

Årsredovisning 2019

BRF HUVUDSTALUND
769605-8150

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-06-15.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har från föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Gerdt Lundeberg	Ordförande
Magnus Hillergren	Ledamot
Ulrica Hedwall	Ledamot
Hans Hellström	Ledamot
Rikard Olofsson	Ledamot
Sara Sörensen	Suppleant
Anders Westerlund	Suppleant

I likhet med tidigare styrelser har samtliga ledamöter, ordinarie och suppleanter, varit fullt ut delaktiga i styrelsens arbete. Det är dock endast ordinarie ledamöter som undertecknar årsredovisningen. Styrelsens arbete sker utifrån en arbetsfördelning där respektive ledamot, inklusive suppleanter, har särskilda tilldelade ansvarsområden. Juridiskt är dock styrelsens ledamöter solidariskt ansvariga.

Valberedning

Christina Bleiken, Gerd Joveliuss Reijss och David Armér.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Martin Rana	Auktoriserad revisor	Parameter Revision
Jesper Fagerberg	Verksamhetsrevisor	
Mikael Carlsson	Verksamhetsrevisor, suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Mellan dessa har informella arbetsmöten hållits.

Intressegrupper

Flera av medlemmarna deltar i intressegrupper som ger stöd till styrelsen i olika frågor. Följande grupper finns:

Ekonomi: har haft fyra möten och behandlat bokslut 2018, offerter på markarbeten, budget 2020 och underhållsplanen.

Fastighet: har haft två möten och behandlat underhållsplanen.

Grannsamverkan: har haft fem möten, arrangerat två grilldagar och lyckats rekrytera in medlemmar så att vi har två personer från varje port. Representant för gruppen har gjort besök hos nyinflyttade.

Kommunikation: har haft ett möte där en början till förstudie för att göra lägenhetspärmen elektronisk avhandlades.

Trädgård: har haft fem trädgårds- och städdagar och lika många möten inom gruppen. Uppslutningen på trädgårds- och städdagarna har varit mycket stor. Föreningen har fått mycket arbete gjort med bland annat ny jord i rabatterna, en kompost har anlagts, potatis har odlats framgångsrikt på föreningens mark, löv har krattats mm. Duktiga medlemmar har bjudit alla deltagarna på god hemmagjord mat.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare sedan 2012-07-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB, nytt namn från 2019 Nabo Group AB. Den ekonomiska förvaltningen sker huvudsakligen över en hemsida hos förvaltaren. Genom hemsidan följer styrelsen löpande föreningens ekonomiska situation. Styrelsen attesterar även samtliga föreningens fakturor elektroniskt via hemsidan.

Föreningens tekniska förvaltare är sedan november 2018 Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Styrelsen följer den tekniska förvaltarens arbete genom löpande kontakt med denne.

Nytt avtal avseende trädgården har tecknats med Tingvalla Mark AB i stället för Habitek AB, att gälla från maj 2020.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Även Anticimex försäkring ingår. Ansvarsförsäkring är tecknad för såväl föreningen som styrelsen.

Fastigheten

Föreningen har 90 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st. 1 rok, 26 st. 2 rok, 32 st. 3 rok, 11 st. 4 rok, 17 st. 5 rok och 1 st. 6 rok.

Föreningen har 37 p-platser i carport anslutna med el, 24 övriga p-platser anslutna med el samt 10 p-platser utan el. Ca 10 p-platser har under året inte varit uthyrda.

Föreningens hus och mark färdigställdes under våren 2002. Överlämnandet till föreningen skedde den 1 juli 2002.

Total byggrätt uppgår till 8.900 m², varav 7.126 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

Frågan om samfällighetsföreningen för Gunnar Asplunds allé har i början av 2019 lösts. Det har slutits ett avtal mellan parterna om delägarförvaltning. Lösningen blev därmed att gatan inkl. belysning mm sköts och bekostas av övriga två delägare. Brf Huvudstalund sköter och bekostar häcken och träden inkl. dekorationsbelysning samt gräs- och planteringsmark.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen av fastigheten har utförts av föreningen i enlighet med underhållsplanen. Besiktningen ligger till grund för uppskattningen av serviceintervallen i underhållsplanen.

Brandskydd

Vår fastighetsskötare har getts uppdraget att utföra brandskyddsbesiktning.

Utförda underhåll

Under verksamhetsåret har följande större underhålls- och förbättringsarbeten gjorts:

- En av hissarna har reparerats.
- Mark som sjunkit vid några av portarna har återställts.
- Obligatorisk ventilationskontroll inkl. rengöring av kanaler har genomförts.

Andra åtgärder

- Försök med laddning av elbil till en fast månadskostnad har fortsatt.
- Skyltar för portentréerna har kompletterats

Trädgården

- De städdagar som genomförts har resulterat i att vi kunnat minska kostnaden för vår- och höststädning. Styrelsen har under året haft ambitionen att städdagarna i så stor utsträckning som möjligt ska användas för att åtgärda diverse mindre reparationer m.m. som inte kräver fackkompetens för att på så sätt hålla nere föreningens kostnader för underhåll.
- Träden längs med Gunnar Asplunds allé har beskurets. (Detta ingår i åtagandet för samfälligheten.)

Administration

Under året har styrelsen arbetat vidare med den affärsidé för föreningen som antogs 2018.

Planerade underhåll och förbättringar

- Styrelsen har planerat ett antal projekt avseende uppsnygning av fastigheten. Lackering av fasadplåtar och behandling av taken ovanför de översta balkongerna är större arbeten som kommer att genomföras under första halvåret 2020.
- Anordningar för laddning av elbilar. Försöket fortsätter.
- Ytterligare cykelrum utreds.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation per 31 december 2019

Styrelsen har även under 2019 noggrant följt upp föreningens ekonomi. Ett viktigt mål är att uppnå bästa möjliga skötsel av fastigheten till bostadsrättsägarnas nytta. Det görs främst genom att teckna avtal med de entreprenörer som ger de mest prisvärda tjänsterna och följa upp att vi får det vi beställt. Detta har bl a inneburit att vi bytt entreprenör för trädgården. Ett annat viktigt mål är att få lägsta möjliga räntekostnad genom förvaltningen av lånen på fastigheten. Två lån i Nordea på sammanlagt 8 Mkr har överförts till SHB, ett med 3 års löptid och ett med 1 års löptid och rörlig ränta. Räntenivåerna är mycket förmånliga jämfört med tidigare.

Årsavgifterna sänktes från januari 2019 med 5 %. När alla kostnader dras från årsavgifterna som bostadsrättshavarna betalat, uppstår ett överskott. Detta överskott måste vara så stort att det ger reserver för framtida underhåll för att bibehålla byggnadens skick. Det överskott som nu sedan några år uppnåtts, ligger på en nivå som enligt praxis är nödvändigt.

Föreningens största kostnadspost är nu avskrivningarna, som utgör 17 % av de totala kostnaderna

(föregående år 16%). Avskrivningarna görs enligt fastställda regler (se not 1 nedan) och uppgick 2019 till 847 tkr (859 tkr år 2018). Avskrivningarna är påverkbara genom att framtida investeringar görs så effektivt som möjligt.

Den näst största posten är uppvärmningen, som utgör 14 % av de totala kostnaderna och uppgick till 672 tkr under 2019 (653 tkr år 2018). Taxorna har varit oförändrade. Sommar och höst har dock varit kallare än 2018. Fastighetsgruppen bevakar hur energieffektivisering kan uppnås.

Den tredje största posten är planerat underhåll, 12 % av de totala kostnaderna, som på grund av de större arbeten som beskrivits ovan har uppgått till 604 tkr (382 tkr år 2018).

Föreningens fjärde största kostnadspost är räntorna, som utgör knappt 12 % av de totala kostnaderna. Räntorna var tidigare under många år den största posten, t ex 26 % år 2018). Föreningens lån var till och med oktober 2018 till stor del bundna genom swapavtal, som nu är nästan helt avslutade. Det sista swapavtalet löper ut i januari 2020. De lån som nu i stället tecknats har mycket förmånliga räntevillkor, vilket förklarar den mycket stora kostnadssänkningen till 570 tkr jämfört med 1367 tkr år 2018. Amortering har genom det positiva kassaflödet kunnat göras med 1 650 tkr under året.

Det ekonomiska resultatet med ett fortsatt överskott visar att utvecklingen går åt rätt håll. Det är viktigt för kommande styrelse att kontinuerligt följa ekonomin och se över kostnadsutvecklingen. Det pågår ett arbete med revidering av underhållsplanen, vilket hittills indikerar ökade kostnader för de närmaste åren. Resultatnivån beräknas klara detta.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna om den ekonomiska utvecklingen.

Årets avsättning till Fond för yttre underhåll

2014 beslutades inriktningen att avsättning till fonden för underhåll och avskrivningarna på byggnaderna ska ses som en helhet. En allmänt accepterad regel är att de totala avsättningarna för framtiden i form av avskrivningar och avsättningar ska uppgå till 100 – 250 kr per kvm boendeyta beroende på åldern på fastigheten. Styrelsen anser att denna regel bör följas. Med beaktande av att fastigheten är relativt ny föreslås att nivån på fonden ska vara 125 kr/kvm boendeyta.

Under föreningens första tio år avsattes emellertid inte belopp av den storleken. Den ackumulerade avsättningen till och med år 2016 var 105 kr/kvm. (I detta belopp ingår också ackumulerade balanserade överskott.) För att komma upp till nivån 125 kr/kvm behöver avsättningen under några år vara större. Styrelsen föreslår att avsättning till fonden år 2019 görs med 500 tkr. Detta belopp är baserat på nivån på den långsiktiga underhållsplan som styrelsen har beslutat om och som enligt stadgarna ska ligga till grund för avsättningen. Inklusivt avskrivning på byggnaden med 0,5 % per år, 722 tkr, blir avsättningen 172 kr/kvm. Därigenom ökar den ackumulerade avsättningen år 2019 till 116 kr/kvm efter att fonden har reducerats med 2019 års avsättning för underhåll avseende återställande av mark, obligatorisk ventilationskontroll och hissunderhåll, totalt 368 tkr. Med nuvarande flerårsplan som grund ökar därefter den ackumulerade avsättningen successivt och blir 137 kr/kvm år 2025.

Arvode

Utbetalning av arvoden sker efter utgången av ordinarie mandatperiod. Sittande styrelsens arvoden kommer därför att betalas ut i juni 2020 och redovisas i årsredovisningen för 2020.

Årsmötet 2019 beslutade följande arvoden: Ordförande 14 000 kr, Övriga styrelseledamöter 10 000 kr, verksamhetsrevisorer och valberedningsrepresentanter 5 000 kr.

Övrigt

Arbetet med att säkerställa att föreningens lägenhetsförteckning är uppdaterad och korrekt har fortsatt. Registrars felaktiga uppgifter om pantsättningar korrigeras löpande. Efter den genomgång som gjordes hösten 2019 kvarstår inga fel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 141 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 454 387	5 723 013	5 738 855	5 741 126
Resultat efter fin. poster	579 213	339 561	570 177	660 802
Soliditet, %	77	76	76	75
Yttre fond	1 877 762	1 809 918	1 359 918	1 191 918
Taxeringsvärde	197 000 000	149 000 000	149 000 000	149 000 000
Bostadsyta, kvm	7 126	7 126	7 126	7 126
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	719	719	719
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 487	5 718	5 859	5 964
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	3,31	3,68	3,59
Belåningsgrad, %	22,72	23,57	24,04	24,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	129 019 846	-	-	129 019 846
Fond, yttre underhåll	1 809 918	-	67 844	1 877 762
Balanserat resultat	1 663 918	339 561	-67 844	1 935 635
Årets resultat	339 561	-339 561	579 213	579 213
Eget kapital	132 833 243	0	579 213	133 412 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 935 635
Årets resultat	<u>579 213</u>
Totalt	2 514 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-368 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 382 848</u>
	2 514 848

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

Handwritten signatures and initials, including a circled '211' and other illegible marks.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 454 386	5 723 013
Rörelseintäkter		0	34 274
Summa rörelseintäkter		5 454 386	5 757 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 100 581	-2 848 742
Övriga externa kostnader	8	-254 378	-244 401
Personalkostnader	9	-102 596	-98 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-847 204	-859 116
Summa rörelsekostnader		-4 304 759	-4 050 412
Rörelseresultat		1 149 628	1 706 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-570 415	-1 367 313
Summa finansiella poster		-570 415	-1 367 313
Resultat efter finansiella poster		579 213	339 561
Årets resultat		579 213	339 561

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	171 779 359	172 572 371
Maskiner och inventarier	12	397 437	451 629
Summa materiella anläggningstillgångar		172 176 796	173 024 000
Summa anläggningstillgångar		172 176 796	173 024 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 346	0
Övriga fordringar	13	7 957	7 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	200 167	155 898
Summa kortfristiga fordringar		234 470	163 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		963 744	1 465 726
Summa kassa och bank		963 744	1 465 726
Summa omsättningstillgångar		1 198 215	1 629 582
Summa tillgångar		173 375 010	174 653 582

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 019 846	129 019 846
Fond för yttre underhåll		1 877 762	1 809 918
Summa bundet eget kapital		130 897 608	130 829 764
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 935 635	1 663 918
Årets resultat		579 213	339 561
Summa fritt eget kapital		2 514 848	2 003 479
Summa eget kapital		133 412 456	132 833 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	38 097 500	39 747 500
Summa långfristiga skulder		38 097 500	39 747 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		216 936	350 896
Skatteskulder		10 535	10 494
Övriga kortfristiga skulder		2 309	8 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	635 275	702 635
Summa kortfristiga skulder		1 865 055	2 072 839
Summa eget kapital och skulder		173 375 010	174 653 582

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Huvudstalund 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	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 föreningsstämma 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.

Föreningens återstående swapavtal har även 2019 redovisats som säkring av lån. Enligt Bokföringsnämndens nya regelverk, som antogs 2016, ska swapavtal egentligen marknadsvärderas om K2-regelverket tillämpas, vilket är fallet för föreningen. Det negativa värdet på kvarvarande swapavtal är 16 tkr per dec 2019. Om marknadsvärdering skulle tillämpas skulle en kostnadspost på nämnda belopp uppstå. I januari 2020, skulle intäkter uppstå som uppgår till detta belopp. En sådan redovisning skulle inte ge en rättvisande bild av föreningens ställning. Styrelsen har därför beslutat att principen "substance over form" ska tillämpas, eftersom swapavtalet i detta specifika fall hänger samman med lånen. Därmed görs ingen förändring av hittillsvarande redovisning av swapavtalet, vilket även torde vara mest förenligt med god redovisningssed. Swapavtalet löstes dessutom slutligen 31 jan 2020.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	498 921	522 740
Årsavgifter, bostäder	4 867 848	5 124 264
Övriga intäkter	87 617	110 283
Summa	5 454 386	5 757 287

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	88 559	90 938
Fastighetsskötsel	127 702	162 389
Snöskottning	100 577	81 144
Städning	209 571	149 558
Trädgårdsarbete	274 081	240 685
Summa	800 490	724 713

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	121 570	201 712
Summa	121 570	201 712

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Obl. Ventilationskontr.	177 125	0
Hissunderhåll 2019	107 184	0
Mark som sjunkit	306 250	0
Radonmätning	13 500	0
Renovering av portar	0	89 376
Byte av utrustning i tvättstugorna	0	292 780
Summa	604 059	382 156

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	156 319	150 662
Sophämtning	169 012	168 947
Uppvärmning	672 319	652 672
Vatten	121 478	116 911
Summa	1 119 128	1 089 192

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	102 600	103 452
Fastighetsförsäkringar	66 850	65 898
Fastighetsskatt	123 930	120 329
Kabel-TV	161 954	161 290
Summa	455 334	450 969

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	18 650	1 614
Kameral förvaltning	81 494	47 740
Revisionsarvoden	31 875	28 750
Övriga förvaltningskostnader	122 359	166 297
Summa	254 378	244 401

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	5 000	0
Sociala avgifter	23 596	24 653
Styrelsearvoden	74 000	73 500
Summa	102 596	98 153

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	359 074	214 457
Ränteswap	211 188	1 151 516
Övriga räntekostnader	153	1 340
Summa	570 415	1 367 313

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 503 266
Årets inköp	0	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 955 895	-9 150 971
Årets avskrivning	-793 012	-804 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 748 907	-9 955 895
Utgående restvärde enligt plan	171 779 359	172 572 371
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 303 624</i>	<i>37 303 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	51 000 000
Summa	197 000 000	149 000 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Ingående ackumulerad avskrivning	-103 764	-49 572
Avskrivningar	-54 192	-54 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-157 956	-103 764
Utgående restvärde enligt plan	397 437	451 629

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 957	7 958
Summa	7 957	7 958

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	34 200	34 200
Försäkringspremier	28 141	27 454
Förvaltning	20 777	19 971
Kabel-TV	40 674	40 486
Räntor	2 772	3 236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 603	30 551
Summa	200 167	155 898

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-03-27	0,67 %		3 810 000
Nordea Hypotek	2020-01-31	0,62 %	5 787 500	6 037 500
Stadshypotek	2022-10-30	1,12 %	19 300 000	19 900 000
Stadshypotek	2020-10-30	0,59 %	5 700 000	6 000 000
Stadshypotek	2021-12-30	0,90 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2020-03-27	0,66 %	3 310 000	
Summa			39 097 500	40 747 500
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 000 000</i>	

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	15 816	16 490
Fastighetsskötsel	9	16 446
Förutbetalda avgifter/hyror	454 716	454 228
Uppvärmning	88 643	89 423
Utgiftsräntor	19 638	16 824
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 453	109 224
Summa	635 275	702 635

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	53 000 000	53 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

Underskrifter

Solna, 2020 - 03 - 04
Ort och datum

Gerd Lundberg
Gerd Lundberg
Ordförande

Magnus Hillergren
Magnus Hillergren
Ledamot

Ulrica Hedwall
Ulrica Hedwall
Ledamot

Hans Hellström
Hans Hellström
Ledamot

Rikard Olofsson
Rikard Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 09

Martin Rana
Parameter Revision
Martin Rana
Revisor, auktoriserad

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Huvudstalund
Org.nr. 769605-8150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huvudstalund för år 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på att det i årsredovisningen under Redovisnings- och värderingsprinciper framgår att föreningen tillämpar säkringsredovisning för upptagna lån genom s.k. swap-avtal. Enligt Bokföringsnämnden är denna typ av säkringsredovisning inte tillåten i K2-regelverket. En strikt tolkning av detta skulle innebära att framtida räntekostnader inom avtalstiden för swap-avtalen omedelbart skulle kostnadsföras då föreningen började tillämpa K2-regelverket, för att därefter reducera räntekostnaderna under återstående löptid. Styrelsens bedömning, vilken vi inte finner orimlig, är dock att det ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning att tillämpa "substance over form" då swap-avtalen hänger samman med lånen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 Huvudstalund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 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.

Stockholm den 9 mars 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor