

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hälsan 3
702422-0548

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hälsan 3

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hälsan 3 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 --- 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1992-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-10 och nuvarande stadgar ändrades vid extra stämmor under 2018 och registrerades sedan hos Bolagsverket 2019-01-10. Förening är en s.k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm, Hälsan GA 1.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten HÄLSAN 3 i Stockholms kommun med adress Tulegatan 3.

Fastigheten byggdes år 1983.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller från 2011-12-01 till 2021-11-30.

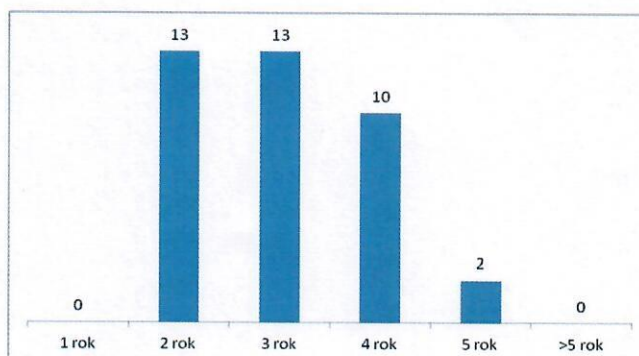
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar tom 2018-10-31 och därefter Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden uppvärms via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
KONTOR	77 kvm	2019-06-30
LÄKARMOTTAGNING	97 kvm	2021-12-31
FÖRSKOLA	453 kvm	2021-09-30
FLYTTFIRMA	47 kvm	2019-03-31

I fastigheten finns 31 garageplatser varav 24 uthyrdes till medlemmar och 7 uthyrdes till icke medlemmar per 2018-12-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende vissa verksamhetslokaler och garageplatser.

Föreningen bestod vid årets ingång av 55 medlemmar och 54 medlemmar vid årets slut.

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

Styrelse

Styrelsen har under 2018 utgjorts av:

Erik A.O. Engström	Ledamot t.o.m 2018-05-21
Brittmarie Fredriksson	Ledamot t.o.m 2018-05-21
Anders Carlson	Ledamot t.o.m 2018-05-21
Caroline Elander	Ledamot t.o.m 2018-05-21
Marie Lander	Ledamot t.o.m 2018-05-21
Behfar Foroozesh	Suppleant t.o.m 2018-05-21
Therese Lilliehöök	Suppleant t.o.m 2018-05-21
Kerstin Björstad	Ledamot f.o.m 2018-05-21
Mats Jensen-Urstad	Ledamot f.o.m 2018-05-21
Börje Dernulf	Ledamot f.o.m 2018-05-21
Clas Rapp	Suppleant f.o.m 2018-05-21 Ledamot f.o.m 2018-08-30
Gerd Ljung	suppleant f.o.m 2018-08-30
Lena M Nordin	suppleant f.o.m 2018-08-30

Föreningens firma tecknas av minst två ordinarie ledarmöter.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Stenberg	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå AB
Åke Askensten	Ordinarie Intern	f.o.m 2018-10-28

Valberedning

Lars Nordstrand	Sammankallande t.o.m. 2018-05-21
Eva Mårtensson	t.o.m. 2018-05-21

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ovan valda personer.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21
Extra föreningsstämma hölls 2018-07-25, 2018-08-30, 2018-10-28

Byggnadens tekniska status och underhåll

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av lokal	2018	Lokal 101
Renovering av tvättstuga inkl. ny maskinpark	2017	
Målning av fastighetens tak	2016	
Installation avgasare	2015	Undercentral, värme
Matta i skötrum, lokal nr 100	2015	
Matta & vårumstapet, personaldel lokal nr 100	2015	WC respektive dusch
Byte trumma i tvättmaskin nr 2	2014	
Slipning av golv i trapphus	2013	Samtliga plan och trappor
Uppfräschning av trapphus	2013	Samtliga våningsplan
Spolning av stammar	2013	Hela fastigheten
Automatisk dörröppnare till garaget	2012	
Reparation pumpgrop	2012	Ny pump samt div rep och rörbyte
Byte trumma i tvättmaskin nr 3	2012	
Matta i våtutrymme lokal nr 101	2012	
Ny köksfläkt till förskolan, lokal nr 100	2011	
Montering snörasskydd	2010	
Ny entrédörr till förskolan	2010	
Nytt expansionskärl i undercentralen	2010	
Renovering av ventilationsanläggningen	2009	
Utbyte av undercentralen	2009	
Ommålning av yttertak	2009	
Renovering av flottörerna i pumpgropen	2009	
Byggnad av väderskydd för barnvagnar	2009	
Byggnation av uteplats	2009	
Nyinstallation av hiss	2007	
Renovering av loftgångar	2007	Ommålning loftgångar
Renovering av balkonger	2007	
Nya balkongräcken	2007	Både loftgångar och balkonger
Förnyelse av skyddsrumsmateriell	2006	
Nya dilfogar på loftgångar	2006	

Föreningen följer den av styrelsen fastlagda underhållsplanen, vilken uppdateras löpande och sträcker sig till år 2047. Kontroller och besiktningar av fastigheten utförs regelbundet av anställd husvärd samt leverantörer för att säkerställa kvaliteten på utförda arbeten och tjänster i fastigheten.

Förvaltning

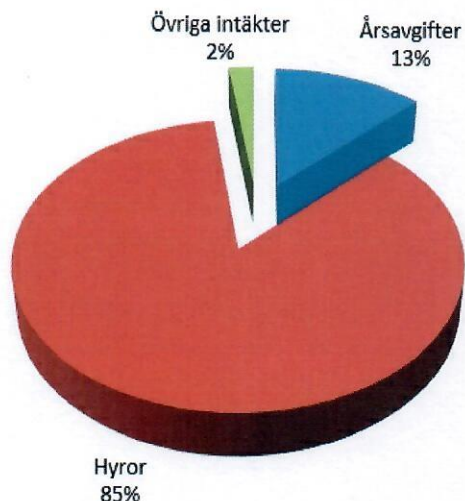
Avtal	Leverantör
Internetleverantör, Gruppavtal	Com Hem AB
Grov- & Elektronikavfall	SUEZ Recycling AB
Lägenhetsförteckning	Fastighetsägarna i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna i Stockholm AB
Ventilation	TKV Ventilationsteknik AB
Serviceavtal hiss	Kone AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs & Städ AB
Mattleverantör	Stockholms hyrtvätt AB

Aktiviteter

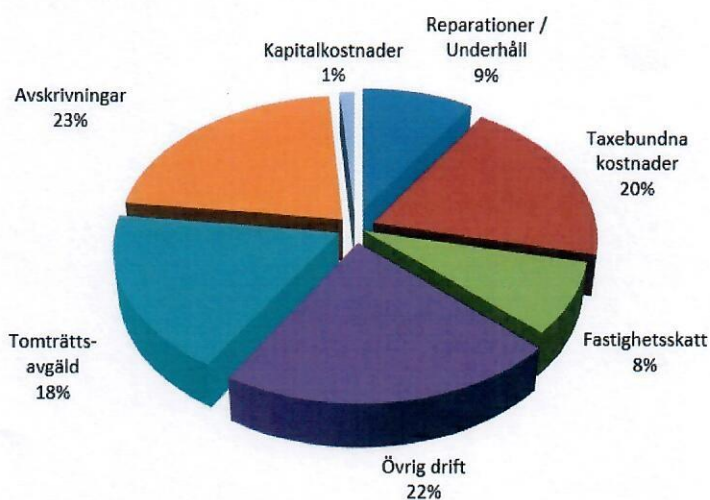
Varje vår respektive höst genomförs städdagar för att ytterligare vårda fastigheten både interiört och exteriört för allas trevnad. Dessa dagar är förenade med trivsel och samkväm medlemmar emellan med mat och dryck som trevlig avslutning.

Ekonomi

Avgifter och hyror



Fördelning av intäkter och kostnader



Intäkter per kvadratmeter

Lokaler och Garage	3 673 kr
Bostäder	149 kr
Övriga intäkter	16 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	68 kr
Taxebundna kostnader	148 kr
Fastighetsskatt	63 kr
Övrig drift	166 kr
Tomträttsavgäld	138 kr
Avskrivningar	167 kr
Kapitalkostnader	9 kr

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3846 kvadratmeter, varav 3172 kvm utgör lägenhetsyta och 674 kvm utgör lokalyta.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavg./kvm lgh.yta	119	119	119	119	119	126	182
Lån/kvm lgh.yta	783	801	939	1 109	1 217	1 309	1 387
Elkostnader/kvm total	35	27	29	27	30	35	32
Värmekostnad/kvm total	81	80	81	77	79	88	84
Vattenkostnad/kvm total	17	16	16	14	14	14	14
Nettoomsättning (tkr)	3052	2857	2741	2701	2681	2659	2810
Res. e. fin. poster (tkr)	-67	-274	-63	-48	-92	-256	333
Soliditet (%)	94	94,34	92,68	91,79	97,44	90,95	90,26

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 699 841	5 954 995	1 365 997	-1 816 699	-273 539	49 993 595
Res.disposition enl. stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			270 000	-270 000		
Balanserat i ny räkning				-273 539	273 539	
Årets resultat					-67 155	-67 155
Belopp vid årets utgång	44 699 841	5 954 995	1 635 997	-2 360 238	-273 539	49 863 439

Förväntad framtida utveckling

Lokaluthyrningen är relativt stabil och flera av hyreskontrakten är skrivna på flera år vilket ger en stabil intäkt för föreningen. En lokalhyresgäst valde att bryta hyreskontraktet i förtid. Ny lokalhyresgäst tillträde 2018-12-01 med löptid om 3 år.

Lokalhyresavtalet för förskolan har förlängts med 3 år

Ingen avgiftsändring för bostadsrättslägenheter skedde under 2018.

Föreningens planerade underhåll följer fastlagd underhållsplan och avsättningar till fond för underhåll görs med särskild hänsyn till behov på 5-10 års sikt.

Skatter och avgifter

Hyreshus fick nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

Fastighetsskatt för lokaler 2018 uppgick till 192 000 kr. Fastighetsavgiften för bostäder 2018 uppgick till 50 806 kr.

Ny dataskyddsförordning – GDPR

I maj 2018 trädde EU:s nya dataskyddsförordning, General Data Protection Regulation, även känd som GDPR, i kraft. Den nya svenska lagen berör även bostadsrättsföreningar och hur information och data hanteras. Brf Hälsan 3 för register över sina medlemmar och deras lägenhetsinnehav; köpekontrakt, ägarandelar, pantförskrivelser m.m. kopplat till det uppdrag föreningen har samt tillhörande kontaktuppgifter i form av adress, mail och telefon till medlemmar men även hyresgäster och leverantörer.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 360 238
Årets resultat	-67 155
Totalt	<u>-2 427 393</u>
Avsättning till yttre fond	270 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 697 393</u>
Summa	-2 427 393

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 052 642	2 857 322
Övriga rörelseintäkter		44 322	-
Summa rörelseintäkter		3 096 964	2 857 322
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 229 707	-2 274 709
Övriga externa kostnader	4	-104 578	-50 622
Personalkostnader och arvoden	5	-186 145	-135 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 076	-640 956
Summa rörelsekostnader		-3 146 506	-3 102 122
Rörelseresultat		-49 542	-244 800
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 875	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 995	15 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 483	-43 929
Summa finansiella poster		-17 613	-28 740
Resultat efter finansiella poster		-67 155	-273 540
Resultat före skatt		-67 155	-273 540
Årets resultat		-67 155	-273 539

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	6	50 809 446	51 419 442
Inventarier, maskiner och installationer	7	27 874	43 954
Summa materiella anläggningstillgångar		50 837 320	51 463 396
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		50 840 120	51 466 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 259 959	503 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226 150	216 415
Summa kortfristiga fordringar		1 486 109	719 673
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	741 834	739 144
Summa kassa och bank		741 834	739 144
Summa omsättningstillgångar		2 227 943	1 458 817
SUMMA TILLGÅNGAR		53 068 063	52 925 013

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		50 654 836	50 654 836
Fond för yttre underhåll		1 635 997	1 365 997
Summa bundet eget kapital		52 290 833	52 020 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 360 238	-1 816 699
Årets resultat		-67 155	-273 539
Summa fritt eget kapital		-2 427 393	-2 090 238
Summa eget kapital		49 863 440	49 930 595
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 461 128	2 521 924
Summa långfristiga skulder		2 461 128	2 521 924
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	39 216	17 636
Leverantörsskulder		199 701	53 034
Skatteskulder		10 304	37 963
Övriga skulder		125 584	88 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		368 690	275 755
Summa kortfristiga skulder		743 495	472 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 068 063	52 925 013

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	56 571 575	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	74 415	helt avskriven	helt avskriven
Standardförbättringar	765 758	4,0%	4,0%
Värmeanläggning	180 000	2,0%	2,0%
Hissanläggning	437 240	4,0%	4,0%
	<u>58 028 988</u>		
Maskiner	60 060	helt avskrivna	14%
Inventarier	118 532	10%	10%
Installationer	109 887	10%-20%	10%
	<u>288 479</u>		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	376 865	376 884
Hyror	2 648 135	2 448 338
Kabel/bredband/TV-avgift	27 186	21 432
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	456	7 168
Övriga hyresintäkter	-	3 500
	3 052 642	2 857 322

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	395	17 306
Städning	86 084	82 898
Tillsyn, besiktning, kontroller	75 692	74 222
Trädgårdsskötsel	2 584	24 439
Reparationer	255 992	45 827
El	143 088	105 324
Uppvärmning	313 310	305 867
Vatten	66 476	63 123
Sophämtning	57 066	56 861
Försäkringspremie	50 327	46 343
Självrisk	45 500	-
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Fastighetsavgift bostäder	50 806	49 970
Fastighetsskatt lokaler	192 000	192 000
Övriga fastighetskostnader	37 870	61 805
Kabel-tv/Bredband/IT	97 639	62 102
Förvaltningsarvode ekonomi	90 529	88 187
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 274	2 352
Panter och överlåtelse	910	7 382
Juridiska åtgärder	100 823	-
Övriga externa tjänster	22 729	14 066
	2 222 594	1 829 574
Underhåll		
Lokaler	7 113	16 579
Tvättstuga	-	428 556
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 229 707	2 274 709

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	10 003	13 679
Konsultarvode	54 563	13 305
Revisionarvode	40 012	23 638
Summa	104 578	50 622

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	133 680	92 330
Lön	18 000	18 000
Sociala kostnader	34 465	25 505
	186 145	135 835

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 571 575	56 571 575
-Ombyggnad	1 457 413	1 457 413
-Mark	-	-
	58 028 988	58 028 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 609 546	-5 984 670
-Årets avskrivning enligt plan	-609 996	-624 876
	-7 219 542	-6 609 546
Redovisat värde vid årets slut	50 809 446	51 419 442

Föreningen äger inte marken. Den upplåts med tomträtt.

Taxeringsvärde

Byggnader	45 400 000	45 400 000
Mark	63 800 000	63 800 000
	109 200 000	109 200 000
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	19 200 000	19 200 000
	109 200 000	109 200 000

Not 7 Inventarier,maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	288 479	288 479
	<u>288 479</u>	<u>288 479</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-244 525	-228 445
-Årets avskrivning enligt plan	-16 080	-16 080
	<u>-260 605</u>	<u>-244 525</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 874	43 954

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 248 707	494 123
Skattekonto	9 592	9 135
Övriga korfristiga fordringar	1 660	-
	<u>1 259 959</u>	<u>503 258</u>

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	11
SBAB	741 834	739 133
Summa	741 834	739 144

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,30%	741 165	17 636	758 801
Stadshypotek		1,30%	1 759 179	21 580	1 780 759
			<u>2 500 344</u>	<u>39 216</u>	<u>2 539 560</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-39 216		-17 636

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>17 550 000</u>	<u>17 550 000</u>
Summa ställda säkerheter	17 550 000	17 550 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2019-03-20



Kerstin Björstad



Mats Jensen-Urstad



Börje Demulf



Clas Rapp

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-21



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 2019-03-09



Åke Askensten
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hälsan 3
Org. nr 702422-0548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälsan 3 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 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 på 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 på 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. Risker 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 Hälsan 3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Hälsan 3 enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Föreningen har i strid med Skatteförfarandelagen vid några tillfällen under räkenskapsåret inte i rätt tid betalat skatter och avgifter.

Stockholm den 21 mars 2019


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Brf Hälsan 3


Revisionsrapport för 2018

I mitt revisionsarbete har bland annat ingått att granska bokföringen och läsa styrelsens protokoll. Jag har också haft samtal med föreningens ordförande, den externa revisorn hos Mazars revisionsbyrå och ekonomen hos Fastighetsägarna.

Trots problem med lokalhyresgäster har föreningens ekonomi varit fortsatt stark under året. Bokslutet är ganska komplicerat men posterna "Kortfristiga fordringar" och "Kassa och bank" i balansräkningen visar på en god ekonomisk utveckling.

FÖRSLAG

Jag föreslår att årsstämman beslutar att bevilja ansvarsfrihet för båda de styrelser som funnits under 2018.



Åke Askensten, internrevisor

2019-03-05