

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Hagstorp



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Hagstorp

769601-8626

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-11
Noter	12-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagstorp, 769601-8626, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-02 och föreningen har sitt säte i Malmö Kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Eva Sandström	Ordförande	2018
Ingar Jonborn	Ledamot	2018
Anna Jönsson	Ledamot	2018
Bodil Sonesson	Ledamot	2019

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Gunilla Margareta Carsten	Suppleant	2018
Kieran Casey	Suppleant	2018
Börje Sandqvist	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Anders Spjuth	Föreningsvald revisor	2018
Lars Johansson från BoRevision Sverige AB	Extern revisor	2018

Valberedning

Ewa Linderöth	2018
Pierre Löfström	2018

Firmateckning

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

3
[Handwritten signatures]

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagstorp 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1920-1921. Fastigheten är belägen på Östergårdsgatan 4-26 och Österhagsgatan 52-60 i Malmö.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt. Under 2017 har två överlåtelse gjorts.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	5 rok
6 st	12 st	1 st

Total tomtarea: 4084 kvm

Total bostadsarea: 1496 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne t.o.m. 2017-12-31. Från och med 1 januari 2018 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via Söderberg och Partners där försäkringen inkluderar byggherreansvar och ansvarförsäkring till styrelsen.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 92 069 kr och planerat underhåll för 140 963 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är baserad på Restaurera Sverige ABs Statusbesiktning från 2017-11-14. För befintliga tekniska installationer följs Bredablick Fastighetspartners underhållsplan från 2012-10-02.

I enlighet med föreningens stadgar avsätts det 25 036 kr för år 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 17 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster och plåtdetaljer på tak samt ombyggnad av sju stycken takkupor.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	År
Målning av ytterdörrar	2017
Skorstensrenovering	2016
Ventilationsanläggning	2015
Nya entrétrappor	2015
Ny värmeväxlare	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2017, samt en extrastämma den 12 oktober 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 069	1 044	1 031	1 011
Resultat efter finansiella poster	-183	67	126	25
Förändring av underhållsfond	-116	140	36	296
Resultat efter fondförändringar	189	165	281	-80
Soliditet %	44	45	46	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	702	695	685	672
Driftskostnad, kr / kvm	283	281	265	278
Ränta, kr / kvm	53	83	91	100
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	17	94	24	233
Lån, kr / kvm	3 206	3 241	3 146	3 186
Snittränta (%)	1,65	2,55	2,90	3,00

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

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Överlåtelse

Under 2017 har två överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.
Tre tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Tre avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Comhem
E.On
E.On
Sysav och Ragn Sells

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfallshantering

MS
YES

Verksamhetsberättelse

Underhåll , reparationer, händelser och framtida utveckling

- Förhandling angående renoveringsarbetet av trapporna fortgår p g a bristfälligt utförande
- E.On:s serviceavtal för fjärrvärme återupptas
- Snöröjningsavtal med Bredablick vardagar samt helgjourlista för medlemmarna
- Besiktning av tak, plåtarbeten och homejor
- Statusbesiktning/åtgärdsförslag genomförd 2017-11-14
- Nya brandsläckare, filter och anvisningar
- Underhållsmålning av 24 ytterdörrar
- Testfönster för 6 mm lamellglas
- Rensning av köks- och badrumsventiler
- Toalettinstallation i källaren
- Naturlekplats i trädgården
- Vattenposter i trädgården
- Upphandling Vårdplan Råd & Riktlinjer för underhåll, Restaurera Sverige AB
- Upphandling konsult/projektledning för fönsterentreprenad

Viktiga planerade åtgärder under 2018

- Fönsterrenovering
- Ombyggnad av 7 homejor
- Stampolning och filmning av dagvattnet samt avloppssystemet för analys

Verksamheten 2017

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj och en extrastämma den 12 oktober med anledning av stadgeändring, information om underhållsplan, brandskyddsplan, trappor samt kommande renovering av fönster.

Ekonomi

- Budget 2018 framtagen
- Förnyelse och förlängning av lån under juni och december (Handelsbanken)

Trädgård

Trädgårdsgruppen har under året bestått av Monica Ståleker, Kieran Casey, Anna Jönsson, Anna Löfström och Bodil Sonesson. De har planerat, förberett och tillsammans med medlemmarna genomfört en vår- och höstdag för gemensamt arbete i trädgården.

Fastighetsgrupp

Har bestått av Kieran Casey, Bodil Sonesson och Lars Tyllgren. Under den senare delen av året kvarstår endast Kieran Casey. På extrastämman 2017-10-12 rekommenderades att fastighetsgruppen kvarstår.

Brandskyddsgrupp

Brandskyddsgruppen har under året bestått av Inga Sandström och Börje Sandquist, vilka bland annat utarbetat en brandskyddsplan som godkänts av styrelsen.

Tvättstuga

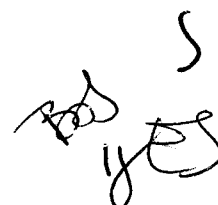
Gruppen har under året bestått av Ingar Jonborn, Eva Morgan, Inga Sandström, Bodil Sonesson och Monika Ståleker. De har genomfört tre storstädningar av tvättstugan.

Källargrupp

Gruppen har under året bestått av Anders Spjuth. En storstädning av allmänna utrymmen i hus A och B har genomförts.

Övrigt

Brf Hagstorp har under 2017 blivit betalande medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar. Flera medlemmar har deltagit i tolv kostnadsfria kurser arrangerade av Bostadsrätterna. Styrelsen har tillfrågat Bostadsrätterna i juridiska och tekniska frågor.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	2 961 031	1 187 850	-34 831	67 282
Disposition enligt föreningsstämma			67 282	-67 282
Avsättning till underhållsfond		25 036	-25 036	
Ianspråktagande av underhållsfond		-140 963	140 963	
Årets resultat				-183 019
Vid årets slut	2 961 031	1 071 923	148 378	-183 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	32 451
Årets resultat före fondförändring	-183 019
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-25 036
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 963
Summa över/underskott	-34 641

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-34 641

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

✓
BOS
YES

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 050 756	1 040 328
Övriga rörelseintäkter	2	17 951	3 688
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 068 707	1 044 016
		1 068 707	1 044 016
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-92 069	-30 379
Planerat underhåll	4	-140 963	-
Fastighetsavgift/skatt		-24 985	-24 092
Driftskostnader	5	-399 104	-396 590
Övriga kostnader	6	-218 429	-134 034
Personalkostnader	7	-40 942	-31 123
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-256 499	-238 441
Summa rörelsekostnader		-1 172 991	-854 659
		-1 172 991	-854 659
Rörelseresultat		-104 284	189 357
		-104 284	189 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter		172	1 527
Räntekostnader		-78 907	-123 602
Summa finansiella poster		-78 735	-122 075
		-78 735	-122 075
Resultat efter finansiella poster		-183 019	67 282
		-183 019	67 282
Resultat före skatt		-183 019	67 282
		-183 019	67 282
Årets resultat		-183 019	67 282
		-183 019	67 282

300
JAS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	8 345 325	8 547 811
Inventarier, maskiner och installationer	10	153 894	163 532
		8 499 219	8 711 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		8 501 219	8 713 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 565	1 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 390	4 310
		14 955	5 690
Kassa och bank	12	510 902	523 182
Summa omsättningstillgångar		525 857	528 872
SUMMA TILLGÅNGAR		9 027 076	9 242 215

1
2018-01-01
2017-12-31

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 961 031	2 961 031
Underhållsfond		1 071 923	1 187 850
		4 032 954	4 148 881
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		148 378	-34 831
Årets resultat		-183 019	67 282
		-34 641	32 451
Summa eget kapital		3 998 313	4 181 332
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	4 742 640	4 848 422
		4 742 640	4 848 422
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	52 891	-
Leverantörsskulder		68 532	31 645
Skatteskulder		2 089	1 839
Övriga skulder		-	11 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	162 611	167 803
		286 123	212 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 027 076	9 242 215

S
Bos
yts

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-104 284	189 359
Avskrivningar	256 499	238 441
	152 215	427 800
Erhållen ränta	172	1 527
Erlagd ränta	-78 907	-123 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	73 480	305 723
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 265	6 790
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	20 771	61 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 986	374 226
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 375	-950 413
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 375	-950 413
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	164 825
Amortering av låneskulder	-52 891	-22 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 891	142 229
Årets kassaflöde	-12 280	-433 958
Likvida medel vid årets början	523 182	957 140
Likvida medel vid årets slut	510 902	523 182

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

S
B
ES
Y

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

BO 1

ES 8

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader avskrivs enligt en rak plan	100 år
Standardförbättringar	10-40 år
Markanläggningar, entrétrappor	40 år
Installationer, ventilation	50 år
Maskiner	10-25 år

S
Bos
ES
if

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 050 756	1 040 328
Summa	1 050 756	1 040 328

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga intäkter	3 306	3 688
Försäkringsersättningar	14 645	-
Summa	17 951	3 688

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 308	5 028
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 564	38
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 633	-
VA & sanitet, installationer	8 217	3 524
Värme, installationer	-	483
Ventilation, installationer	5 250	-
El, installationer	-	6 833
Övriga installationer	-	100
Huskropp	5 769	-
Markytor	20 683	14 373
Vattenskador	14 645	-
Summa	92 069	30 379

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	59 750	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 094	-
Huskropp, tak	30 995	-
Huskropp, fönster	44 124	-
Summa	140 963	-

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Snöröjning	2 656	3 484
Förbrukningsmaterial	6 582	16 111
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 750
El	44 845	41 820
Uppvärmning	245 050	242 180
Vatten och avlopp	40 863	42 279
Avfallshantering	27 262	23 731
Fastighetsförsäkring	10 817	7 405
Systematiskt brandskyddsarbete	3 773	-
Kabel-TV	17 256	16 829
Summa	399 104	396 589

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	200	-
Kostnader för transportmedel	-	210
Frakter och transporter	199	90
Resekostnader	347	-
Kontorsmateriel och trycksaker	912	1 152
Tele och post	1 424	1 244
Förvaltningskostnader	57 980	51 011
Revision	11 120	11 125
Jurist- och advokatkostnader	81 244	62 213
Bankkostnader	659	-
Övriga externa tjänster	62 544	3 125
Övriga externa kostnader	1 800	3 864
Summa	218 429	134 034

S B S
E S Y

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden för styrelse och valberedning samt övriga ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	5 295	5 295
Övriga kostnadsersättningar	1 304	-
Föreningsvald revisor	445	445
Övriga arvoden	890	1 335
Löner till anställda	24 858	18 193
Summa	32 792	25 268
Sociala avgifter	7 950	5 855
Pensionskostnader	200	-
Summa	40 942	31 123

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	197 034	181 194
Markanläggningar	41 893	39 675
Inventarier, maskiner och installationer	17 572	17 572
Summa	256 499	238 441

S-BO
ES 18

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 448 130	8 497 717
-Standardförbättringar	-	-
-Markanläggningar	1 504 562	1 504 562
-Installationer	396 742	396 742
	11 349 434	10 399 021
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	950 413
-Markanläggningar	44 375	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-
	44 375	950 413
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	11 393 809	11 349 434
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 742 110	-2 560 916
-Standardförbättringar	-	-
-Markanläggningar	-49 594	-9 919
-Installationer	-9 919	-1 984
	-2 801 623	-2 572 819
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-197 034	-181 194
-Årets avskrivning på markanläggning	-41 893	-39 675
-Årets avskrivning på installationer	-7 935	-7 935
	-246 862	-228 804
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 048 485	-2 801 623
Redovisat värde	8 345 325	8 547 811
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 508 986	6 706 020
Markanläggningar	1 457 450	1 454 968
Installationer	378 888	386 823
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 114 000	14 114 000
Totalt taxeringsvärde	14 114 000	14 114 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

BO S
ES 18

Not 10 Inventarier och maskiner

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier och maskiner	261 738	261 738
	261 738	261 738
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier och maskiner	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	261 738	261 738
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier och maskiner	-108 125	-88 569
	-108 125	-88 569
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier och maskiner	-9 638	-9 637
	-9 638	-9 637
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-125 697	-108 125
 Redovisat värde	153 894	163 532

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	4 843	-
Övriga förutbetalda kostnader	8 547	4 310
	13 390	4 310

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	485 826	498 206
Placeringskonto SBAB	25 076	24 976
	510 902	523 182

S
EF
BOS

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	52 891	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	211 564	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 531 076	4 848 422
	4 795 531	4 848 422

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	4 795 531	4 848 422
Summa	4 795 531	4 848 422

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,35%	2018-03-01	1 823 801		36 476	1 787 325
Stadshypotek	1,00%	2018-06-01	958 621		4 415	954 206
Stadshypotek	1,86%	2018-10-30	1 176 000		12 000	1 164 000
Stadshypotek	1,42%	2019-04-30	890 000		-	890 000
			4 848 422	-	52 891	4 795 531

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

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 630	7 660
Upplupna räntekostnader	4 543	3 343
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	80 870	96 315
Upplupna driftskostnader	59 768	47 933
Upplupna revisionsarvoden	10 800	10 555
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 997
	162 611	167 803

Handwritten signature and date: 18

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	6 133 000	6 133 000
Summa ställda säkerheter	6 133 000	6 133 000

Underskrifter

Malmö 2018 - 04-15



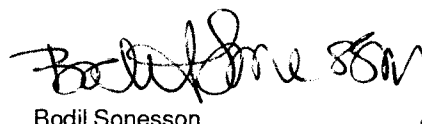
Eva Sandström



Ingar Jonborn

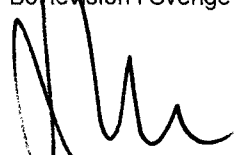


Anna Jönsson

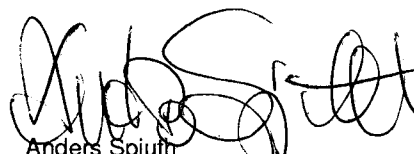


Bodil Sonesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-30
BoRevision i Sverige AB



Lars Johansson
Extern revisor



Anders Spjuth
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagstorp, org.nr. 769601-8626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagstorp för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

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.

S

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 Hagstorp för år 2017 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 trygghetssätt.

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.

Majm den 30/4 2018

Lars Johansson
Av föreningen utsedd revisor

Anders Spjuth
Av föreningen vald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

