

Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1
Org nr 769615-9719

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. PK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Havrekornet 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnadsår 1970

Föreningens byggnad består av 124 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 20 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 113 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9631 kvm.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök

54 st 2 rum och kök

61 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras ett utvärderat belopp utifrån underhållsplanen.

AK

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inventering och injustering av ventilationen har genomförts med gott resultat. Detta ledde i sin tur fram till en godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) under hösten.

Proline AB har utfört relining av avloppsstammar på bottenplan under sommaren. Detta kompletterar relining av stammar som utfördes 2008 och nästa stambyte är nu planerat till runt 2045.

Under vårens städdag har vi rensat ut oanvända cyklar ur förråd, och de cyklar som inte gjorts något anspråk på har skänkts till välgörenhet.

Ingen avgiftshöjning skedde under 2018 och kommer inte att ske under 2019 då föreningens ekonomi är i gott skick.

Under året byttes entrétavlor för namn ut då de äldre var slitna. Även papperskorgarna på gården har bytts ut.

MC-platser har tagits fram på parkeringen och kommer att bli tillgängligt för hyra under 2019.

Antalet möbler till grillplats har utökats under 2018 och detta har bidragit till en god trivsel med mycket grillning under sommaren.

Underhållsplanen har gått igenom och reviderats i samarbete med HSB. Har även tagit in förvaltartjänst av HSB för att säkerställa att rätt typ av underhåll görs, och utförs innan saker går sönder. Tillsammans med HSB så har vi under 2018 påbörjat utvärdering av plåtfasadens underhållsbehov.

Belysning i trapphus bytt till LED vilket medfört en minskning av elförbrukningen med ca 30 %. Nästa år fortsätter vi med belysning i källargångar och förråd.

Blomlökar har planterats på gården samt runt huset för att det ska se fint ut till våren och öka trivseln. Dessa blomlökar kommer att vara till stor glädje under flera vårar framöver.

AK

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2019 lämnades oförändrade.

Årsavgift 2018: 614,7 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh och blir totalt 192 528 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -735 782 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 966 000kr och avlyft från yttre fond med 2 770 000kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-02-03.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. I stämman deltog 18 personer varav 17 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 164 (168) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	124
--------------------	-----

Samägare	40
----------	----

Hyreslägenheter	20
-----------------	----

Tillkommande medlemmar har varit 21 st och antalet avgående medlemmar har varit 25 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 kr.

PK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Sernevall	Ledamot	Ordförande
Jakob Cervin	Ledamot	Vice Ordförande
Andreas Håkansson	Ledamot	Kassör
Maria Jögi	Ledamot	Sekreterare
Eva Forsblad	Ledamot	
Helena Arvidsson	Suppleant	
Elbisa Kapetanovic	Suppleant	
Tage Nilsson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jakob Cervin, Andreas Håkansson, Eva Forsblad och Maria Jögi, samt suppleanterna Elbisa Kapetanovic, Helena Arvidsson och Tage Nilsson.
- Föreningens firma tecknas av Thomas Sernevall, Andreas Håkansson, Maria Jögi, Jakob Cervin och Eva Forsblad, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 136 500 kr (exkl.sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelseledamöterna tele.nr i info.tavlor i trapphusen samt genom mail till styrelsen via föreningens hemsida.

Revisorer

Revisor har varit Eric Sandbling och revisorssuppleant Tommy Gustavsson, valda av föreningen samt revisor Arthur Kozak som ordinarie och Malin Johannesson som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Parvanah Heidari, vald av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	7 536 401	7 512 714	7 390 894	7 326 351	7 040 037
Resultat efter finansiella poster	kr	-855 094	-181 674	-3 905 004	-117 528	-1 688 704
Kassalikviditet	%	513	433	41	350	307
Soliditet	%	55,5	55,6	53,5	53,7	53,8
Fond för yttre underhåll	kr	1 774 541	0	536 593	145 842	679 364
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	614,7	609,0	588,0	576,5	549,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	6 593,3	6 593,3	6 593,3	6 988,4	6 988,4
Genomsnittlig skuldränta	%	2,5	2,8	3,4	3,4	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	46,8	46,5	46,2	48,7	48,4
Taxeringsvärde	tkr	122 000	122 000	122 000	111 000	111 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Ins.</u> <u>kapital</u>	<u>Uppl.</u> <u>avg.</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	78 508 963	9 704 964		-6 176 875	-181 674
Försäljning lägenheter					
Reservering till yttre fond			1 966 000	-1 966 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-191 459	191 459	
Balansering av föregående års resultat				-181 674	181 674
Årets resultat					-855 094
Eget kapital 2018-12-31	78 508 963	9 704 964	1 774 541	-8 133 090	-855 094

AK

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	-855 094
Balanserat resultat	-8 133 090
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-8 988 184</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl UH plan	1 966 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 613 629
I ny räkning överföres	-9 340 555
	<u>-8 988 184</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 536 401	7 512 714
Övriga intäkter		40 613	27 340
Summa nettoomsättning		7 577 014	7 540 054
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-1 613 629	-191 459
Driftskostnader	3	-4 048 236	-4 697 695
Personalkostnader och arvoden	4	-177 205	-104 223
Övriga kostnader		-18 616	0
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-960 000	-963 653
Summa rörelseintäkter		-6 817 686	-5 957 030
Resultat före finansiella poster		759 328	1 583 024
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 614 422	-1 764 698
Summa finansiella poster		-1 614 422	-1 764 698
Resultat efter finansiella poster		-855 094	-181 674
Årets förlust		-855 094	-181 674

AK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	136 945 857	137 885 209
Inventarier	5	60 502	81 150
		137 006 359	137 966 359
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		138 506 359	139 466 359
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	8	17 264	25 499
Skattefordran		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66 622	65 092
		83 888	90 592
<u>Kassa och bank</u>		7 363 165	7 564 367
Summa omsättningstillgångar		7 447 053	7 654 959
Summa tillgångar		145 953 412	147 121 318

AK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		88 213 927	88 213 927
Fond för yttre underhåll		1 774 541	0
		89 988 468	88 213 927
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-8 133 090	-6 176 875
Årets förlust		-855 094	-181 674
Summa ansamlad förlust		-8 988 184	-6 358 549
Summa eget kapital		81 000 284	81 855 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	63 500 000	63 500 000
Summa långfristiga skulder		63 500 000	63 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		381 702	240 947
Skatteskulder		16 278	26 501
Övriga kortfristiga skulder		81 654	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	973 494	1 498 492
Summa kortfristiga skulder		1 453 128	1 765 940
Summa eget kapital och skulder		145 953 412	147 121 318

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Havrekornets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I samband med övergången till K2 har föreningen gått från progressiv till rak avskrivning och avskrivningstiden på byggnaden har ändrats från 75 år till 120 år.

Inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Eget kapital

Föreningen förvärvade fastigheten via ett bolag år 2007, en så kallad paketering som har redovisats i enlighet med RedU9 alternativ 2.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har redovisat anskaffningsvärde för fastigheten som överstiger det skattemässiga värdet med 116 471 833 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

AK

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens byggnadsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	5 920 068	5 865 709
Hysesintäkter	1 256 481	1 305 104
Hysesintäkter; garage och P-platser	359 700	341 900
Övriga intäkter	152	1
Summa	<u>7 536 401</u>	<u>7 512 714</u>

AK

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel och städ	431 029	476 930
Reparationer	893 182	1 462 892
Teknisk administration inkl underhållsplan	246 461	108 762
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	149 205	149 044
-Uppvärmning	913 989	813 779
-Vatten	380 107	365 509
-Sophämtning	287 636	333 193
Övriga fastighetskostnader	26 373	113 454
Fastighetsavgift	192 528	189 360
Försäkring	126 073	85 415
Kabel TV	117 426	115 586
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	146 206	224 741
OVK	34 813	37 500
Konsultarvoden	15 524	140 141
Förbrukningsinventarier	9 292	4 817
Övrigt	78 393	76 572
Summa	<u>4 048 237</u>	<u>4 697 695</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	136 500	89 000
Sociala avgifter	40 705	15 223
	<u>177 205</u>	<u>104 223</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

PK

Not 5 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	263 627	228 655
-Inköp	0	34 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 627	263 627
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 477	-158 176
-Avskrivningar	-20 648	-24 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 125	-182 477
Utgående restvärde enligt plan	<u>60 502</u>	<u>81 150</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	143 913 481	143 913 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 913 481	143 913 481
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 028 272	-5 088 920
Årets avskrivningar	-939 352	-939 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 967 624	-6 028 272
Utgående restvärde enligt plan	<u>136 945 857</u>	<u>137 885 209</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	44 003 129	44 003 129
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
	<u>122 000 000</u>	<u>122 000 000</u> <i>AK</i>

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående bokfört värde	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Swedbank Räntefond Kort plus marknadsvärde per den 181231, 1 557 179,01 kr		

Not 8 Kundfordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	13 924	22 159
Kundfordringar	3 340	3 340
Summa	<u>17 264</u>	<u>25 499</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Försäkring	36 632	35 738
Com Hem	29 990	29 354
Summa	<u>66 622</u>	<u>65 092</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, 2755032493	2,53	2027-04-23		21 200 000
Swedbank, 2755031990	0,979	Rörligt		21 150 000
Swedbank, 2755031727	4,44	2020-09-25		21 150 000
Totalt				63 500 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 63 500 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

AK

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	83 500 000	83 500 000
	<u>83 500 000</u>	<u>83 500 000</u>

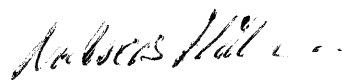
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	132 164	130 170
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	598 417	562 515
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvode	0	89 600
Upplupna sociala avgifter	0	21 285
El	15 471	13 495
Fjärrvärme	122 112	117 877
Vatten	0	93 018
Renhållning	0	81 673
OVK	0	37 500
Sjömarken isolering	0	128 750
HSB trapphusbelysning	0	191 459
Gunnar Karlsen	4 049	0
Majornas Miljö- och Energikonsult AB	7 031	0
R Holm	81 250	0
Övriga poster	0	18 150
Summa	<u>973 494</u>	<u>1 498 492</u>

AK

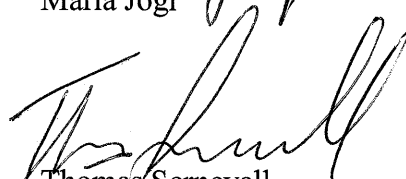
Möln dal 2019-03-29


Jakob Cervin


Andreas Håkansson

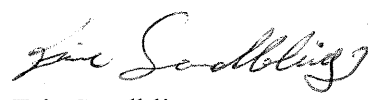

Maria Jögi


Eva Forsblad


Thomas Sernevall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01.


Arthur Kozak
BoRevison AB


Eric Sandbling
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havrekornet 1, org.nr. 769615-9719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havrekornet 1 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa 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 de 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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 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.

PK

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havrekornet 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorns 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.

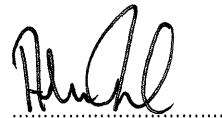
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

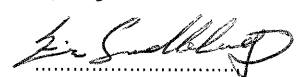
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Mölnadal den 13/3 2018



Arthur Kozak
BoRevision AB

1/4-2019



Eric Sandblom
Förtroendevald revisor