



Årsredovisning 2018

Brf Hornsplan 1

Org. 769620-5231

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: c/o Förvaltning i Östersund AB, Box 84, 831 21 Östersund

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Hornstull 3 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-26.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med adress Hornsgatan 141 A- D samt 143 A-E. Fastigheten byggdes 2011 och har värdeår 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Fr.o.m. år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 254 kvm, varav 5 795 kvm utgör lägenhetsyta och 459 kvm lokalyta (7% av totalytan). I föreningen finns 2 parkeringsplatser och 35 garageplatser. 6 av garageplatserna är försedda med elbilsaddare. Föreningen hyr ut garaget till Q-park som i sin tur hyr ut platserna till föreningens medlemmar och hyresgäster¹. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

33 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 66 upplåtna med bostadsrätt.

¹Hyresintäkten från Q-park motsvarar knappt 97% av de avgifter som erläggs för parkeringsplatserna.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ombyggnad gård	2013-2015
Upprustning cykelrum	2015
Brandskyddsarbete	2015
Förebyggande avloppsrensning	2016
OVK-besiktning	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna och Grannsamverkan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 107 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 106. Under året har 6 överlåtelse skett.

eh
F
dk

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Fredrikson	ledamot/ordf.
Lars Könenkamp	ledamot/kassör
Anna Wahlström	ledamot/sekr
David Jagerfelt	ledamot
Göran Bolmgren	ledamot
Per Rundbom	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Fredrik Benson, Ann Holmberg, Ronny Fredrixon och Jan-Erik Lundqvist, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som också var en förlust men dock lägre. Förändringen beror främst på högre driftkostnader då all belysning i fastigheten byttes ut till LED-belysning under 2018. Efter detta byte uppskattas föreningens elförbrukning ha gått ned med ca 20%.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 2 210Kkr och lagt ner 249 Kkr i investeringar.

Investeringarna avser bl.a. installation av elbils-laddare. Föreningen har beviljats bidrag från Naturvårdsverket för detta varav 50 Kkr har betalats ut och ytterligare 50 Kkr kommer att betalas ut under 2019.

Föreningen beslutade om oförändrade avgifter för 2018 men vid budgetarbetet inför 2019 beslutades om sänkning av den ordinarie årsavgiften med 10 %. Föreningen hade även en avgiftsfri månad under 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation av LED-belysning	230
Uppförande av staket kring de yttre planteringarna	50
Montering av klotterskydd och plantering vid fasaden mot Tanto	50

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas inte till något större belopp för den närmaste 5-årsperioden då fastigheten är nybyggd och bedöms vara i gott skick. Baserat på underhållsplanen bedöms det långsiktiga underhållsbehovet att uppgå till ca 200 Kkr per år över tid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 25 kr/kvm boarea i föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Service och rengöring av värme- och ventilationssystem	2019	100

me

4

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 250 000	119 997 000	938 100	4 548 066	-92 134	281 641 032
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			156 350	-156 350		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-92 134	92 134	
Årets resultat					-438 853	-438 853
Belopp vid årets utgång	156 250 000	119 997 000	1 094 450	4 299 582	-438 853	281 202 179

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kk	5366	5387	5755	5667	5696
Resultat efter finansiella poster, Kk	-439	-92	162	-78	-71
Soliditet, %	86	85	85	84	84
Genomsn. årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	543	543	602	602	602
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 712	8 094	8 475	8 858	9 067
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 963	26 963	26 963	26 963	26 963
Genomsnittlig skuldränta, %	2,47	2,38	2,35	3,02	3,43
* Genomsnittlig skuldränta, %	2,47	2,38	2,35	3,02	3,43
Fastighetens belåningsgrad, % **	13,73	14,33	14,90	15,49	15,81

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	4 299 582
Årets resultat	-438 853
	3 860 729
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	156 350
I ny räkning överföres	3 704 379
	3 860 729

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

GB
7
JL

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 365 569	5 386 891
Summa rörelsens intäkter		5 365 569	5 386 891
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 178 238	-1 841 299
Övriga externa kostnader	4	-183 351	-187 579
Personalkostnader	5	-124 793	-125 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 187 550	-2 183 439
Summa rörelsens kostnader		-4 673 932	-4 337 864
Rörelseresultat		691 637	1 049 027
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 013	2 201
Räntekostnader		-1 132 503	-1 143 362
Summa finansiella poster		-1 130 490	-1 141 161
Resultat efter finansiella poster		-438 853	-92 134
Årets resultat		-438 853	-92 134

Går
7,
dM

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	325 439 331	327 391 548
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 842	0
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	8	0	5 798
Summa materiella anläggningstillgångar		325 459 173	327 397 346
Summa anläggningstillgångar		325 459 173	327 397 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 534
Övriga fordringar		69 879	67 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 567	105 277
Summa kortfristiga fordringar		130 446	178 492
Kassa och bank		1 422 728	2 238 841
Summa omsättningstillgångar		1 553 174	2 417 333
SUMMA TILLGÅNGAR		327 012 347	329 814 679

OB
7
de

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

276 247 000

276 247 000

Yttre fond

1 094 450

938 100

Summa bundet eget kapital

277 341 450

277 185 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 299 582

4 548 066

Årets resultat

-438 853

-92 134

Summa fritt eget kapital

3 860 729

4 455 932

Summa eget kapital

281 202 179

281 641 032

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

44 483 500

46 693 500

Övriga skulder

18 900

19 400

Summa långfristiga skulder

44 502 400

46 712 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

210 000

210 000

Leverantörsskulder

125 077

150 902

Aktuell skatteskuld

68 491

149 055

Övriga skulder

129 322

125 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

774 878

825 377

Summa kortfristiga skulder

1 307 768

1 460 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

327 012 347

329 814 679

all
7
JL

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	691 637	1 049 027
Avskrivningar	2 187 550	2 183 439
Erhållen ränta mm	2 013	2 201
Erlagd ränta	-1 132 503	-1 143 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 748 697	2 091 305
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 534	-5 534
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	42 512	-97 251
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-25 826	79 187
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-127 153	80 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 643 764	2 148 622
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-234 647	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-20 528	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	5 798	-5 798
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 377	-5 798
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-10 500
Amortering långfristiga lån	-2 210 500	-2 200 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 210 500	-2 211 200
Förändring av likvida medel	-816 113	-68 376
Likvida medel vid årets början	2 238 841	2 307 217
Likvida medel vid årets slut	1 422 728	2 238 841

GH
J.
Lil

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

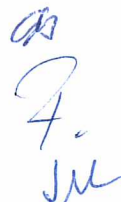
Byggnad 100 år
Gård 20 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2010, bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex-tio. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. 



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 143 904	3 144 262
	Hyresintäkt lokaler	1 694 298	1 714 314
	Hyresintäkt garage	516 000	516 000
	Pantförskrivningsavgift	6 783	4 450
	Övriga intäkter	4 584	7 865
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 365 569	5 386 891
Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	98 269	95 826
	Fastighetsel	108 430	102 930
	Fjärrvärme	562 764	543 053
	Vatten	117 181	111 731
	Sophämtning	99 933	95 795
	Städ	90 505	90 120
	Reparationer och underhåll	507 648	216 002
	Bredband	192 057	176 120
	Fastighetsförsäkring	35 172	32 444
	Fastighetsskatt	238 928	238 235
	Övriga driftskostnader	127 351	139 043
	Summa driftkostnader	2 178 238	1 841 299
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning, grundavta	86 287	85 478
	Revisionsarvode	20 479	25 732
	Konsultarvoden	5 921	0
	Bankkostnader	2 874	3 054
	IT-tjänster	5 199	11 657
	Kostnader för årsstämma	8 736	8 751
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	53 855	52 907
	Summa övriga externa kostnader	183 351	187 579
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	100 000	100 000
	Arbetsgivaravgifter	24 793	25 547
	Summa personalkostnader	124 793	125 547

ob
F.
ME

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	336 624 830	336 624 830
	Årets anskaffningar	234 647	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 859 478	336 624 830
	Ingående avskrivningar	-9 233 283	-7 049 844
	Årets avskrivningar	-2 186 864	-2 183 439
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 420 147	-9 233 283
	Utgående redovisat värde	325 439 331	327 391 547
	Redovisat värde byggnader	201 419 031	203 371 247
	Redovisat värde mark	124 020 300	124 020 300
	Summa redovisat värde	325 439 331	327 391 547
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	228 484 000	228 484 000
	varav byggnader:	135 400 000	135 400 000
Not 7	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Årets anskaffningar	20 528	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 528	0
	Försäljningar/utrangeringar	-686	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-686	0
	Utgående redovisat värde	19 842	0
Not 8	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 798	0
	Inköp	0	5 798
	Omklassificeringar	-5 798	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 798
	Utgående redovisat värde	0	5 798
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	11 920	10 836
	Övr förutbet kostn o uppl int	48 647	94 441
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 567	105 277

Ab
F. Ju

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 1 år	210 000	210 000
Amortering inom 2 till 5 år	840 000	840 000
Amortering efter 5 år	43 433 500	45 643 500
Summa långfristiga skulder	44 483 500	46 693 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	2019-03-27	2,99	42 000	7 516 500
Swedbank	2019-03-27	2,99	42 000	11 674 500
Swedbank	2020-04-24	2,78	42 000	9 664 000
Swedbank	2025-02-25	2,24	42 000	10 674 500
Swedbank	rör	0,95	42 000	5 164 000
Summa			210 000	44 693 500
Avgår kortfristig del				210 000
Summa långfristiga skulder				44 483 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	374 543	430 619
Styrelsearvoden inkl soc avg	131 420	131 420
Upplupet revisionsarvode	20 500	20 500
Upplupna räntor	115 421	115 832
Upplupen fjärrvärme	72 956	81 677
Upplupen el	9 194	9 136
Övriga upplupna kostnader	50 844	36 193
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	774 878	825 377

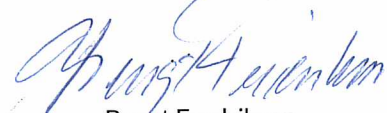
ao
F.
die

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
Summa ställda säkerheter	59 000 000	59 000 000

Stockholm 2019-05-02


Bengt Fredrikson


David Jagerfelt


Lars Könenkamp


Anna Wahlström


Göran Bolmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5-2019.

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hornsplan 1
organisationsnummer 769620-5231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hornsplan 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 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 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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, 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 fel, 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 Hornsplan 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Östersund den 12 maj 2019

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor