.

PO
JS
WA BB
TAM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 964	3 936	4 009	3 884
Resultat efter finansiella poster	51	597	470	-9 338
Förändring av underhållsfond	149	616	387	-1 030
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	468	530	638	-7 753
Soliditet %	56	56	56	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	630	630	630	630
Bostadshyra kr / kvm	1 112	1 075	1 054	1 022
Driftskostnad, kr / kvm	326	294	289	290
Ränta, kr / kvm	292	287	284	297
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	146	164	111	111
Lån, kr / kvm	9 983	10 080	10 197	10 313
Snittränta (%)	2,92	2,85	2,78	2,88

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Allmänt om verksamheten

Under 2018 har föreningen påbörjat OVK besiktning i lägenheterna som skall avslutas 2019. Ny ventilationsanläggning är installerad hos Cosmos Pizzeria och i vårt garage, båda är godkända enligt OVK.

Föreningen kommer under de närmsta åren att göra betydande renoveringar av fastigheten och därför har styrelsen prioriterat att undersöka i vilken turordning de bör göras. Under hösten 2019 kommer föreningen att installera nya tappvattenledningar till samtliga lägenheter och i kommersiella lokaler. En bärande balk i garaget skall renoveras och tätskiktet på vissa delar av gården tätas. Entréerna skall få nya avskrapnings mattor och arbetet med att flytta ventilationen från Burritos till taket skall genomföras. Föreningen har med hjälp av juridiskt ombud ställt krav på företaget som byggde lägenheterna på vinden att de skall färdigställa terrasserna, vi vet i dagsläget inte vilka kostnader det eventuellt kommer att bli för föreningen.

Idag är det eldningsförbud i öppna spisar. Föreningen kommer att ge de som är intresserade en möjlighet att till självkostnadspris renovera sin öppna spis. Övriga spisar skall plomberas.

Styrelsens kommer att påbörja arbetet med att renovera alternativt byta fönster på fastigheten, undersöka renoveringsbehovet av luftkanaler och därefter skall balkonger och fasader renoveras. Styrelsebeslut är taget att en kostnad på 155:-/månad för fiber och TV är fr.o.m. 1 april är obligatorisk för alla medlemmar. Avgift för garage kommer att höjas 1 Januari 2020 med 50:-/månad.

Styrelsen Brf Haren 24

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 516 245	1 002 575	-9 116 434	597 154
Disposition enligt föreningsstämma			597 154	-597 154
Avsättning till underhållsfond		601 000	-601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-451 965	451 965	
Årets resultat				50 958
Vid årets slut	61 516 245	1 151 610	-8 668 315	50 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 519 280
Årets resultat före fondförändring	50 958
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	451 965
Summa över/underskott	-8 617 357



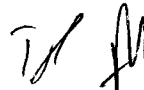
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-8 617 357

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:

PO JS




Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 798 116	3 756 525
Övriga rörelseintäkter	2	166 329	179 104
Summa rörelseintäkter		3 964 445	3 935 629
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 902 222	-1 435 135
Övriga externa kostnader	6	-149 605	-150 968
Personalkostnader	7	-123 970	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-566 520	-548 712
Summa rörelsekostnader		-2 742 317	-2 193 691
Rörelseresultat		1 222 128	1 741 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 207	36 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 200 377	-1 181 657
Summa finansiella poster		-1 171 170	-1 144 784
Resultat efter finansiella poster		50 958	597 154
Årets resultat		50 958	597 154

RD
85
W/b6
JW AN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	88 768 075	89 316 786
Inventarier, maskiner och installationer	10	193 453	178 088
Summa materiella anläggningstillgångar		88 961 528	89 494 874
Summa anläggningstillgångar		88 961 528	89 494 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 122	15 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	100 669	64 715
Summa kortfristiga fordringar		116 791	80 083
Kassa och bank	12	6 820 885	6 691 989
Summa omsättningstillgångar		6 937 676	6 772 072
SUMMA TILLGÅNGAR		95 899 204	96 266 946

80 25
14 24
18 20

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 516 245	61 516 245
Underhållsfond		1 151 610	1 002 575
Summa bundet eget kapital		62 667 855	62 518 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 668 315	-9 116 434
Årets resultat		50 958	597 154
Summa fritt eget kapital		-8 617 357	-8 519 280
Summa eget kapital		54 050 498	53 999 540
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	41 100 000	41 420 000
Summa långfristiga skulder		41 100 000	41 420 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	80 000
Leverantörsskulder		184 220	144 888
Medlemmarnas reparationsfond		51 550	51 550
Depositioner		63 250	63 250
Skatteskulder		33 266	66 534
Övriga skulder		20 550	20 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 870	420 634
Summa kortfristiga skulder		748 706	847 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 899 204	96 266 946

PO
AS
V
DB
TJ
AW

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 222 128	1 741 938
Avskrivningar	566 520	548 712
	1 788 648	2 290 650
Erhållen ränta	29 207	36 873
Erlagd ränta	-1 200 377	-1 181 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	617 478	1 145 866
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-36 735	-4 485
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-18 673	-36 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 070	1 105 363
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 174	-178 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 174	-178 088
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-400 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-480 000
Årets kassaflöde	128 896	447 275
Likvida medel vid årets början	6 691 989	6 244 714
Likvida medel vid årets slut	6 820 885	6 691 989

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

PO 25
VF 26
D. AN

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

20-120 år
5-10 år

RO JS
WR JB
TJ MT

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder		
Hyror bostäder	2 185 165	2 185 164
Hyror lokaler	224 283	217 152
Hyror p-platser/garage	1 137 434	1 096 836
Summa	251 234	257 373
	3 798 116	3 756 525

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten och energi		
Vatten	8 769	-
Uppvärmning	4 926	2 801
Debiterad fastighetsskatt	31 317	15 552
Överlåtelseavgifter	85 836	57 480
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 050	10 044
Övriga intäkter	10 971	7 821
Summa	15 460	85 406
	166 329	179 104

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder		
Lokaler	-	1 668
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 001	66 500
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 459	12 169
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 598
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 811	3 657
VA & sanitet, installationer	39 854	-
Värme, installationer	13 399	3 401
Ventilation, installationer	1 562	26 258
El, installationer	-	4 207
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 511	500
Hiss	-	3 944
Övriga installationer	20 324	5 508
Vattenskador	-	2 315
Klottersanering	-	32 652
Summa	531	-
	109 452	164 377

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler		
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	200 000	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	37 004	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	42 877	-
Ventilation, installationer	-	59 250
P-platser/garage	23 609	-
Summa	148 475	-
	451 965	59 250

10 28
WR
AN

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsförvaltning	154 204	153 280
Städning	54 845	55 977
Sotning	45 069	42 982
Besiktningkostnader	-	835
Bevakningskostnader	62 711	1 386
Snöröjning	1 083	4 131
Serviceavtal	10 170	14 583
Förbrukningsmaterial	42 013	39 187
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 342	18 292
El	-	19 394
Uppvärmning	68 720	53 805
Vatten och avlopp	555 921	547 507
Avfallshantering	105 305	102 318
Försäkringar	98 201	91 445
Systematiskt brandskyddsarbete	30 970	26 125
Kabel-TV	10 631	14 080
Internet	18 509	18 476
Summa	1 340 805	1 211 508

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 147	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 531	920
Tele och post	3 213	3 204
Förvaltningskostnader	118 369	111 286
Revision	14 759	18 759
Jurist- och advokatkostnader	1 250	-
Bankkostnader	922	1 907
Övriga externa tjänster	434	6 190
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 380	5 380
Övriga externa kostnader	600	3 321
Summa	149 605	150 967

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	91 000	44 800
Föreningsvald revisor	5 000	-
Summa	96 000	44 800
Sociala avgifter	27 970	14 076
Summa	123 970	58 876

RO
25
WP
D/AN

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader		
Inventarier, maskiner och installationer	548 711	548 712
Summa	17 809	-
	566 520	548 712

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	60 608 447	60 608 447
-Mark	31 880 000	31 880 000
Utgående anskaffningsvärden	92 488 447	92 488 447
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 171 661	-2 622 949
Årets avskrivning	-3 171 661	-2 622 949
-Årets avskrivning på byggnader	-548 711	-548 712
	-548 711	-548 712
Utgående avskrivningar	-3 720 372	-3 171 661
 Redovisat värde	88 768 075	89 316 786
 Varav		
Byggnader	56 888 075	57 436 786
Mark	31 880 000	31 880 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	9 805 000	9 805 000
Totalt taxeringsvärde	68 805 000	68 805 000
Varav byggnader	36 200 000	36 200 000

JS
 WA
 J
 J
 J

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	210 213	32 125
	210 213	32 125
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 174	178 088
	33 174	178 088
Utgående anskaffningsvärden	243 387	210 213
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-32 125	-32 125
	-32 125	-32 125
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 809	-
	-17 809	-
Utgående avskrivningar	-49 934	-32 125
Redovisat värde	193 453	178 088

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	100 669	64 715
	100 669	64 715

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	274 728	767 835
Placeringskonto SBAB	6 546 157	5 924 154
	6 820 885	6 691 989

PO JS
MR JB
JH AN

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	80 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	320 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	41 100 000	41 100 000
	41 100 000	41 500 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	41 100 000	41 500 000
Summa	41 100 000	41 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,03 %	2019-09-28	12 100 000	-	400 000	11 700 000
Swedbank	3,76 %	2023-12-21	14 700 000	-	-	14 700 000
Swedbank	3,75 %	2021-09-27	14 700 000	-	-	14 700 000
			41 500 000	-	400 000	41 100 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	101 247	35 141
Upplupna räntekostnader	1 000	632
Förutbetalda intäkter	187 772	285 000
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Upplupna driftskostnader	90 351	84 861
	395 870	420 634

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	58 300 000	58 300 000
Fastighetsinteckningar	58 300 000	58 300 000
Summa ställda säkerheter	58 300 000	58 300 000

Handwritten signatures and initials:

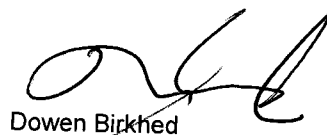
MS JS
VA BB
TJ AN

Underskrifter

Malmö 2019 - 04-01



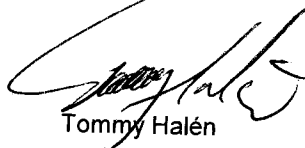
Folke Westerbrand



Dowen Birkhed

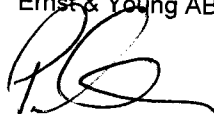


Jenny Strand

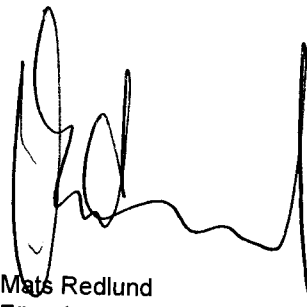


Tommy Halén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-01
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Mats Redlund
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haren 24, org.nr 769615-1492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Haren 24 för år 2018.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RU

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Haren 24 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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.

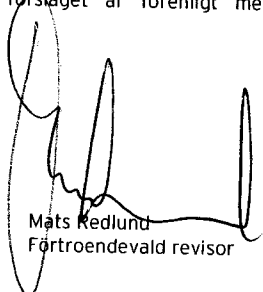
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Malmö den 1/4 2019

Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor


Mats Redlund
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

