

BRF Håggen 7 Kalmar



Årsredovisning 2018

Org.nr: 769618-7983

Spara gärna årsredovisningen då den kan vara användbar vid bankkontakter försäljning.

Årsredovisning för
BRF Häggen 7
769618-7983

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

BT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Häggen 7, 769618-7983, med säte i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Häggen 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adress är Frejagatan 4 A-B och Vegagatan 5 i Kalmar.

Lägenhetsfördelning:	1rok 1 st	2rok 3 st	3rok 15 st	4rok 5 st
-----------------------------	--------------	--------------	---------------	--------------

P-platser: 3 st men endast 2 st nyttjas pga storlek

Total bostadsarea: 2 255 kvm

Total tomtarea: 1 501 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Kalmar län och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring och behöver inte tecknas separat av bostadsrättsinnehavarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2018 uppgick i genomsnitt till 654 kr/kvm/år.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 st.

Överlåtelse

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 1 463 tkr för åren 2016-2025.

Detta motsvarar en årligt genomsnittlig kostnad på 146 tkr (64,74 kr/kvm).

Avsättningen till föreningens underhålls fond sker i årets bokslut med 174 tkr (77,16 kr/kvm) i enlighet med budgeterat belopp.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Fönsterrenovering (2009)
Byte av radiatorventiler (2010)
Byte av ytterdörrar (2010)

Kommentar

Renovering och målning av fönster
Byte ytterdörr Frejagatan 4 A två nya ytterdörrar

Inst av värmekabel i hängrännor (2011)
Tak- och fasadrenovering (2012)
Avfuktning källaren (2013)
Byte belysning källaren (2014)
Målning av sockel i byggnader (2014)
Byte av säkerhetsdörrar (2015)
Ommålning av huvudtrapphusen (2016)
Ny belysning i huvudtrapphusen (2016)
Renovering källartoilet (2016)
Renovering av entrédörrar (2016)
Byte av 2 st tvättmaskiner (2017)

till källaringångarna på innergården

Omläggning av yttertak, renovering av fasad

Målning och utbyte översyn av ledstänger

Renovering med installation av ventilationsfläkt
Frejagatan 4B och Vegagatan 5

Årets utförda underhåll (2018)

Kommentar

Uppfört pergola på uteplatsen.
Målning av miljö och cykelhus.

Under 2019 planerat underhåll:

Byte av belysning på gården.
Byte av träspalje på innergården.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Skötselbolaget D&U AB	Ekonomiskförvaltning
Skötselbolaget D&U AB	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
KSRR	Soppantering
Bredbandsbolaget	TV och Bredband

Efter den senaste stämman som genomfördes 2018-05-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordförande

Peter Persson

Vice ordförande

Robert Ruebourne

Sekreterare

Emmelie Hedin Ekholm

Ledamot

Anja Landegren

Gustaf Dahlgren

Styrelsesuppleanter

Moa Rueborn

Therese Karlsson

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år av stämman och är således i tur att avgå.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Bruno Tagesson Auktoriserad revisor

Tagesson & Lundquist Revision AB

Valberedning

Sara-Lisa Ekedahl

BT

Miljöansvarig
Peter Persson

Brandskyddsansvarig
Moa Ruebourne

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

BT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets verksamhet visar en vinst med 183 000 kr efter finansiella poster. Föreningens likvida medel var vid årets början 1 180 505 kr och vid årets slut 1 654 150 kr.

Miljö

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge trivsamt boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Sedan november 2014 sker återvinning av matavfall, då KSRR började samla in matavfall i separata påsar.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2012.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 519 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (det så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Flerårsöversikt (i tkr)

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Rörelsens intäkter	1 483	1 493	1 411	1 410
Årets resultat	183	58	-333	41
Resultat före avskrivningar	519	393	68	464
Resultat före avskrivningar men efter avsättning till underhållsfond	345	219	-107	290
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77
Balansomslutning	37 302	37 144	37 147	37 433
Soliditet	79%	79%	78%	79%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	654	621	621
Driftskostnader, kr/m ²	276	316	423	233
Driftskostnader exklusive underhåll kr/m ²	271	274	254	233
Ränta, kr/m ²	74	91	94	106
Underhållsfond kr/m ²	292	221	185	276
Lån kr/m ²	3 295	3 307	3 318	3 326
Genomsnittsränta	2,24%	2,74%	2,75%	3,5%

Beräkningsgrund för kr/m² är bostadsarea 2255 m²

BR

Eget kapital

	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
			Bundet	Fritt	Fritt
Vid årets början	229 873	32 080 155	497 540	-3 683 867	57 579
Disposition enl årsstämmobeslut				57 579	-57 579
Avsättning till underhållsfond			174 000	-174 000	
Ianspråkstagande av underhållsfond			-12 532	12 531	
Årets resultat					183 000
Vid årets slut	229 873	32 080 155	659 008	-3 787 757	183 000

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande reslutat:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat vid årets början	-3 626 288
Årets resultat	183 000
Årets fondavsättning enligt stadgar	-174 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	12 532
Summa	-3 604 756

Styrelsen föreslår följande behandling av denna ansamlade förlusten:
Avsättning till underhållsfond i enlighet med underhållsplan

	174 000
Att balansera i ny räkning	-3 778 756
Summa	-3 604 756

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

BT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 482 920	1 493 433
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 482 920</u>	<u>1 493 433</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-623 584	-713 100
Fastighetsadministration	4	-146 614	-153 159
Personalkostnader	5	-29 736	-29 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-335 843	-335 843
Summa rörelsekostnader		<u>-1 135 777</u>	<u>-1 231 225</u>
Rörelseresultat		<u>347 143</u>	<u>262 208</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 663	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-166 806	-204 633
Summa finansiella poster		<u>-164 143</u>	<u>-204 629</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>183 000</u>	<u>57 579</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>183 000</u>	<u>57 579</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>183 000</u>	<u>57 579</u>

BT

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 244 406	35 580 249
Summa materiella anläggningstillgångar		35 244 406	35 580 249
Summa anläggningstillgångar		35 244 406	35 580 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		318 115	312 390
Övriga fordringar		8 943	9 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 047	61 445
Summa kortfristiga fordringar		403 105	383 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 654 150	1 180 505
Summa kassa och bank		1 654 150	1 180 505
Summa omsättningstillgångar		2 057 255	1 563 811
SUMMA TILLGÅNGAR		37 301 661	37 144 060

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 310 028	32 310 028
Underhållsfond		659 008	497 540
Summa bundet eget kapital		32 969 036	32 807 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 787 757	-3 683 867
Årets resultat		183 000	57 579
Summa fritt eget kapital		-3 604 757	-3 626 288
Summa eget kapital		29 364 279	29 181 280
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 406 250	7 431 250
Summa långfristiga skulder		7 406 250	7 431 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000	25 000
Leverantörsskulder		90 021	71 733
Övriga skulder		8 580	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	407 531	434 797
Summa kortfristiga skulder		531 132	531 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 301 661	37 144 060

BT

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens 2016:10 (BFN) allmänna råd. K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av

* 1 315 kr per lägenhet eller 0,30% av taxerat värde för fastigheten

* samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler

* Beloppen gäller inkomståret 2018

* Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom omföring mellan fritt eget kapital och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

BT

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader	Linjär	100	2107
Uppskrivning av byggnad	Linjär	100	2107
Fönsterrenovering/målning	Linjär	7	2016
Inst av värmekabel i hängrännor	Linjär	5	2015
Omläggning yttertak, fasadrenovering	Linjär	40	2052
Byte säkerhetsdörrar	Linjär	50	2066

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 475 928	1 475 928
Hyror, p-platser	5 400	7 200
Övrigt	1 592	10 305
Summa	1 482 920	1 493 433

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	16 305	31 802
Fastighetsförvaltning övr. avtal	19 283	19 307
Övr. inköp	6 050	2 604
Snö- halkbekämpning	23 321	8 181
Underhåll	12 532	95 013
Företagsförsäkring	27 925	26 954
Fastighetsskatt	32 088	28 367
El	82 980	56 846
Fjärrvärme	213 064	246 816
Vatten	65 775	73 374
Sophämtning	48 158	47 816
Gruppansl Bredband TV	76 103	76 020
	623 584	713 100

Not 4 Fastighetsadministration

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk administration - avtal	32 875	31 500
Teknisk administration -avtal	47 213	48 000
Timbank - avtal	44 436	42 000
Möteskostnader	3 438	4 746
Överlåtelseavgift	-	11 200
Revisions arvode	9 375	7 312
Bankkostnader	1 546	2 054
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga kostnader	3 341	1 957
	146 614	153 159

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	22 746	22 399
Sociala Kostnader	6 990	6 724
Summa	29 736	29 123

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	129 932	129 932
Uppskrivning av byggnad	120 406	120 406
Omläggning av yttertak , fasadrenovering (2012)	69 412	69 412
Säkerhetsdörrar (2015)	16 093	16 093
Summa	335 843	335 843

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	166 806	204 633
Summa	166 806	204 633

BT

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	12 993 180	12 993 180
Mark	5 052 125	5 052 125
Uppskrivning byggnad och mark	16 723 000	16 723 000
Fönsterrenovering/målning (2009)	605 828	605 828
Installation av värmekabel i hänggrännor (2011)	79 875	79 875
Omläggning av yttertak, fasadrenovering (2012)	2 776 483	2 776 483
Säkerhetsdörrar (2015)	804 635	804 635
	39 035 126	39 035 126
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Byggnad	-1 216 245	-1 086 313
Fönsterrenovering/målning	-605 828	-605 828
Installation av värmekabel i hänggrännor	-79 875	-79 875
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	-393 335	-323 923
Säkerhetsdörrar	-32 186	-16 093
	-2 327 469	-2 112 032
Årets avskrivning byggnad enligt plan	-129 932	-129 932
Årets avskrivning fönsterrenovering/målning	-	-
Årets avskrivning installation av värmekabel i hänggrännor	-	-
Årets avskrivning omläggning av yttertak, fasadrenovering	-69 412	-69 412
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	-16 093	-16 093
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 542 906	-2 327 469
Ackumulerade avskrivning uppskrivning av byggnad		
Vid årets början	-1 127 408	-1 007 002
Årets avskrivning uppskrivning av byggnad enl plan	-120 406	-120 406
	-1 247 814	-1 127 408
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 244 406	35 580 249
Varav		
Byggnad	11 647 003	11 776 935
Mark	5 052 125	5 052 125
Uppskrivning byggnad och mark	15 475 186	15 595 592
Fönsterrenovering/Målning	-	-
Installation av värmekabel i hänggrännor	-	-
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	2 313 736	2 383 148
Säkerhetsdörrar	756 356	772 449
Taxeringsvärde byggnader:	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	9 800 000
Vid årets slut	27 400 000	27 400 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	28 840	27 925
Avtal fastighetskötsel inkl ekonomi	23 722	10 125
Medlemsskap	4 480	4 390
GruppenIs Bredband TV	19 005	19 005
	76 047	61 445

Not 10 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	7 431 250	7 456 250
Kortfristig del av långfristigt lån	-25 000	-25 000
	7 406 250	7 431 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Stadshypotek AB	1,24%	2022-09-01	2 500 000		2 500 000
Stadshypotek AB	1,23%	2019-03-01	2 456 250	25 000	2 431 250
Stadshypotek AB	1,19%	2019-10-30	2 500 000		2 500 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	17 274 820	17 274 820
	17 274 820	17 274 820


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 864	19 032
Förutbetalda medlemsavgifter	370 782	368 982
Förutbetalda avg p-plats	1 800	1 800
Upplupna kostnader el	1 902	4 781
Upplupna kostnader uppvärmning	12 058	30 202
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga poster	1 125	-
	407 531	434 797


BT


Underskrifter

Kalmar 5/4 2019


Peter Persson



Robert Ruebourn


Emmelie Hedin Ekholm


Anja Landgren


Gustaf Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 5/4 2019,


Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor
Tagesson & Lundquist Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häggen 7, org.nr 769618-7983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen 7 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Häggen 7s finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Häggen 7 enligt god revisorsstandard 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 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

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 på fel, 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 revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 innehåll 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 Bostadsrättsföreningen Häggen 7 för år 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Häggen 7 enligt god revisorsstandard 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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.

Kalmar den 5 april 2019

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor