

Årsredovisning 2019

BRF HEDÅSSEXAN
757200-8360

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1994-12-19.

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Göteborgs kommun och har beteckningen Heden 25:17.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter och 2 lokaler. Till byggnaden hör 7 parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 665 kvm, varav 1 386 kvm utgör bostadsrättsytta, 121 kvm hyresrättsyta samt 158 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

- 6 1 rum & kök
- 1 3 rum & kök
- 3 3,5 rum & kök
- 1 4 rum & kök
- 5 4,5 rum & kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs som lägst i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1913.

Renoveringar och andra arbeten under åren

- 2019 byggdes fem nya balkonger och en terrass på fastigheten 6 B. I trapphuset till 6 B utfördes måleriarbeten på väggar och tak. Föreningen tecknade avtal med Telia om fiber, bredband och tv-paket till samtliga lägenheter. Under året har fönster och dörrar till det två hyreslokalerna bytts ut i syfte att få en bättre isolering.

- 2018 ombildades en lägenhet om ett rum och kök i 6 B från hyresrätt till bostadsrätt, varvid den

totalrenoverades i samband med försäljningen. Stålbalkarna i bjälklaget i källaren till 6 B har renoverats och förstärkts. Reliningsarbeten har utförts på fyra stammar i 3:orna och 4:orna.

Fönster och dörrar till de båda hyreslokalerna mot Hedåsgatan har målats liksom porten till innergården. Entrédörren till 6 A har reparerats och oljats. WSP har utfört sättningskontroll av grunden och vissa arbeten avseende brandskyddet har utförts.

-2017 genomfördes byte av avlopps- och vattenstammar i de små toaletterna i 4:orna och återställdes en toalett efter stambyte hos lokalhyresgäst (Körkortsspecialisten). Vidare gjordes grundförstärkande arbeten på fastigheten; besprutning av träpålar med Eurobor och gjutning av nya pålar. Tvättstugan utrustades med ytterligare en tvättmaskin och en avfuktare. Ett antal mindre underhållsåtgärder vidtogs på fastigheten, bl.a. avseende entrédörren i 6 A och anordningar för förstärkt brandskydd.

-2016 genomfördes följande nyinstallationer/renoveringar:

Samtliga boende har fått uppkoppling till fibernät genom Telia och fastigheten har fått nytt porttelefonisystem. Dessutom har stambyte genomförts i badrummet i lägenhet HE6 och styrelsen har tillsett att en hel del mindre underhållsåtgärder utförts för att öka trivselen för de boende.

-2014 genomfördes ett stort projekt (TFFB)

Takomläggning fas 3 på fastighetens sida mot Hedåsgatan. Fasaden mot Hedåsgatan har förstärkts och omfogats. Fönster från våning 1 och uppåt mot Hedåsgatan har bytts ut. Kostnad 2343 tkr. Balkonger monterades för 7 lägenheter och betalades av berörda medlemmar. Stambyte HE 9 badrum i samband med medlems renovering. Kostnad 40 tkr.

Kontroll av grundbevarande åtgärder inkl. mätning inför Västlänken. Kontinuerlig kontroll av grundvattennivån och kvalite genomförs. Har tidigare utförts 1990, 1999, 2003, 2005, 2011 och 2014.

-2013 genomfördes två underhållsprojekt:

Takomläggning fas 2 på fastighetens sida mot gård. Kostnad 878 tkr.

Trapphus har målats om, nytt golv lagts i 6a. Hiss renoverad. Kostnad 736 tkr.

-2012 renoverades affärslokal HE11/12 inkl. installation av toalett och dusch i samband med ny hyresgäst. Några spisar, kyl och frys ersattes i hyreslägenheterna. Genomgång av termostater och ventiler som byttes vid behov. I samband med medlems renovering bekostade föreningen stambyte i badrum på HE7.

-2011 utfördes grundbevarande åtgärder i form av att i grundmuren mot gatan utföra en Euroborbehandling och i invändiga grundmurar, en komplettering med Jerbormetoden. Arbetet har även innefattat borring av nya behandlingshål. Målet med behandlingen har varit att förse överdel träpålar med borater för att stoppa biologisk nedbrytning och om möjligt höja grundvattennivån över trägrundläggning.

-2010 färdigställdes arbetet med brandsäkerheten då dörrar försetts med lister mm så att brandkravet EI 30 uppnåddes. I gårdstrapphuset sattes även en avskiljande vägg med dörr (EI 30C) upp på varje våningsplan.

-2009 Renoverades lokalen över tvättstugan HE 11/21 samt att arbetet med brandsäkerhet påbörjades.

-2008 Takomläggning inkl nya ventilationsluckor över "gårdshuset". Ventilationen består av självdrag i bostadsrätterna samt mekanisk ventilation i hyreslägenheterna (fläkt på taket). OVK besiktning utförd. Ommålning av fönster i hyreslägenheter, trapphus och del av de stora bostadsrätterna. Tvättning av gårdsfasad. Ny skiljevägg på balkong vån 1 samt renovering av gasservisledning.

-2007 Energibesiktning utförd. Nytt expansionskärl i fjärrvärmerum samt energimätning av stigarledning

-2006 Installation av toalett i hyreslokal HE 13/20

-2005 Ombyggnad av hiss, nytt hissmaskineri och linor. Ommålning av köksbalkonger

-2004 Renovering av hyreslägenheternas duschrum. Ommålning av gårdstrapphuset

-2003 Utfördes dränering runt byggnaden och gården rustades upp. Ommålning av portgång till gård.

-2002 Byte av avloppstammar samt kall o varmvattenledningar i köken på Brflägenheterna. Genomgång av befintliga elanläggningar i brf o lokaler samt vissa hyreslägenheter. Mätning av inkommande servisledning. Reparation av plåttak.

-2001 Ommålning av fönsterytterbågar på de större bostadsrätterna samt hyreslägenheter. Reparation av plåttak.

-2000 Ommålning av trappuppgång, nya elledningar och ytterbelysning. Reparation av plåttak.

-1999 Reparation av balkong vån 4

-1998 Ommålning av samtliga fönsterbågar och balkongdörrar som vetter mot gatan.

-1996 Reparation av balkong vån 1

-1992 Ommålning av fönsterytterbågar på de mindre bostadsrätterna. Reparation av plåttak.

-1979 genomfördes en större ombyggnad av fastigheten omfattande bl.a förstärkning av brandmur (södra) samt reparation av sättningsskador i lägenheter, målning av fönster, tilläggsisolering av fasaden åt gården, modernisering av hyreslägenheterna, troligen nya stigarledningar fram till elmätare i bostadsrätterna.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningens medlemmar. Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1994-12-19.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1994-12-19.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar av lägenhet är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Vad nu sagts gäller även s.k. Airbnb-uthyrning.

Styrelsens tillstånd krävs även för andrahandsuthyrning av parkeringsplats. Föreningen är berättigad att säga

upp avtalet om parkering om platsen hyrs ut i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av tre ledamöter samt två suppleanter. Styrelsen har sedan 2019 års stämma och till och med 2020 års stämma hållit åtta protokollförda sammanträden.

Styrelse

Håkan Lavén	Ledamot och ordförande
Krister Nilsson	Ledamot och sekreterare
Martin Hedbäck	Ledamot
Mirsada Krupalija	Suppleant
Per Kristiansson	Suppleant

Firmateckning

- Firman tecknas av styrelsen.
- Firman tecknas av ledamöterna två i förening.
- Firman tecknas av en av Mirsada Krupalija eller Per Kristiansson i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Chris Carlsson	Revisor	BDO
Joakim Bråtemyr	Revisorsuppleant	BDO

Valberedning

Per Olsson och Matts Westesson.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes under 2018 med 3 %.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 6.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar för oförändrad avgift för 2020. Budgeten visar ett negativt resultat vilket beror på kostsamma renoveringar av fastigheten som anses nödvändiga att genomföra.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nabo AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	918 796	883 685	900 085	884 987
Resultat efter fin. poster	-268 295	-631 280	-1 645 948	-382 005
Soliditet, %	79	86	51	74
Kassalikviditet %	209	804	476	522
Yttre fond	20 996	10 551	724 106	713 661
Taxeringsvärde	48 483 000	37 936 000	37 936 000	37 936 000
Bostadsyta, kvm	1 529	1 507	1 507	1 507
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	377	393	373	371
Lån per kvm bostadsyta, kr	458	464	2 090	1 095
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	0,65	0,89	0,84
Belåningsgrad, %	13,11	14,66	59,80	28,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 986 300	-	-	2 986 300
Upplåtelseavgifter	4 862 286	-	-	4 862 286
Fond, yttre underhåll	10 551	-	10 445	20 996
Balanserat resultat	-1 324 843	-631 280	-10 445	-1 966 568
Årets resultat	-631 280	631 280	-268 295	-268 295
Eget kapital	5 903 014	0	-268 295	5 634 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 966 568
Årets resultat	<u>-268 295</u>
Totalt	-2 234 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	7 903
Att från yttre fond i anspråk ta	-20 996
Balanseras i ny räkning	<u>-2 221 770</u>
	-2 234 863

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		918 796	883 685
Rörelseintäkter		-1	2
Summa rörelseintäkter		918 795	883 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-559 441	-811 464
Övriga externa kostnader	8	-61 062	-122 356
Personalkostnader	9	-56 387	-56 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 368	-512 234
Summa rörelsekostnader		-1 179 258	-1 502 379
Rörelseresultat		-260 462	-618 693
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 833	-12 587
Summa finansiella poster		-7 833	-12 587
Resultat efter finansiella poster		-268 295	-631 280
Årets resultat		-268 295	-631 280

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 339 940	4 776 138
Maskiner och inventarier	12	136 001	152 837
Pågående projekt		0	31 876
Summa materiella anläggningstillgångar		5 475 942	4 960 852
Summa anläggningstillgångar		5 475 942	4 960 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 680	31 198
Övriga fordringar	13	12 759	13 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 603	18 766
Summa kortfristiga fordringar		72 042	63 592
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 574 617	1 811 841
Summa kassa och bank		1 574 617	1 811 841
Summa omsättningstillgångar		1 646 659	1 875 433
Summa tillgångar		7 122 600	6 836 284

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 848 586	7 848 586
Fond för yttre underhåll		20 996	10 551
Summa bundet eget kapital		7 869 582	7 859 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 966 568	-1 324 843
Årets resultat		-268 295	-631 280
Summa fritt eget kapital		-2 234 863	-1 956 123
Summa eget kapital		5 634 719	5 903 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	700 000	700 000
Summa långfristiga skulder		700 000	700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 381	29 876
Skatteskulder		6 166	2 775
Övriga kortfristiga skulder		604 324	16 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	114 011	184 132
Summa kortfristiga skulder		787 882	233 270
Summa eget kapital och skulder		7 122 600	6 836 284

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 811 841	1 628 665
Resultat efter finansiella poster	-268 295	-631 280
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	502 368	512 234
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	234 073	-119 046
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 450	-17 057
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	554 612	-118 846
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	780 234	-254 948
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 017 458	-31 876
Kassaflöde från investeringar	-1 017 458	-31 876
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 920 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-2 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	470 000
Årets kassaflöde	-237 224	183 176
Likvida medel vid årets slut	1 574 617	1 811 841

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hedássexan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkt bredband	24 600	600
Hysesintäkter, bostäder	291 694	285 084
Hysesintäkter, p-platser	55 230	53 340
Påminnelseavgift	0	120
Årsavgifter, bostäder	547 272	544 541
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	918 795	883 687

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	16 831	1 846
Hiss serviceavtal	2 364	0
Mattservice	2 016	489
Städning	37 081	31 080
Summa	58 292	33 415

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	39 800	70 244
Summa	39 800	70 244

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Balkonger	0	0
Renovering hyreslokaler	133 500	0
Övrigt	0	381 206
Summa	133 500	381 206

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	11 177	12 037
Sophämtning	26 100	24 278
Uppvärmning	155 793	193 582
Vatten	41 316	40 213
Summa	234 386	270 110

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	21 849	19 737
Fastighetsskatt	42 862	36 752
Kabel-TV	28 753	0
Summa	93 464	56 489

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	33 864	34 476
Bankkostnader	903	2 815
Extradebitering förvaltn.	2 406	208
Förbrukningsmaterial	3 532	490
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	26 550
Konsultkostnader	3 456	21 895
Postbefordran	63	0
Revisionsarvoden	12 769	13 394
Styr.möte/stämma/städdag	3 000	0
Telekommunikation	1 008	648
Övriga externa kostnader	60	21 881
Summa	61 062	122 356

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	0	45 500
Sociala avgifter	9 887	10 825
Styrelsearvoden	46 500	0
Summa	56 387	56 325

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7 833	12 587
Summa	7 833	12 587

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 639 691	8 639 691
Årets inköp	1 049 334	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>9 689 025</u>	<u>8 639 691</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 863 552	-3 371 697
Årets avskrivning	-485 532	-491 855
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 349 084</u>	<u>-3 863 552</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 339 940</u>	<u>4 776 138</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	847 090	847 090
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 267 000	15 290 000
Taxeringsvärde mark	30 216 000	22 646 000
Summa	<u>48 483 000</u>	<u>37 936 000</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	202 014	202 014
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>202 014</u>	<u>202 014</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-49 177	-28 799
Avskrivningar	-16 836	-20 378
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-66 013</u>	<u>-49 177</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>136 001</u>	<u>152 837</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	12 759	13 628
Summa	<u>12 759</u>	<u>13 628</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förbet kabel-tv	14 401	0
Försäkringspremier	7 529	0
Förvaltning	8 674	8 466
Städning	2 835	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-2 836	10 300
Summa	30 603	18 766

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2019-06-28	1,26 %	700 000	700 000
Summa			700 000	700 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1 040	1 581
Förutbetalda avgifter/hyror	81 249	74 180
Städning	0	2 618
Uppkost vatten	5 000	0
Uppvärmning	23 367	44 770
Utgiftsräntor	73	58
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 282	60 925
Summa	114 011	184 132

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 000 000	4 250 000
Summa	2 000 000	4 250 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har omreglerat hyresavtalet med lokalhyresgästen Castalia AB och träffat ett nytt hyresavtal med den nya lokalhyresgästen Mårtenssons Trafikskola AB. Avtalen börjar tillämpas under 2020.

Underskrifter

Eröteborg, 2020 - 03 - 12

Ort och datum

Carl Håkan Lavén

Carl Håkan Lavén
Ledamot och ordförande

Martin Hedbäck
Martin Hedbäck
Ledamot

Krister Nilsson
Krister Nilsson
Ledamot och sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 17

Chris Carlsson

BDO
Chris Carlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hedåssexan
Org.nr. 757200-8360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedåssexan för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hedåssexan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 17/3-2020



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor