



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Haga II

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Haga II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Nils Vilhelm Knapasjö Ekhem	Ledamot
Lina Marie Kvant	Ledamot
John Daniel Tollin	Ledamot

Carl Hannes Karlsson Hultström	Suppleant
Bengt Klasson Tall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Swartström	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB
---------------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÄPPELTRÄDET 3	1942	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

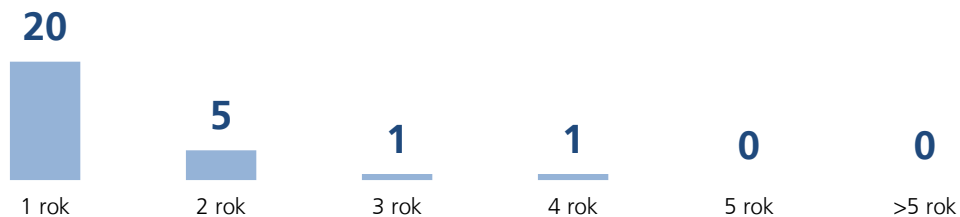
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 188 m², varav 1 188 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gymrum	Ny utrustning inköpt 2015
Uteplats	Finns tillgång till grillplats samt utemöbler
Biljardrum	Ljud och bild har installerats
Cykelförråd	Rensning av cyklar 2018
Tvättstuga	En ny tvättmaskin och en ny torktumlare januari 2018
Biljardrum	Pokerbord inköpt 2019
Cykelförråd	Inköpt kompressor 2018

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slutbesiktning samt OVK	2017 - 2020	Efter utfört byte av ventilationsaggregat har en slutbesiktning samt OVK besiktning gjorts
Utbyte av FTX-aggregat	2016	Utfört av Fastighetsteknik - byte av aggregat och kåpor
Ommålning	2014 - 2015	Ommålning av väggar i trapphus samt golv och väggar i källaren
Luftning av element	2013	TESÅB AB
Underhållsspolning av samtliga avlopp	2012	utfört av NHS AB
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av balkonger	2019	Vägverket byter fönster och ventilation på 3 lägenheter ner mot tågen
Byte av fönster och ventilation	2019	
Reparation av sockel	2019	
Reparation av trappa cykelrum	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia FiberLAN
Förvaltningsavtal	Tesåb AB
Brandskydd	Larm Assistans
TV	Telia

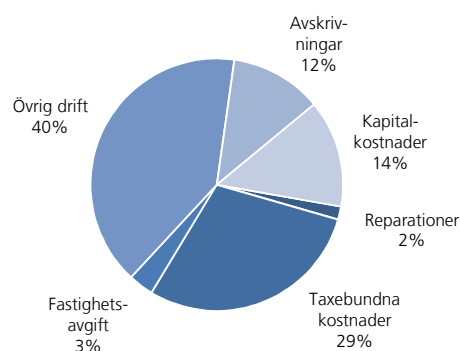
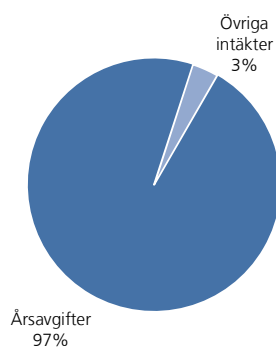
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	788 019	585 121
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 035 275	1 000 110
Finansiella intäkter	12	23
Minskning kortfristiga fordringar	2 181	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 678
	1 037 468	1 008 811
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	681 523	591 404
Finansiella kostnader	125 644	129 997
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 237
Minskning av långfristiga skulder	94 974	80 274
Minskning av kortfristiga skulder	32 214	0
	934 356	805 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	891 132	788 019
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 113	202 899

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	835	805	803	794
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 896	6 976	7 043	6 426
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	139	143	152	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	24	19	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	109	107	119
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	170	-692	-129
Nettoomsättning (tkr)	1 035	1 000	998	988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 188 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	231 986	0	0	231 986
Fond för yttre underhåll	465 000	365 000	0	100 000
S:a bundet eget kapital	696 986	365 000	0	331 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 529 018	-365 000	170 150	-1 334 168
Årets resultat	119 539	119 539	-170 150	170 150
S:a ansamlad förlust	-1 409 479	-245 461	0	-1 164 018
S:a eget kapital	-712 494	119 539	0	-832 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	119 539
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 164 018
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-365 000
summa balanserat resultat	-1 409 479

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 409 479
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 035 130	1 000 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145	0
Summa rörelseintäkter		1 035 275	1 000 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-518 032	-479 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 377	-71 409
Personalkostnader	Not 6	7 885	-40 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 581	-108 581
Summa rörelsekostnader		-790 105	-699 986
RÖRELSERESULTAT		245 171	300 124
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 644	-129 997
Summa finansiella poster		-125 632	-129 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		119 539	170 150
ÅRETS RESULTAT		119 539	170 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 773 987	6 882 568
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 773 987	6 882 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 776 787	6 885 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 684	3 556
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	898 724	800 920
Summa kortfristiga fordringar		905 408	804 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		905 408	804 476
SUMMA TILLGÅNGAR		7 682 195	7 689 845

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		231 986	231 986
Fond för yttre underhåll	Not 13	465 000	100 000
Summa bundet eget kapital		696 986	331 986
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 529 018	-1 334 168
Årets resultat		119 539	170 150
Summa fritt eget kapital		-1 409 479	-1 164 018
SUMMA EGET KAPITAL		-712 494	-832 032
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 529 375	782 400
Summa långfristiga skulder		5 529 375	782 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 663 039	7 504 988
Leverantörsskulder		51 056	53 421
Övriga skulder		54 620	54 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	96 599	126 129
Summa kortfristiga skulder		2 865 314	7 739 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 682 195	7 689 845

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	83 år	83 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	1 000 752	960 596
	Årsavgifter - bortfall	-4 368	-4 368
	Avsättning inre fond	-3 984	0
	Hyror parkering	8 410	9 570
	Kabel-TV intäkter	34 320	34 320
	Öresutjämning	0	-8
		1 035 130	1 000 110
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	145	0
		145	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 933	61 008
	Fastighetsskötsel beställning	13 189	3 715
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 057	23 013
	Snöröjning/sandning	31 530	14 474
	Gård	1 003	7 086
	Serviceavtal	2 040	2 012
	Förbrukningsmateriel	6 916	10 401
	Brandskydd	0	1 706
		149 668	123 414
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 019	0
	Tvättstuga	1 279	0
	Lås	5 701	951
	Mark/gård/utemiljö	3 885	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 238	5 688
		15 122	6 639
	Taxebundna kostnader		
	El	21 464	18 979
	Värme	165 706	169 855
	Vatten	39 433	28 785
	Sophämtning/renhållning	40 730	40 968
		267 333	258 587
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 062	31 710
	Kabel-TV	24 030	29 088
		56 092	60 798
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 817	29 817
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	518 032	479 255

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	0	-180
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	18 650	9 875
	Föreningskostnader	639	499
	Styrelseomkostnader	3 088	3 954
	Fritids- och trivselkostnader	612	280
	Förvaltningsarvode	50 446	48 614
	Administration	1 897	2 857
	Korttidsinventarier	16 635	0
	Konsultarvode	57 150	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		171 377	71 409

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-6 000	31 000
	Sociala kostnader	-1 885	9 740
		-7 885	40 740
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	108 581	108 581
		108 581	108 581
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 473 014	10 473 014
	Utgående anskaffningsvärde	10 473 014	10 473 014
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 590 446	-3 481 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 581	-108 581
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 699 027	-3 590 446
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 773 987	6 882 568
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 352 000	1 352 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 539 000	2 539 000
		9 939 000	9 939 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 939 000	9 939 000
		9 939 000	9 939 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 451	77 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 451	77 451
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 451	-77 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 451	-77 451
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 878	47 878
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 878	47 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 878	-47 878
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 878	-47 878
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	5 964	5 964
	Skattefordran	180	180
	Klientmedel hos SBC	891 132	788 019
	Fordringar	1 448	0
	Fordringar kreditfakturer	0	6 757
		898 724	800 920

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	100 000	153 192
	Reservering enligt stadgar	365 000	100 000
	Omföring från reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-153 192
	Vid årets slut	465 000	100 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	2 825 475	2 855 775	2021-01-30
Handelsbanken	1,390 %	1 799 739	1 819 463	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,510 %	2 763 600	2 800 350	2020-12-30
Handelsbanken	1,390 %	803 600	811 800	2019-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut	8 192 414	8 287 388	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 663 039	-7 504 988	
		5 529 375	782 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 754 294 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 488 600	9 488 600

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	7 855
	Ränta	13 245	20 984
	Avgifter och hyror	73 216	67 333
	Snöröjning	4 932	4 957
	Lås	5 206	0
		96 599	126 129

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planer finns att ordna med:

1. Byte av fönster i källaren.
2. Laga trappan ner till cykelförrådet.
3. Putsa upp sockeln.
4. Förlänga parkeringen.

Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING den 24 / 11 - 2019



Nils Vilhelm Knapasjö Ekhem
Ledamot



Lina Marie Kvant
Ledamot



John Daniel Tollin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 11 - 2019



Grant Thornton Sweden AB
Caroline Swartström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Haga II
Org.nr. 725000-1448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga II 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.

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 Brf Haga II 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 "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 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 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 provar 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap 4§ föreningslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Västerås den 29 november 2019

Grant Thornton Sweden AB



Caroline Swartström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 012 000	1 000 752	964 500
Årsavgifter - bortfall	0	-4 368	-4 500
Avsättning inre fond	-4 000	-3 984	0
Hyror parkering	8 000	8 410	9 000
Kabel-TV intäkter	34 000	34 320	34 000
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	145	0
	1 050 000	1 035 275	1 003 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-64 000	-56 933	-62 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-13 189	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-38 057	-15 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-31 530	-18 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	0	0
Gård	-6 000	-1 003	0
Serviceavtal	-3 000	-2 040	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-6 916	-10 000
Brandskydd	-2 000	0	0
	-132 000	-149 668	-120 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-12 000	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 019	0
Tvättstuga	0	-1 279	0
Lås	0	-5 701	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 885	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 238	0
	-12 000	-15 122	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-21 464	-20 000
Värme	-177 000	-165 706	-185 000
Vatten	-29 000	-39 433	-25 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-40 730	-45 000
	-269 000	-267 333	-275 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-32 062	-35 000
Kabel-TV	-31 000	-24 030	0
	-65 000	-56 092	-35 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-29 817	-30 000
	-30 000	-29 817	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-30 000
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-18 650	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-639	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 088	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-612	-2 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 446	-50 000
Administration	-3 000	-1 897	-5 000
Korttidsinventarier	0	-16 635	0
Konsultarvode	0	-57 150	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	-77 000	-171 377	-111 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-25 000	6 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	1 885	-8 000
	-33 000	7 885	-33 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-109 000	-108 581	-109 000
	-109 000	-108 581	-109 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-727 000 -790 105 -843 000

RÖRELSERESULTAT

323 000 245 171 160 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-145 000	-125 644	-145 000
	-145 000	-125 632	-145 000

RESULTAT

178 000 119 539 15 000