

# Årsredovisning 2018

**BRF HALDOR**  
717600-0839

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## 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.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Luthagen 8:1 på adressen Norrlandsgatan 19 i Uppsala. Föreningen har 9 lägenheter om totalt 632 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

#### Styrelsens sammansättning

Niklas Tenje	Ordförande från 2018-05-14
Henrik Gistvall	Kassör från 2018-05-14
Torbjörn Sommar	Sekreterare från 2018-05-14
Mårten Schultzberg	Suppleant från 2018-05-14
Peter Öhman	Sekreterare till 2018-05-14
Mårten Schultzberg	Ordförande till 2018-05-14
Niklas Tenje	Kassör till 2018-05-14

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Mats Johansson Revisor Revisorshuset

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Planerade underhåll

- 2019 Målning av källare.
- 2019 Renovering av mangelrum

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har skjutit källarrenovering till 2019. Föreningen har bytt cirkulationspump och bytt ventiler till expansionskärl. Föreningen har köpt motordriven häcksax/trimmer.

#### Ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 14 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	333	333	333	333
Resultat efter fin. poster	-13	-808	-101	-16
Soliditet, %	18	18	18	22
Yttre fond	169	144	120	100
Taxeringsvärde	8 094	8 094	8 094	6 767
Bostadsyta, kvm	632	632	632	632
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	527	527	527	527
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 863	3 993	2 679	2 568
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,34	1,62	2,14
Belåningsgrad, %	84,98	86,12	85,71	80,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	234	-	-	234
Fond, yttre underhåll	144	-	24	169
Uppskrivningsfond	1 000	-	-	1 000
Balanserat resultat	4	-808	-24	-828
Årets resultat	-808	808	-13	-13
<b>Eget kapital</b>	<b>575</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>561</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-828
Årets resultat	<u>-13</u>
Totalt	<b>-841</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	24
Balanseras i ny räkning	<u>-866</u>
	<b>-841</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>	2		
Nettoomsättning		333	333
Rörelseintäkter		-0	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>333</b>	<b>333</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-201	-1 005
Övriga externa kostnader	8	-47	-51
Personalkostnader	9	-8	-11
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57	-45
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-312</b>	<b>-1 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20</b>	<b>-779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34	-28
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34</b>	<b>-28</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13</b>	<b>-808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13</b>	<b>-808</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	2 873	2 930
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 873</u>	<u>2 930</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>2 873</u>	<u>2 930</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2	9
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12	11
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>14</u>	<u>20</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		243	241
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>243</u>	<u>241</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>257</u>	<u>261</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 131</u>	<u>3 191</u>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		234	234
Uppskrivningsfond		1 000	1 000
Fond för yttre underhåll		169	144
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 403</b>	<b>1 378</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-828	4
Årets resultat		-13	-808
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-841</b>	<b>-804</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>561</b>	<b>575</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 360	2 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 360</b>	<b>2 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		61	20
Leverantörsskulder		88	53
Skatteskulder		1	1
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	59	59
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>209</b>	<b>134</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 131</b>	<b>3 191</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Haldor 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:

Fastighetsförbättringar      2 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter, bostäder	333	333
<b>Summa</b>	<b>333</b>	<b>333</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Snöskottning	1	3
Trädgårdsarbete	22	4
Övrigt	0	4
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>11</b>



<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	29	10
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>10</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
takbyte	0	841
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>841</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	18	31
Sophämtning	10	10
Uppvärmning	72	58
Vatten	22	18
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>117</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	14	13
Fastighetsskatt	12	12
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>25</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bankkostnader	3	3
Kameral förvaltning	15	15
Revisionsarvoden	15	17
Övriga förvaltningskostnader	13	15
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>51</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, arbetare	0	5
Sociala avgifter	2	3
Styrelsearvoden	6	4
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	33	28
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>28</b>

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	3 515	2 515
Årets inköp	0	1 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>3 515</u>	<u>3 515</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-586	-540
Årets avskrivning	-57	-45
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-642</u>	<u>-586</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>2 873</u>	<u>2 930</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	681	681
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	4 589	4 589
Taxeringsvärde mark	3 505	3 505
<b>Summa</b>	<b>8 094</b>	<b>8 094</b>

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	5	4
Förvaltning	4	4
Vatten	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-06-01	1,30 %	526	546
Stadshypotek	2019-03-30	1,35 %	417	431
Stadshypotek	2020-06-01	1,35 %	1 498	1 546
<b>Summa</b>			<b>2 442</b>	<b>2 523</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			82	
<i>Varav förfaller efter 5 år</i>			2 032	

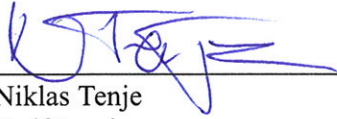
<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	28	28
Löner	4	4
Sociala avgifter	1	1
Uppvärmning	10	10
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	2 573	2 573
<b>Summa</b>	<b>2 573</b>	<b>2 573</b>

## Underskrifter

Oppsala, 2019 - 04 - 23

Ort och datum



Niklas Tenje  
Ordförande




Henrik Gistvall  
Kassör



Torbjörn Sommar  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 24



Revisorshuset  
Mats Johannsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Haldor

Org.nr 717600-0839

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haldor för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 24 april 2019



---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor