

# Årsredovisning 2018

**BRF HEDÅSSEXAN**  
757200-8360

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1994-12-19.

#### Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Göteborgs kommun och har beteckningen Heden 25:17.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter och 2 lokaler. Till byggnaden hör 7 parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 665 kvm, varav 1 386 kvm utgör bostadsrättsyta, 121 kvm hyresrättsyta samt 158 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

- 6 1 rum & kök
- 1 3 rum & kök
- 3 3,5 rum & kök
- 1 4 rum & kök
- 5 4,5 rum & kök

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs som lägst i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1913.

Tidigare gjorda renoveringar

- 2018 ombildades en lägenhet om ett rum och kök i 6 B från hyresrätt till bostadsrätt, varvid den totalrenoverades i samband med försäljningen. Stålbalkarna i bjälklaget i källaren till 6 B har renoverats och förstärkts. Relineringsarbeten har utförts på fyra stammar i 3:orna och 4:orna. Fönster och dörrar till de båda hyreslokalerna mot Hedåsgatan har målats liksom porten till innergården.

Entrédörren till 6 A har reparerats och oljats. WSP har utfört sättningskontroll av grunden och vissa arbeten avseende brandskyddet har utförts.

-2017 genomfördes byte av avlopps- och vattenstammar i de små toaletterna i 4:orna och återställdes en toalett efter stambyte hos lokalhyresgäst (Körkortspecialisten). Vidare gjordes grundförstärkande arbeten på fastigheten; besprutning av träpålar med Eurobor och gjutning av nya pålar. Tvättstugan utrustades med ytterligare en tvättmaskin och en avfuktare. Ett antal mindre underhållsåtgärder vidtogs på fastigheten, bl.a. avseende entrédörren i 6 A och anordningar för förstärkt brandskydd.

-2016 genomfördes följande nyinstallationer/renoveringar:  
Samtliga boende har fått uppkoppling till fibernät genom Telia och fastigheten har fått nytt porttelefonisystem. Dessutom har stambyte genomförts i badrummet i lägenhet HE6 och styrelsen har tillsett att en hel del mindre underhållsåtgärder utförts för att öka trivseln för de boende.

-2014 genomfördes ett stort projekt (TFFB)  
Takomläggning fas 3 på fastighetens sida mot Hedåsgatan. Fasaden mot Hedåsgatan har förstärkts och omfogats. Fönster från våning 1 och uppåt mot Hedåsgatan har bytts ut. Kostnad 2343 tkr.  
Balkonger monterades för 7 lägenheter och betalades av berörda medlemmar. Stambyte HE 9 badrum i samband med medlems renovering. Kostnad 40 tkr.  
Kontroll av grundbevarande åtgärder inkl. mätning inför Västlänken. Kontinuerlig kontroll av grundvattennivån och kvalite genomförs. Har tidigare utförts 1990, 1999, 2003, 2005, 2011 och 2014.

-2013 genomfördes två underhållsprojekt:  
Takomläggning fas 2 på fastighetens sida mot gård. Kostnad 878 tkr.  
Trapphus har målats om, nytt golv lagts i 6a. Hiss renoverad. Kostnad 736 tkr.

-2012 renoverades affärslokal HE11/12 inkl. installation av toalett och dusch i samband med ny hyresgäst. Några spisar, kyl och frys ersattes i hyreslägenheterna. Genomgång av termostater och ventiler som byttes vid behov. I samband med medlems renovering bekostade föreningen stambyte i badrum på HE7.

-2011 utfördes grundbevarande åtgärder i form av att i grundmuren mot gatan utföra en Euroborbehandling och i invändiga grundmurar, en komplettering med Jerbormetoden. Arbetet har även innefattat borming av nya behandlingshål. Målet med behandlingen har varit att förse överdel träpålar med borater för att stoppa biologisk nedbrytning och om möjligt höja grundvattennivån över trägrundläggning.

-2010 färdigställdes arbetet med brandsäkerheten då dörrar försetts med lister mm så att brandkravet EI 30 uppnåddes. I gårdstrapphuset sattes även en avskiljande vägg med dörr (EI 30C) upp på varje våningsplan.

-2009 Renoverades lokalen över tvättstugan HE 11/21 samt att arbetet med brandsäkerhet påbörjades.

-2008 Takomläggning inkl nya ventilationsluckor över "gårdshuset". Ventilationen består av självdrag i bostadsrätterna samt mekanisk ventilation i hyreslägenheterna (fläkt på taket). OVK besiktning utförd. Ommålning av fönster i hyreslägenheter, trapphus och del av de stora bostadsrätterna. Tvättning av

gårdsfasad. Ny skiljevägg på balkong vån 1 samt renovering av gasservisledning.

-2007 Energibesiktning utförd. Nytt expansionskärl i fjärrvärmerum samt energimätning av stigarledning

-2006 Installation av toalett i hyreslokal HE 13/20

-2005 Ombyggnad av hiss, nytt hissmaskineri och linor. Ommålning av köksbalkonger

-2004 Renovering av hyreslägenheternas duschrum. Ommålning av gårdstrapphuset

-2003 Utfördes dränering runt byggnaden och gården rustades upp. Ommålning av portgång till gård.

-2002 Byte av avloppstammar samt kall o varmvattenledningar i köken på Brflägenheterna. Genomgång av befintliga elanläggningar i brf o lokaler samt vissa hyreslägenheter. Mätning av inkommande servisledning. Reparation av plåttak.

-2001 Ommålning av fönsterytterbågar på de större bostadsrätterna samt hyreslägenheter. Reparation av plåttak.

-2000 Ommålning av trappuppgång, nya elledningar och ytterbelysning. Reparation av plåttak.

-1999 Reparation av balkong vån 4

-1998 Ommålning av samtliga fönsterbågar och balkongdörrar som vetter mot gatan.

-1996 Reparation av balkong vån 1

-1992 Ommålning av fönsterytterbågar på de mindre bostadsrätterna. Reparation av plåttak.

-1979 genomfördes en större ombyggnad av fastigheten omfattande bl.a förstärkning av brandmur (södra) samt reparation av sättningsskador i lägenheter, målning av fönster, tilläggsisolering av fasaden åt gården, modernisering av hyreslägenheterna, troligen nya stigarledningar fram till elmätare i bostadsrätterna.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningens medlemmar. Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

#### **Föreningsfrågor**

##### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1994-12-19.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1994-12-19.

##### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar av lägenhet är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Styrelsens tillstånd krävs även för andrahandsuthyrning av parkeringsplats. Föreningen är berättigad att säga upp avtalet om parkering om platsen hyrs ut i andra hand utan styrelsens tillstånd.

##### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.  
Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av tre ledamöter samt två suppleanter. Styrelsen har sedan 2018 års stämma och till och med 2019 års stämma hållit tio protokollförda sammanträden.

#### Styrelse

Håkan Lavén	Ledamot och ordförande
Krister Nilsson	Ledamot och sekreterare
Martin Hedbäck	Ledamot
Mirsada Krupalija	Suppleant
Inge Richter	Suppleant

#### Firmateckning

- Firman tecknas av styrelsen.
- Firman tecknas av ledamöterna två i förening.
- Firman tecknas av en av Mirsada Krupalija eller Inge Richter i förening med en av ledamöterna.

#### Revisorer

Chris Carlsson	Revisor	BDO
Joakim Brätemyr	Revisorsuppleant	BDO

#### Valberedning

Per Olsson och Matts Westesson.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes under 2018 med 3 %.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 6.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar för oförändrad avgift för 2019. Budgeten visar ett negativt resultat vilket beror på kostsamma renoveringar av fastigheten som anses nödvändiga att genomföra.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Hem och Fastighet i Uppsala AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de renoveringar under 2018 som tidigare nämnts ombildades en hyreslägenhet om ett rum och kök till bostadsrätt. Lägenheten såldes under våren 2018 för 2 975 000 kr, vilket innebar en kraftig förstärkning av föreningens ekonomi. Viss del av medlen användes för att lösa ett banklån och betala av på ett annat banklån.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse och 1 upplåtelse av en ny bostadsrätt.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	883 685	900 085	884 987	855 592
Resultat efter fin. poster	-631 280	-1 645 948	-382 005	-284 914
Soliditet, %	86	51	74	69
Kassalikviditet %	804	476	522	670
Yttre fond	10 551	724 106	713 661	681 122
Taxeringsvärde	37 936 000	37 936 000	37 936 000	26 068 000
Bostadsrättsyta, kvm	1 386	1 386	1 386	1 386
Bostadsyta, kvm	1 507	1 507	1 507	1 265
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	393	373	371	396
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	361	343	406	396
Lån per kvm bostadsyta, kr	464	2 090	1 304	1 304
Genomsnittlig skuldränta, %	0,65	0,89	0,84	1,88

Soliditet %: *Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar*

Kassalikviditet %: *Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder*

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta: *Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enl. taxeringsbesked*

Årsavgift per kvm bostadsyta: *Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enl. taxeringsbesked*

Lån per kvm bostadsyta: *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enl. taxeringsbesked*

Genomsnittlig skuldränta %: *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	66 300	-	2 920 000	2 986 300
Upplåtelseavgifter	4 862 286	-	-	4 862 286
Fond, yttre underhåll	724 106	-	-713 555	10 551
Balanserat resultat	-392 450	-1 645 948	713 555	-1 324 843
Årets resultat	-1 645 948	1 645 948	-631 280	-631 280
<b>Eget kapital</b>	<b>3 614 294</b>	<b>0</b>	<b>2 288 720</b>	<b>5 903 014</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 325
Årets resultat	<u>-631</u>
<b>Totalt</b>	<b>-1 956</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10
Balanseras i ny räkning	<u>-1 966</u>
	<b>-1 956</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	883 685	900 084
Rörelseintäkter		2	5 590
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>883 687</b>	<b>905 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-811 464	-1 814 369
Övriga externa kostnader	4	-122 356	-147 450
Personalkostnader	5	-56 325	-56 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 234	-512 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 502 379</b>	<b>-2 530 368</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-618 693</b>	<b>-1 624 694</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 587	-21 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 587</b>	<b>-21 254</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-631 280</b>	<b>-1 645 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-631 280</b>	<b>-1 645 948</b>



## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	4 776 138	5 267 994
Maskiner och inventarier	7	152 837	173 216
Pågående projekt		31 876	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 960 852</b>	<b>5 441 209</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 960 852</b>	<b>5 441 209</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 198	0
Övriga fordringar		13 628	36 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 766	9 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 592</b>	<b>46 535</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 811 841	1 628 665
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 811 841</b>	<b>1 628 665</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 875 433</b>	<b>1 675 200</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 836 284</b>	<b>7 116 410</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 986 300	66 300
Upplåtelseavgifter		4 862 286	4 862 286
Fond för yttre underhåll		10 551	724 106
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 859 137</b>	<b>5 652 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 324 843	-392 450
Årets resultat		-631 280	-1 645 948
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 956 123</b>	<b>-2 038 398</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 903 014</b>	<b>3 614 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	700 000	3 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>700 000</b>	<b>3 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		29 876	93 978
Skatteskulder		2 775	6 038
Övriga kortfristiga skulder		16 487	25 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 132	226 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>233 270</b>	<b>352 116</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 836 284</b>	<b>7 116 410</b>

## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 628 665</b>
Resultat efter finansiella poster	-631 280
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	512 234
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-119 046</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 057
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-118 846
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-254 948</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-31 876
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-31 876</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	2 920 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>470 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>183 176</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 811 841</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift

#### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter, bostäder	285 084	325 965
Hysesintäkter, p-platser	53 340	53 975
Årsavgifter, bostäder	544 541	516 395
Övriga intäkter	720	3 749
<b>Summa</b>	<b>883 685</b>	<b>900 084</b>

<b>Not 3, Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	2 335	0
Fastighetsel	12 037	10 352
Fastighetsförsäkringar	19 737	18 130
Fastighetsskatt	36 752	36 400
Fjärrvärme	193 582	172 137
Kabel-TV	0	18 869
Planerade underhåll	381 206	1 193 276
Sophämtning	24 278	24 768
Städning	31 080	23 189
Vatten	40 213	40 182
Övriga rep./underhåll	70 244	271 216
Övrigt	0	5 850
<b>Summa</b>	<b>811 464</b>	<b>1 814 369</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ekonomisk förvaltning	34 684	33 576
Förbrukningsmaterial	490	10 853
Konsultkostnader	21 895	92 957
Revisionsarvoden	13 394	0
Övriga förvaltningskostnader	51 894	10 064
<b>Summa</b>	<b>122 356</b>	<b>147 450</b>

<b>Not 5, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, tjänstemän	45 500	44 800
Sociala avgifter	10 825	11 516
<b>Summa</b>	<b>56 325</b>	<b>56 316</b>

<b>Not 6, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 639 691	8 639 691
Årets inköp	-0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>8 639 691</u>	<u>8 639 691</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 371 697	-2 879 841
Årets avskrivning	-491 855	-491 856
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-3 863 552</u>	<u>-3 371 697</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>4 776 138</u>	<u>5 267 994</u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	847 090	847 090
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 290 000	15 290 000
Taxeringsvärde mark	22 646 000	22 646 000
<b>Summa</b>	<u>37 936 000</u>	<u>37 936 000</u>

<b>Not 7, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	202 014	202 014
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>202 014</u>	<u>202 014</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-28 799	-8 420
Avskrivningar	-20 378	-20 378
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-49 177</u>	<u>-28 799</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>152 837</u>	<u>173 216</u>


<b>Not 8, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank				150 000
Swedbank				1 500 000
Swedbank	2019-06-28	0,99 %	700 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<u>700 000</u>	<u>3 150 000</u>


Not 9, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 250 000	4 250 000
<b>Summa</b>	<b>4 250 000</b>	<b>4 250 000</b>

## Underskrifter

Göteborg 21/3-2019

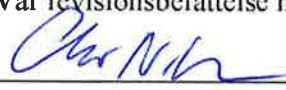
Ort och datum

  
Carl Håkan Lavén  
Ledamot och ordförande

  
Krister Nilsson  
Ledamot och sekreterare

  
Martin Hedbäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 28

  
BDO  
Chris Carlsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hedássexan  
Org.nr. 757200-8360

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedássexan 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 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 mars 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 på fel, 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

uppträda 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 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 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 våra 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 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 Hedåssexan 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 28 mars 2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor