
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Henrik
Org nr: 769613-8754

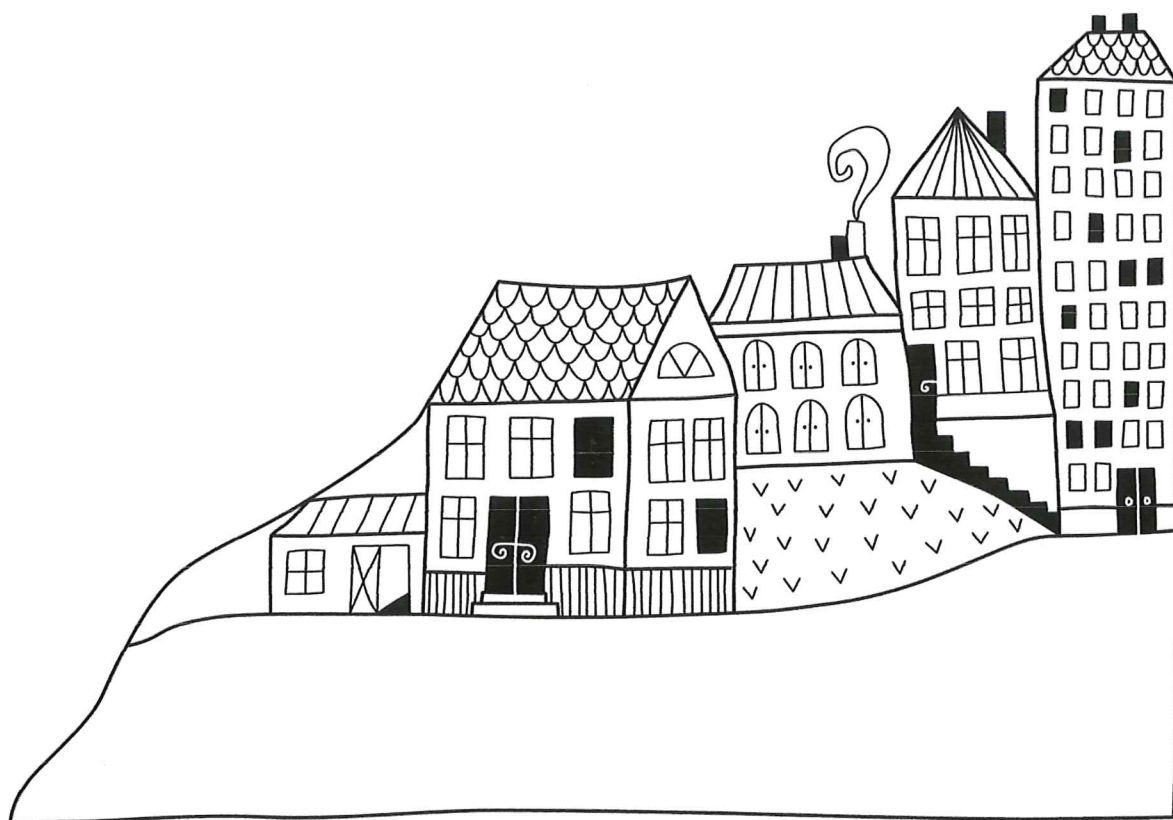


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Henrik får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-03. Föreningen har antagit nya stadgar 2018-04-17 och inväntar registrering hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på högre reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 235% till 345%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 718 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jordbrukaren 2. På fastigheterna finns tre byggnader med 79 lägenheter varav 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2008.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
9	40	25	5	79

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	75

Total tomtarea 3 654 m²

Total bostadsarea 7 462 m²

Total lokalarea 2 053 m²

Årets taxeringsvärde 118 381 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 381 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Halmstad Energi & Miljö AB	El, värme, vatten, sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 349 375 och planerat underhåll för 0.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Ekberg	Ordförande	2019
Anders Börjesson	V. ordförande/sekreterare	2019
Göran Henrysson	Ledamot (kassör)	2019
Stefan Yngstrand	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helene Malmström	Suppleant	2019
Tage Svensson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie årsstämma
Håkan Nilsson	Valberedning	2019
Kristina Edlund Persson	Valberedning	2019

Föreningens firma tecknas av ordförande i förening tillsammans med en ordinarie ledamot. Ordförande har med delegation rätt att ensam attestera löpande förvaltningsärenden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 10 %.

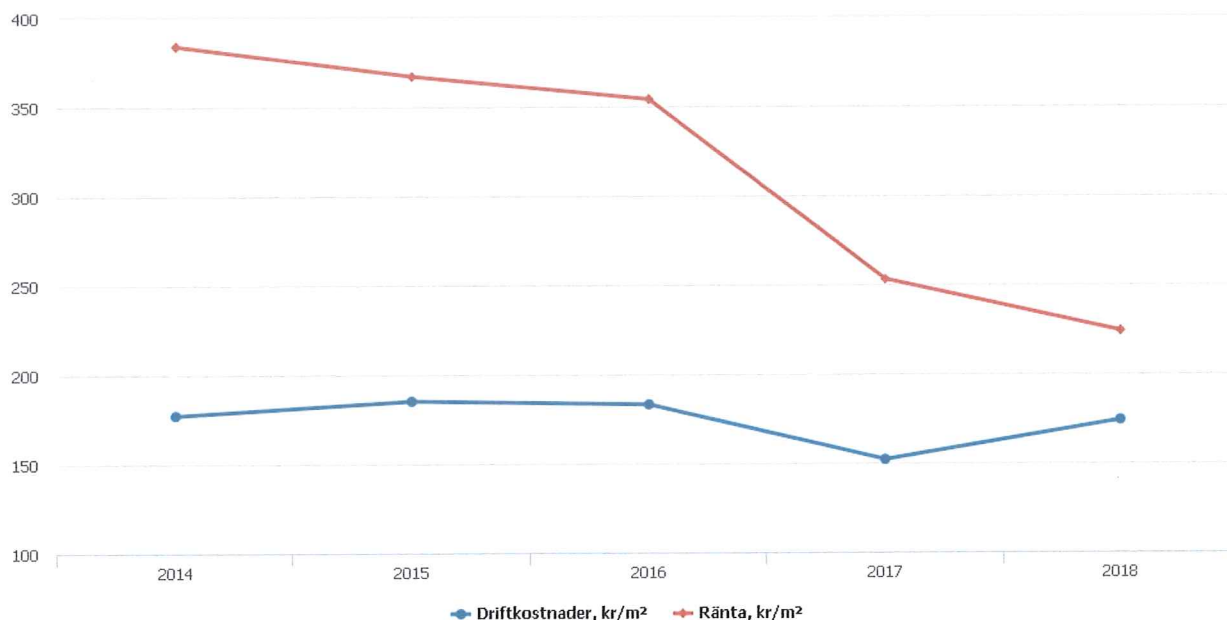
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 731 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 010	5 986	6 792	6 788	6 763
Resultat efter finansiella poster	-447	-504	-864	-909	-288
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	47	59	59	59	59
Soliditet %	70	70	70	70	69
Likviditet %	345	235	367	320	179
Driftkostnader, kr/m ²	174	152	183	185	177
Ränta, kr/m ²	224	253	354	367	384



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	183 725 000	0	0	2 968 685	-1 919 148	-504 322
Disposition enl. årsstämmobeslut					-504 322	504 322
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Årets resultat						-446 720
Vid årets slut	183 725 000	0	0	3 418 685	-2 873 470	-446 720

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 423 470
Årets resultat	-446 720
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Summa	-3 320 190

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 3 320 190

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 009 880	5 985 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	513 350	437 483
Summa rörelseintäkter		6 523 230	6 423 002
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 655 166	-1 445 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-941 315	-821 391
Personalkostnader	Not 6	-102 643	-99 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 164 943	-2 164 943
Summa rörelsekostnader		-4 864 067	-4 531 324
Rörelseresultat		1 659 163	1 891 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 143	7 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 128 026	-2 403 818
Summa finansiella poster		-2 105 883	-2 396 000
Resultat efter finansiella poster		-446 720	-504 322
Årets resultat		-446 720	-504 322

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	256 043 431	258 208 374
Summa materiella anläggningstillgångar		256 043 431	258 208 374
Summa anläggningstillgångar		256 043 431	258 208 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 198	7 548
Övriga fordringar	Not 12	71 777	387 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 007	200 096
Summa kortfristiga fordringar		143 982	595 122
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 179 187	4 523 709
Summa kassa och bank		5 179 187	4 523 709
Summa omsättningstillgångar		5 323 169	5 118 832
Summa tillgångar		261 366 600	263 327 206

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 725 000	183 725 000
Fond för yttre underhåll		3 418 685	2 968 685
Summa bundet eget kapital		187 143 685	186 693 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 873 470	-1 919 148
Årets resultat		-446 720	-504 322
Summa fritt eget kapital		-3 320 190	-2 423 470
Summa eget kapital		183 823 495	184 270 215
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	75 999 900	76 877 900
Summa långfristiga skulder		75 999 900	76 877 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	878 000	878 000
Leverantörsskulder	Not 16	85 580	412 433
Skatteskulder	Not 17	96 582	189 649
Övriga skulder	Not 18	38 592	87 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	444 452	611 076
Summa kortfristiga skulder		1 543 206	2 179 091
Summa eget kapital och skulder		261 366 600	263 327 206

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

J

AB *SP* *AB*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 451 108	5 451 108
Hyror, lokaler	179 772	244 500
Hyror, garage	437 760	438 260
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 307	-133 029
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 453	-15 320
Summa nettoomsättning	6 009 880	5 985 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	368 772	216 077
IT-avgifter	0	155 335
Övriga ersättningar	48 824	56 169
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	95 753	9 722
Summa övriga rörelseintäkter	513 350	437 483

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-349 375	-197 297
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 582	-95 753
Försäkringspremier	-53 863	-53 863
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 162	0
Serviceavtal	-20 573	0
Obligatoriska besiktningar	-5 227	-3 360
Bevakningskostnader	0	-86 396
Snö- och halkbekämpning	-21 780	-7 387
Förbrukningsinventarier	-23 878	0
Vatten	-100 751	-120 789
Fastighetsel	-266 353	-213 139
Uppvärmning	-496 215	-496 908
Sophantering och återvinning	-182 328	-170 160
Förvaltningsarvode drift	-35 079	0
Summa driftkostnader	-1 655 166	-1 445 051



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-497 114	-396 100
IT-kostnader	-373 789	-372 883
Arvode, yrkesrevisorer	-18 544	-19 415
Övriga förvaltningskostnader	-2 331	-20 259
Kreditupplysningar	0	-1 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 369	-10 705
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	-11
Konsultarvoden	-18 669	0
Bankkostnader	-1 938	-992
Övriga externa kostnader	-20 532	0
Summa övriga externa kostnader	-941 315	-821 391

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	0	-77 526
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 626	0
Sociala kostnader	-23 017	-22 413
Summa personalkostnader	-102 643	-99 939

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 164 943	-2 164 943
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 164 943	-2 164 943

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	24
Övriga ränteintäkter	22 143	7 795
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 143	7 819

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 127 128	-2 403 352
Övriga räntekostnader	-898	-466
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 128 026	-2 403 818

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	205 850 000	205 850 000
Mark	63 300 000	63 300 000
	269 150 000	269 150 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	269 150 000	269 150 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 941 626	-8 776 683
	- 10 941 626	- 8 776 683

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-2 164 943	-2 164 943
	- 2 164 943	- 2 164 943

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 13 106 569	- 10 941 626
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	192 743 431	194 908 374
Mark	63 300 000	63 300 000

Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	4 381 000	4 381 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	91 104 000	91 104 000
varav mark	27 277 000	27 277 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1198	7 548
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 198	7 548

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	71 777	165 673
Övriga kortfristiga fordringar	0	221 806
Summa övriga fordringar	71 777	387 479

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 997	0
Förutbetalda uppvärmning	0	7 209
Förutbetalda kabel-tv-avgift	62 240	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 770	192 887
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 007	200 096

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	3 763 424	1 018 229
Transaktionskonto	1 415 763	1 591 468
Summa kassa och bank	5 179 187	2 609 696

Bankmedel Nordea, SBAB, Aros, Länsförsäkringar och Collector

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	76 877 900	77 755 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-878 000	-878 000
Långfristig skuld vid årets slut	75 999 900	76 877 900

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,08%	2018-12-28	30 078 000	0,00	158 000,00	29 920 000,00
NORDEA	0,73%	2020-12-29	23 727 900	0,00	280 000,00	23 447 900,00
NORDEA	0,48%	2021-09-17	23 950 000	0,00	440 000,00	23 510 000,00
Summa			77 097 400,00	0,00	878 000,00	76 877 900,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har ett swapavtal med Nordea på nominellt 30 078 000 kr. Avtalet löper till 2020-03-30.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 878 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	85 580	242 433
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	170 000
Summa leverantörskulder	85 580	412 433

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	96 582	189 649
Summa skatteskulder	96 582	189 649

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	2 016	0
Skuld för moms	36 576	41 965
Skuld sociala avgifter och skatter	0	45 669
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Summa övriga skulder	38 592	87 933

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 503	7 213
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 146
Upplupna elkostnader	34 951	27 308
Upplupna vattenavgifter	9 875	0
Upplupna värmekostnader	64 362	65 609
Upplupna kostnader för renhållning	15 342	15 008
Upplupna kostnader för administration	0	19 269
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 419	467 523
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444 452	611 076

Not 20 Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

85 475 000

85 475 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

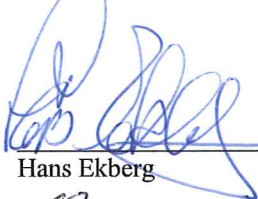
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Halmstad 2019-04-12

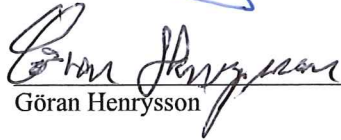
Ort och datum



Hans Ekberg



Anders Börjesson



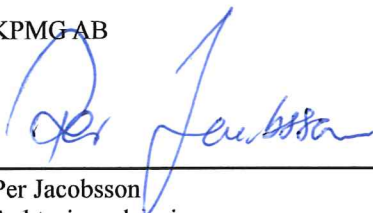
Göran Henrysson



Stefan Yngstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- *04-25*

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Under 2018 har föreningen monterat sittbänkar i trapphusen enligt motion till årsstämman.

Namnskyltarna i trapphusen har varit dyra att byta varje gång någon flyttade ut/in. Därför anskaffades nya som kombinerar med anslagstavla i varje trapphus. Påkörningsskydd för ”mjuka väggar” i garaget har monterats under året.

Klagomål kring duvor som byggt bo på och under balkongerna på plan 6 i främst A huset har föranlett särskilda åtgärder.

Inbrott genom säkerhetsdörr mitt på dagen har medfört undersökning av hur skyddet mot inbrott kan stärkas. Denna fråga fortsätter under början av 2019.

Ett antal ärenden kring fel och brister i byggnaden har genom förvaltaren hanterats gentemot NCC.

Styrelsen har beslutat att säga upp tjänsten, hos Riksbyggen, angående att administrera kön till Parkeringsplatser i vårt garage och istället under 2019 ta över detta i egen regi.

Undersökning av möjligheter till laddning av elbil i garaget har gjorts utan att något beslut fattats.

Två av föreningens tre lokaler har varit uthyrda under hela verksamhetsåret. En av dem sedan april månad.

Åtta informationsblad har under året skickats ut till medlemmarna.

Trivselkommittén har arrangerat aktiviteter på gården tillsammans med Brf Villa Real, för att ge föreningens medlemmar möjlighet att lära känna varandra bättre.

Trivselseföreningen ordnade också lokal och förplägnad till årsstämman som hölls i april.

Garaget (1 888 m2 Lokalyta, 72 platser) är uthyrt till Riksbyggen.

Lokal 1 (98 m2 Lokalyta) är uthyrd till V Health studio AB som tillhandahåller produkter och tjänster inom friskvård, träning, viktminskning mm.

Lokal 2 (50 m2 Lokalyta) är uthyrd till Shining Spirit AB som bedriver hud- och hårvård samt försäljning av hygienprodukter.

Lokal 3 (17 m2 Lokalyta) är uthyrd till Salong Carin.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Arvodet till styrelsens ledamöter uppgår f.n., enligt stämmobeslut, till 1,75 prisbasbelopp + sociala avgifter.

Finansiering

Föreningens belåning, vid årets slut 76 877 900 kronor, är placerade på 3 låneavtal i Nordea.

Ett stort lån har under året skrivits om som rörligt lån med taksränta.

Lån 1: Utgående skuldbelopp om 23 447 900 kr. Lånet omförhandlat från januari 2018 till och med dec 2020 (3 år) till en räntebas om 0.90% + Stibor 3 mån och ett räntetillägg om 22150 kr/ 3-månadersperiod (ca 0,373%), med ett räntetak om 0,95%. Avtalet innebär att räntan inte kan överstiga $0,95\% + 0,373\% = 1,323\%$ under avtalstiden.

Lånet var fram till och med mars 2017 bundet i ett SWAP-avtal om 4,35%.

Lånet amorteras för närvarande med 280 000 kr/år.

Lån 2: Utgående skuldbelopp om 29 920 000 kr. Lånet är bundet av ett SWAP-avtal t.o.m. mars 2020. Swap räntan är på 4,59% och låneräntan 1,25%, totalt 5,84%. I avtalet ingår ett Stibor avtal. Detta berör ej vår förening varför Stibor räntan är ointressant för oss.

Från april 2010 löper SWAP-avtalet ut och vi får en räntesänkning om 4,59% på ett underlag av 29 683 000 kr = ca 1 362 000 kr.

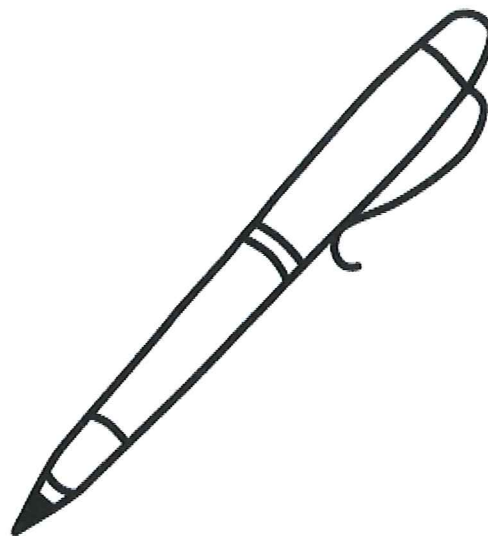
Våra nuvarande räntekostnader t.o.m. 2020-03-31 blir maximalt ca 2 330 000 kr/år. Det blir således en halvering av våra nuvarande räntekostnader.

Amorteras för närvarande med 158 000 kr/år.

Lån 3: Utgående skuldbelopp om 23 510 000 kr. "Traditionellt" lån. Omförhandlades från 19 september från ett 2-årigt lån med en räntesats om 0,7% till ett 3-årigt lån med räntebas om 0,7% + stibor 3 månader och räntetillägg om 22133 kr/ kvartal (0,373%) med räntetak om 0,75%. Maximal ränta kan bli 0,75% + 0,373% = ca 1,123% under bindningstiden, som löper ut 2021-09-17.

Lånet amorteras med 440 000 kr/ år.

Totalt amorteras 878 000 kr /år = ca 1,14% baserat på utgående skuld.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Henrik, org. nr 769613-8754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henrik för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 2-17 i detta dokument.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 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 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 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.

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 Brf Henrik 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 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.

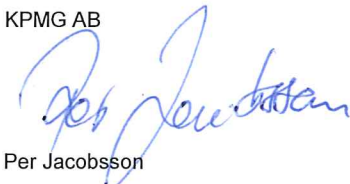
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

den

25/4-2019

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor