

Bostadsrättsföreningen Havrekornet 1
Org nr 769615-9719

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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. 10 av de här är besöksparkeringar med betalning via app. Resterande 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 föreningsstämmans 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

Under vårens städdag har vi rensat ut oanvända cyklar ur förråd och de cyklar som inte gjorts något anspråk på har skänkts till välgörenhet. Vi har även städat ur skräp ur diverse cykelrum, förråd och källargångar vilket skapar en högre trivselfaktor samt inte minst bättre brandsäkerhet. Tanken är att under 2020 börja hyra ut tomma cykelrum/förråd. Vi fick även reparerat en trasig belysning på parkeringen vilket var väldigt tacksamt då det var en kostnadsbesparing, arbetet tog 3-4 personer ca 4 timmar.

Ingen avgiftshöjning skedde under 2019 och kommer inte att ske under 2020 då föreningens ekonomi är god, vi arbetar löpande med att se över kostnader och att sänka dem utan avkall på kvalitet till föreningen/de boende.

Vi har avsatt 10st av våra parkeringsplatser till besöksplatser med betalning via app, leverantör Apcoa. Tanken med detta är att utnyttja en del av våra tomma p-platser till besökare då det är ont om besöksplatser i direkt närhet, dessutom får vi in pengar istället för att platserna står tomma. Vi har fortfarande 5-10st lediga platser tillgängliga att hyra för boende.

Uthyrning av inhägnade MC-platser har startats och det har välkomnats, vi slipper även MC på gården framöver vilket är mycket bra ur säkerhetssynpunkt.

Belysning i källargångar och förråd har bytts ut till LED vilket medfört en minskning av elförbrukningen samt att det kräver mindre underhåll. Även parkeringen har till stor del fått ny belysning då den gamla började ge upp lampa för lampa så vi bestämde oss för att byta ut alla lampor av den typ som gick sönder.

Beslut togs att installera ett passersystem med taggar, nya porttelefoner samt elektroniska informationstavlor och elektroniskt bokningssystem för tvättstugor. Det ingår även nya låscylindrar till alla ytterdörrar/förrådsdörrar så hela installationen innebär att vi får ett nytt skalskydd på våra byggnader. Installationen påbörjas 2020 och beräknas vara klar under februari.

Under året har vår värmeväxlare börjat läcka, mycket tid har lagt på dels tillfälliga åtgärder samt även kontakt med leverantörer, beslut kommer att tas i början på 2020 och det blir en omfattande installation där vi beslutat att byta det mesta i vår undercentral samt även termostater och ventiler på alla element, även en injustering kommer att göras och vi hoppas på en jämnare värme i våra lägenheter samt även en besparing kostnadsmässigt i energiåtgång framöver.

Våra lekplatser har genomgått en besiktning samt diverse åtgärder så som t.ex. nya gungor, lekredskapen har även fräschats upp med ny färg.

AK

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 lämnades oförändrade.

Årsavgift 2019: 614,7 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/ lgh och blir totalt 198 288 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -1 560 466 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 966 000kr och avlyft från yttre fond med 4 004 000kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. I stämman deltog 16 personer varav 14 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 159 (164) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	124
Samägare	35
Hyreslägenheter	20

Tillkommande medlemmar har varit 28 st och antalet avgående medlemmar har varit 33 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

AK

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 2019-05-20 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	Ledamot	
Elbisa Kapetanovic	Ledamot	
Tage Nilsson	Suppleant	
Vanja Månborg	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Sernevall, Jakob Cervin, Elbisa Kapetanovic och Helena Arvidsson samt suppleanterna Tage Nilsson och Vanja Månborg.
- Föreningens firma tecknas av Thomas Sernevall, Andreas Håkansson, Maria Jögi, Jakob Cervin, Eva Forsblad, Helena Arvidsson och Elbisa Kapetanovic två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 139 500 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.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	7 534 521	7 536 401	7 512 714	7 390 894	7 326 351
Resultat efter finansiella poster	kr	636 005	-855 094	-181 674	-3 905 004	-117 528
Kassalikviditet	%	635	512	433	41	350
Soliditet	%	55,7	55,5	55,6	53,5	53,7
Fond för yttre underhåll	kr	2 126 912	1 774 541	0	536 593	145 842
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	614,7	614,7	609,0	588,0	576,5
Lån per kvm bostadsyta	kr	6 593,3	6 593,3	6 593,3	6 593,3	6 988,4
Genomsnittlig skuldränta	%	2,7	2,5	2,8	3,4	3,4
Fastighetens belåningsgrad	%	47,1	46,8	46,5	46,2	48,7
Taxeringsvärde	tkr	170 000	122 000	122 000	122 000	111 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Ins. kapital</u>	<u>Uppl. avg.</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	78 508 963	9 704 964	1 774 541	-8 133 090	-855 094
Försäljning lägenheter					
Reservering till yttre fond			1 966 000	-1 966 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 613 629	1 613 629	
Balansering av föregående års resultat				-855 094	855 094
Årets resultat					636 005
Eget kapital 2019-12-31	78 508 963	9 704 964	2 126 912	-9 340 555	636 005

AK

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	636 005
Balanserat resultat	-9 340 556
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 704 551

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl UH plan i	1 966 000
ny räkning överföres	-10 670 551
	-8 704 551

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

AK

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 534 521	7 536 401
Övriga intäkter		39 051	40 613
Summa nettoomsättning		<u>7 573 572</u>	<u>7 577 014</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		0	-1 613 629
Driftskostnader	3	-4 079 369	-4 048 236
Personalkostnader och arvoden	4	-183 331	-177 205
Övriga kostnader		-31 834	-18 616
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-960 000	-960 000
Summa rörelseintäkter		<u>-5 254 534</u>	<u>-6 817 686</u>
Resultat före finansiella poster		2 319 038	759 328
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 683 018	-1 614 422
Summa finansiella poster		<u>-1 683 033</u>	<u>-1 614 422</u>
Resultat efter finansiella poster		636 005	-855 094
Årets resultat		<u>636 005</u>	<u>-855 094</u>

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	136 006 505	136 945 857
Inventarier	5	39 854	60 502
		136 046 359	137 006 359
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 500 000	1 500 000
		137 546 359	138 506 359
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	8	6 541	17 264
Skattefordran		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	95 380	66 622
		101 923	83 888
<u>Kassa och bank</u>		8 907 720	7 363 165
		9 009 643	7 447 053
Summa tillgångar		146 556 002	145 953 412

AK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		88 213 927	88 213 927
Fond för yttre underhåll		2 126 912	1 774 541
		90 340 839	89 988 468
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-9 340 556	-8 133 090
Årets resultat		636 005	-855 094
Summa ansamlad förlust		-8 704 551	-8 988 184
Summa eget kapital		81 636 288	81 000 284
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		385 445	381 702
Skatteskulder		10 483	16 278
Övriga kortfristiga skulder		79 384	81 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	944 402	973 494
Summa kortfristiga skulder		1 419 714	1 453 128
Summa eget kapital och skulder		146 556 002	145 953 412

PK

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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	5 920 068	5 920 068
Hysesintäkter	1 269 828	1 256 481
Hysesintäkter; garage och P-platser	341 625	359 700
Förråd	3 000	0
Övriga intäkter	0	152
Summa	<u>7 534 521</u>	<u>7 536 401</u>

AK

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ	136 448	431 029
Reparationer	633 319	893 182
Teknisk administration inkl underhållsplan	957 096	246 461
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	135 740	149 205
-Uppvärmning	873 833	913 989
-Vatten	358 494	380 107
-Sophämtning	298 737	287 636
Övriga fastighetskostnader	48 500	26 373
Fastighetsavgift	198 288	192 528
Försäkring	147 619	126 073
Kabel TV	119 906	117 426
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	23 024	146 206
OVK	0	34 813
Konsultarvoden	30 438	15 524
Förbrukningsinventarier	10 093	9 292
Övrigt	107 835	78 393
Summa	<u>4 079 370</u>	<u>4 048 237</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	139 500	136 500
Sociala avgifter	43 831	40 705
	<u>183 331</u>	<u>177 205</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

HK

Not 5 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	263 627	263 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 627	263 627
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 125	-182 477
-Avskrivningar	-20 648	-20 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 773	-203 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>39 854</u>	<u>60 502</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	143 913 481	143 913 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 913 481	143 913 481
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 967 624	-6 028 272
Årets avskrivningar	-939 352	-939 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 906 976	-6 967 624
Utgående restvärde enligt plan	<u>136 006 505</u>	<u>136 945 857</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	44 003 129	44 003 129
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	47 000 000
	<u>170 000 000</u>	<u>122 000 000</u>

PK

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Utgående bokfört värde	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Swedbank Räntefond Kort plus marknadsvärde per den 191231, 1 567 028,98 kr		

Not 8 Kundfordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	6 541	13 924
Kundfordringar	<u>0</u>	<u>3 340</u>
Summa	<u>6 541</u>	<u>17 264</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäkring	54 715	36 632
Com Hem	30 692	29 990
Anticimex	<u>9 973</u>	<u>0</u>
Summa	<u>95 380</u>	<u>66 622</u>

AK

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank, 2755032493	2,53	2027-04-23		21 200 000
Swedbank, 2755031990	1,015	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.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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

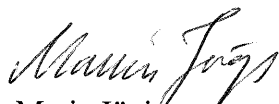
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	148 820	132 164
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	587 437	598 417
Upplupna revisionsarvoden	14 300	13 000
Upplupna styrelsearvode	3 000	0
Upplupna sociala avgifter	5 397	0
El	13 051	15 471
Fjärrvärme	122 739	122 112
Gunnar Karlson	0	4 049
Majornas Miljö- och Energikonsult AB	0	7 031
R Holm	0	81 250
Övriga poster	49 658	0
Summa	<u>944 402</u>	<u>973 494</u>

AK

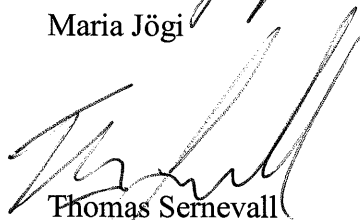
Möln dal 2020-03-25


Jakob Cervin


Andreas Håkansson


Maria Jögi

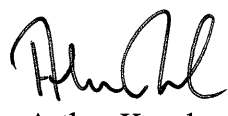

Eva Forsblad

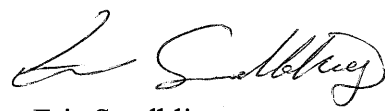

Thomas Sernevall


Helena Arvidsson


Elbisa Kapetanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-26.


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 2019.

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 2019 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.

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 revisionssed 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 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 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 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 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.

AK

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *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.

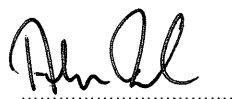
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

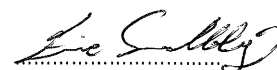
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26 / 3 2020



Arthur Kozak
BoRevision AB



Eric Sandblom
Förtroendevald revisor