

Årsredovisning

2019

Brf Hagaterrassen 1

Org nr 769631-5055

Styrelsen för Brf Hagaterrassen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent bruk och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-07.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen är momsregistrerad.

Dotterbolag

Föreningen äger samtliga aktier i Hagaterrassen parkering AB, org.nr 559127-5721. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet.

Fastigheten

Föreningens fastighet Enzymet 2 färdigställdes 2019 och består av 2 st bostadshus innehållande 205 lägenheter, 24 bostadsrättslokaler, 9 hyreslokaler och ett garage innehållande 72 parkeringsplatser.

Garaget hyrs ut till föreningens helägda dotterbolag Hagaterrassen parkering AB för vidare uthyrning till föreningens medlemmar. Dessutom har föreningens medlemmar tillgång till 10 st parkeringar i ett närliggande garage genom ett parkeringsköp.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Byggnader och ytor

Bostadsarea uppgår till 13 590 kvm.

Lokalarea bostadsrätt uppgår till 1 232,5 kvm.

Lokalarea hyresrätt uppgår till 1 221,5 kvm.

JA

Lägenhetsfördelning

1 RoK	17 st
2 RoK	79 st
3 RoK	51 st
4 RoK	49 st
<u>5 RoK</u>	<u>9 st</u>
Summa	205 st

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Styrelsens sammansättning

Richard Nyberg	Ordförande	
Bo Wolwan	Styrelseledamot	
Fredrik Brännström	Styrelseledamot	
Stefan Dahlgren	Styrelseledamot	Avgått 2019-10-24 p.g.a. flytt
Andreas Sundberg	Styrelsesuppleant	

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 16 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen har utförts av Veidekke Nära AB. Maddes Ståd AB har anlåtats för lokalvård i bostadsrättsföreningens allmänna utrymmen. Terraplants utför service på innergård och takterrass.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Godkänd slutbesiktning har erhållits och bostadsrättsföreningen har slutplacerat bottenlånen hos Swedbank. Certifikat för Svanen har utfärdats till bostadsrättsföreningen.

Medlemsinformation

Under perioden har 134 st upplåtelser varav 24 st lokalupplåtelser ägt rum. 28 st överlåtelser räknat per överlåtelsedatum har skett. Dessutom har styrelsen beviljat 35 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 158 medlemmar, avgående 33 och tillkommande 234, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 359 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning. Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet per år (2019 = 4 650 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 706	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 787	0
Soliditet (%)	78,7	40,2
Kassalikviditet (%)	104,3	1 079,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	668 623 000	0	0	0	0
Upplåtelse av bostadsrätt	667 830 000	7 060 000			
Årets resultat					-1 786 684
Belopp vid årets utgång	1 336 453 000	7 060 000	0	0	-1 786 684

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 786 684
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	985 000
i ny räkning överföres	-2 771 684
	-1 786 684

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 705 968	0
Övriga rörelseintäkter		2 547 398	0
Summa rörelseintäkter		6 253 366	0
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-329 843	0
Driftkostnader	3	-1 254 013	0
Övriga externa kostnader	4	-402 343	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 411 559	0
Summa rörelsekostnader		-7 397 758	0
Rörelseresultat		-1 144 392	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 351	0
Summa finansiella poster		-642 292	0
Resultat efter finansiella poster		-1 786 684	0
Resultat före skatt		-1 786 684	0
Årets resultat		-1 786 684	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 599 914 641	826 684 594
Pågående nyanläggningar	6	0	716 416 694
Summa materiella anläggningstillgångar		1 599 914 641	1 543 101 288
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		1 599 964 641	1 543 151 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 962 551	83 407
Övriga fordringar	9	75 538 032	116 958 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 515 208	0
Summa kortfristiga fordringar		82 015 791	117 042 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		22 154 355	2 305 430
Summa kassa och bank		22 154 355	2 305 430
Summa omsättningstillgångar		104 170 146	119 347 478
SUMMA TILLGÅNGAR		1 704 134 787	1 662 498 766

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 336 453 000	668 623 000
Upplåtelseavgifter		7 060 000	0
Summa bundet eget kapital		1 343 513 000	668 623 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 786 684	0
Summa fritt eget kapital		-1 786 684	0
Summa eget kapital		1 341 726 316	668 623 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	262 503 000	982 822 498
Summa långfristiga skulder		262 503 000	982 822 498
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 497 000	0
Leverantörsskulder		28 508 872	196 412
Skatteskulder		3 978 000	1 858 440
Övriga skulder	13	63 784 809	8 765 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 136 790	233 312
Summa kortfristiga skulder		99 905 471	11 053 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 704 134 787	1 662 498 766

70

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 144 392	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 411 559	0
Erhållen ränta		59	0
Erlagd ränta		-127 600	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 139 626	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		28 514 756	-83 556 840
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		93 351 952	-188 361 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 006 335	-271 918 324
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-62 224 912	-177 443 777
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 224 912	-177 493 777
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		264 000 000	0
Amortering av byggnadskreditiv		-982 822 498	-217 000 000
Inbetalda insatser		674 890 000	668 623 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43 932 498	451 623 000
Årets kassaflöde		19 848 925	2 210 899
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 305 430	94 531
Likvida medel vid årets slut	15	22 154 355	2 305 430

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsskatt med 0,4% på bostadsdelen och 1% på lokaldelen som taxerats som under uppförande. För färdigställda delen betalar föreningen fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostadsdelen under femton år från och med fastställt värdeår.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med vid var tid gällande skattesats för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har förvärvat sin fastighet genom att köpa andelar i fyra ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheten. Fastigheten överfördes därefter till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Klassificering låneskuld

Av föreningens lån förfaller ett av lånen motsvarande 88 000 000 kronor till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 140 239	0
Bredband	171 183	0
El	125 464	0
Varmvatten	71 310	0
Årsavgifter förskola	215 832	0
Hysesintäkter lokaler	851 738	0
Hysesintäkter garage	121 502	0
Takterrass	8 700	0
Överlåtelse-, pantsättning-, andrahandsupplåtelseavgift	278 188	0
Övriga ersättningar och intäkter	23 113	0
Driftavräkning	2 246 097	0
	6 253 366	0

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	43 379	0
Städning	63 473	0
Serviceavtal	21 344	0
Yttre skötsel	3 540	0
El	268 944	0
Uppvärmning	376 125	0
Vatten	75 700	0
Sophämtning	61 437	0
Fastighetsförsäkring	43 873	0
Självrisk/reparation försäkringsskador	38 212	0
Bredband	142 756	0
Fastighetsskatt	27 000	0
Styrelsearvoden	88 230	0
	1 254 013	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	22 082	0
Förvaltningsarvode	35 175	0
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	156 498	0
Övriga externa tjänster / kostnader	188 588	0
	402 343	0

32

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	0	0
Omföringar från pågående nyanläggningar	778 641 606	0
Ingående anskaffningsvärden mark	826 684 594	826 852 594
Värdeöverföring andelar	0	-168 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 605 326 200	826 684 594
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 411 559	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 411 559	0
Utgående redovisat värde	1 599 914 641	826 684 594
Taxeringsvärden byggnader	326 000 000	193 000 000
Taxeringsvärden mark	354 600 000	257 800 000
	680 600 000	450 800 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	716 416 694	538 804 917
Årets nyanskaffningar	62 224 912	177 611 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	778 641 606	716 416 694
Omföring till byggnad	-778 641 606	0
Utgående omföringar	-778 641 606	0
Utgående redovisat värde	0	716 416 694

37

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Förvärv	0	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Rösträtt andel %	Redovisat värde
Hagaterrassen parkering AB	559127-5721	Stockholm	500	100	50 000
				100	50 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	3 712	0
Momsfordran	25 249 700	0
Driftavräkning, Veidekke Eiendom AB	3 148 120	-1 000 149
Betalda utlägg inom entreprenad, Veidekke Eiendom AB	0	64 310 789
Insatskapital medlemmar	47 136 500	53 648 000
	75 538 032	116 958 640

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	118 967	0
Förutbetalt bredband	93 852	0
Förutbetalda förvaltningsarvoden	35 166	0
Upplupna hyresintäkter	1 247 022	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 201	0
	1 515 208	0

Handwritten mark

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank AB byggnadskreditiv			0	982 822 498
Swedbank AB	1,28	Rörligt	88 000 000	0
Swedbank AB	0,97	2021-10-25	88 000 000	0
Swedbank AB	1,04	2024-10-25	88 000 000	0
			264 000 000	982 822 498
Varav kortfristig del av långfristig skuld			1 497 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 256 515 000 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	264 000 000	264 000 000
	264 000 000	264 000 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till Veidekke Eiendom AB	63 383 809	4 383 807
Skuld till Sornia Holding	0	2 167 427
Skuld till Pavo Holding	0	2 167 427
Mervärdesskatt	0	46 443
Övriga skulder	401 000	0
	63 784 809	8 765 104

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	514 751	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 234 654	233 311
Avgår förutbetald moms	-58 637	0
Upplupna vattenkostnader	52 217	0
Upplupna uppvärmningskostnader	153 852	0
Upplupna elkostnader	73 926	0
Beräknat revisionsarvode	18 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 027	0
	2 136 790	233 311

Not 15 Likvida medel

Banktillgodohavanden	2019-12-31 22 154 355 22 154 355	2018-12-31 2 305 430 2 305 430
----------------------	--	--------------------------------------

Stockholm 2020- 06-29


Richard Nyberg
Ordförande


Fredrik Brännström

~~Stefan Dahlgren~~


Bo Wolwan

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-30


Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hagaterrassen 1, org.nr. 769631-5055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 1 för räkenskapsåret 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagaterrassen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 30/6-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor