

Årsredovisning för
Brf Häggen
746000-2178
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen, 746000-2178, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Alice Larsson	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2019
Fredrik Karlsson	Ledamot	2019
Emil Larsson	Ledamot	2019
Zoran Sredojevic	Ledamot	2019
Josefin Lurie	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Joakim Broberg	Suppleant	2019
Elin Ulfhammer	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Magnus Haak, Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2019
--	----------------------	------

Valberedning

Lina Jönsson	Sammanställande	2019
Hannes Arkander		2019

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 6 och Poppeln 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Eslövsgatan 9 samt Nobelvägen 62.

Föreningen upplåter 60 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
1	44	8	4	2	1

Total tomtarea:	3 296 kvm
Total bostadsarea:	3 415 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 415 kvm
Total lokalarea:	66 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Atlantis Städ & Sanering i Malmö	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestad	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
NOMOR	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No.1	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Serviceavtal skadedjur

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 82 281 kr och planerat underhåll för 6 875 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-12-05 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 567 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 163 kr per kvm. I kommande underhåll ingår bland annat renovering av källaren. 8

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 17-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 75 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.


Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 290	2 207	2 154	2 030
Resultat efter finansiella poster	354	-4 175	-1 880	78
Förändring av underhållsfond	560	-	-383	383
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	23	-3 946	-1 268	-76
Soliditet %	-150	-163	-32	-24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	458	439	423	423
Årsavgift för lokal, kr / kvm	738	708	683	683
Driftskostnad, kr / kvm	357	347	324	326
Ränta, kr / kvm	35	24	21	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	163	149	163	157
Lån, kr / kvm	3 113	3 165	3 216	1 435
Snittränta (%)	1,13	0,76	0,65	1,53

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning. 

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	162 000	1 980 000	-	-5 105 141	-4 174 646
Disposition enligt föreningsstämma				-4 174 646	4 174 646
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			567 000	-567 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 875	6 875	
Årets resultat					353 905
Vid årets slut	162 000	1 920 000	560 125	-9 779 912	353 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 219 787
Årets resultat före fondförändringar	353 905
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-567 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	6 875
Summa över/underskott	-9 426 007

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 426 007**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 612 492	1 546 963
Övriga rörelseintäkter	3	677 656	660 063
Summa rörelseintäkter		2 290 148	2 207 026
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 331 302	-5 800 711
Övriga externa kostnader	7	-119 318	-135 828
Personalkostnader	8	-134 541	-133 842
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-228 889	-228 891
Summa rörelsekostnader		-1 814 050	-6 299 272
Rörelseresultat		476 098	-4 092 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 343	-83 361
Summa finansiella poster		-122 193	-82 400
Resultat efter finansiella poster		353 905	-4 174 646
Årets resultat		353 905	-4 174 646

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 032 261	3 256 400
Inventarier, maskiner och installationer	11	14 646	19 396
Summa materiella anläggningstillgångar		3 046 907	3 275 796
Summa anläggningstillgångar		3 046 907	3 275 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 027	32 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 390	71 649
Summa kortfristiga fordringar		107 417	104 187
Kassa och bank	13	1 358 294	1 006 839
Summa omsättningstillgångar		1 465 711	1 111 026
SUMMA TILLGÅNGAR		4 512 618	4 386 822


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		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		1 920 000	1 980 000
Underhållsfond		560 125	-
Summa bundet eget kapital		2 642 125	2 142 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 779 912	-5 105 141
Årets resultat		353 905	-4 174 646
Summa fritt eget kapital		-9 426 007	-9 279 787
Summa eget kapital		-6 783 882	-7 137 787
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	10 656 250	10 836 250
Summa långfristiga skulder		10 656 250	10 836 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	180 000	180 000
Leverantörsskulder		76 745	91 745
Skatteskulder		6 861	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	376 644	416 614
Summa kortfristiga skulder		640 250	688 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 512 618	4 386 822

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	476 098	-4 092 246
Avskrivningar	228 889	228 891
	704 987	-3 863 355
Erhållen ränta	150	961
Erlagd ränta	-122 343	-83 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	582 794	-3 945 755
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 231	-53 384
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-48 108	-417 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	531 455	-4 416 668
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
Årets kassaflöde	351 455	-4 596 668
Likvida medel vid årets början	1 006 839	5 603 507
Likvida medel vid årets slut	1 358 294	1 006 839

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. 

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-31 år
Uppskrivningar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 563 772	1 500 223
Årsavgifter lokaler	48 720	46 740
Summa	1 612 492	1 546 963

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	94 424	94 427
Uppvärmning	536 667	526 211
Överlåtelseavgifter	13 548	7 816
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 285	26 002
Övriga intäkter	22 732	5 607
Summa	677 656	660 063

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 906	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 631	21 025
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 358	-
VA & sanitet, installationer	2 633	35 656
Värme, installationer	1 319	4 049
Ventilation, installationer	-	4 407
El, installationer	-	4 634
Huskropp	-	7 569
Vattenskador	61 434	12 696
Summa	82 281	90 036

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 875	-
VA & sanitet, installationer	-	4 486 198
Markytor	-	15 113
Summa	6 875	4 501 311

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	85 590	84 270
Teknisk förvaltning	102 416	101 272
Städning	67 017	79 712
Besiktningkostnader	81 146	48 125
Bevakningskostnader	-	9 685
Serviceavtal	32 718	6 379
Förbrukningsmaterial	21 292	16 495
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 281	-
El	60 597	58 006
Uppvärmning	494 394	469 459
Vatten och avlopp	104 091	131 766
Avfallshantering	61 277	79 139
Försäkringar	17 375	15 316
Systematiskt brandskyddsarbete	15 793	15 227
Kabel-TV	34 769	34 123
Internet	60 390	60 390
Summa	1 242 146	1 209 364

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	4 610	4 840
Ekonomisk förvaltning	69 336	69 136
Övriga förvaltningskostnader	30 193	28 157
Revision	15 500	16 000
Jurist- och advokatkostnader	-	1 140
Bankkostnader	-2 000	6 826
IT-tjänster	844	2 578
Övriga externa tjänster	-	6 250
Övriga externa kostnader	835	901
Summa	119 318	135 828

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	102 375	100 800
Utbildning	-	1 219
Summa	102 375	102 019
Sociala avgifter	32 166	31 823
Summa	134 541	133 842

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	184 089	184 090
Markanläggningar	40 050	40 051
Inventarier, maskiner och installationer	4 750	4 750
Summa	228 889	228 891

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 460 077	6 460 077
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	801 011	801 011
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	7 415 288	7 415 288
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 678 280	-3 494 190
-Markanläggningar	-480 608	-440 557
	-4 158 888	-3 934 747
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-184 089	-184 090
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 050	-40 051
	-224 139	-224 141
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 383 027	-4 158 888
 Redovisat värde	3 032 261	3 256 400
 <i>Varav</i>		
Byggnader	2 597 708	2 781 797
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	280 353	320 403
 Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	537 000	537 000
Totalt taxeringsvärde	48 937 000	48 937 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 548 000</i>	<i>23 548 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	288 148	288 148
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	288 148	288 148
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-268 752	-264 002
	-268 752	-264 002
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 750	-4 750
	-4 750	-4 750
<i>Utgående avskrivningar</i>	-273 502	-268 752
Redovisat värde	14 646	19 396

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	64 390	71 649
	64 390	71 649

Not 13 Kassa och bank

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kassa	60	268
Transaktionskonto Handelsbanken	1 358 182	1 006 520
Transaktionskonto Swedbank	52	51
	1 358 294	1 006 839

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	180 000	180 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	720 000	720 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 936 250	10 116 250
	10 836 250	11 016 250

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	10 836 250	11 016 250
Summa	10 836 250	11 016 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	2019-02-27	1 316 250	-	180 000	1 136 250
Danske Bank	1,15 %	2021-09-29	9 700 000	-	-	9 700 000
			11 016 250	-	180 000	10 836 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	132 471	132 471
Upplupna räntekostnader	1 789	995
Förutbetalda intäkter	143 702	179 721
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Upplupna driftskostnader	83 182	88 427
	376 644	416 614

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 242 000	11 242 000
Summa ställda säkerheter	11 242 000	11 242 000

Underskrifter

Malmö, 2019-05-02



Alice Larsson
Ordförande



Fredrik Karlsson



Emil Larsson

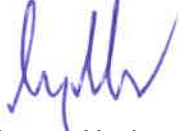


Zoran Sredojevic



Josefin Lurie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häggen, org.nr 746000-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2018. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

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 Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 revisions sed 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.

Malmö den 10 maj 2019

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

