

Årsredovisning för
Brf Hovås Park
769628-3832

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hovås Park, 769628-3832 får härmed avge årsredovisning för 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Brf Hovås Park registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2014.

Föreningens gällande stadgar registrerades 11 maj 2017.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 29 maj 2017.

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

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Hovås Park och Veidekke Bostad AB skedde per 31 maj 2018. Fram till detta datum tillföll alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Bostad AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter tom 31 maj 2018 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan samt täckning av tidigare underskott, har tillfallit Brf Hovås Park i avräkningen.

Fastighetsfakta

Föreningen är ägare till fastigheten Skintebo 391:5 i Göteborgs kommun. Adress är: Lillgårdens Gränd 5, 7 - Hovås Allé 20, 24 - Ångsäters Gränd 6,8

Föreningen tecknade den 9 december 2015 ett totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB där entreprenören åtog sig, för en kontraktssumma om 196 162 000 kronor ombesörja uppförandet av två flerbostadshus.

I Nya Hovås har föreningen byggt två flerbostadshus, ett med 6 våningar och ett med 4 våningar. Totalt 68 rymliga välplanerade lägenheter i storlekarna 1 - 5 rum och kök, alla med stor balkong, uteplats eller terrass på taket.

Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med 3D-fastigheten Skintebo 391:6 ingår föreningens fastighet Skintebo 391:5 i 2 st gemensamhetsanläggningar. Skintebo GA:44, anläggningen omfattar fasad. Skintebo GA:45, anläggningen består av en bergvärmeanläggning. Gemensamhetsanläggningarna sköts via delägarförvaltning av bostadsrättsföreningen och Nya Hovås Butiker AB, som äger Fastigheten Skintebo 391:6.

Tillsammans med Fastigheten 391:7 (HSB Brf Esplanaden) ingår bostadsrättsföreningens fastighet i Skintebo GA:50 (inom kvartersgator och belysning etc.) och Skintebo GA:51 (sopsugsanläggning). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Nya Hovås samfällighetsförening.

Fastighetsförsäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnader och ytor

Bostadsyta: 4 886 kvm

Markareal: 2 735 kvm

Lägenhetsfördelning

1 rok 4 st
2 rok 17 st
2,5 rok 5 st
3 rok 15 st
3,5 rok 12 st
4 rok 14 st
5 rok 1 st
68 st

Husen färdigställdes under fjärde kvartalet 2017. Inflyttningar skedde successivt med början den 15 januari och slutfördes den 16 februari 2018.

Föreningen har via ett parkeringsbolag tillgång till cirka 45 parkeringsplatser i ett underliggande garage.

Gästlägenhet/Föreningslokal

Föreningen förfogar över en gästlägenhet/föreningslokal i trapphus 1 på ca 21 kvm. Lägenheten har ett rum med 3 bäddar, dusch och toalett, men är utan kök. Lägenheten är till för föreningens styrelse samt för gäster till föreningens medlemmar. Uthyrning sker endast till medlem.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns ska avsättning ske enligt denna. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen.

Garantibesiktning sker två år efter inflyttning.

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.

MBA Fastighetsservice anlitas för fastighetsskötsel, städ och fastighetsjour.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut 105 (fg.år 100).

Överlåtelse under året: 22 (fg.år 5).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11. Vid en extra föreningsstämma 2018-11-27 avgick bildarstyrelsen och nyvaldes en boendestyrelse;

Styrelsens sammansättning

Alf Persson	Styrelseordförande
Christer Hammarsten	vice styrelseordförande
Beata Bäckman	Sekreterare
Lotta Robertsson	Kassör
Sten Brogren	Ledamot
Hamid Jalili	Suppleant
Markus Hamburger	Suppleant

Vid stämman avgick bildarstyrelsen

Åke Ahlinder
Olle Kruus
Eva Hasselström

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Niclas Wärenfeldt, Borevision till ordinarie revisor.

Firmateckning

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

Föreningens ekonomi

I föreningens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2018 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter i förhållande till ekonomisk plan..

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 628 kr/kvm, exkl varmvatten. Ingen höjning har gjorts för garageplatser.

Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Bostadsrättstillägg

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av varmvatten. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgift, kr/kvm BOA	628	-
Lån, kr/kvm BOA	12 178	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 240 277	-
Nettoomsättning	2 185 391	-
Resultat efter finansiella poster	-315 323	-
Soliditet, %	77	12

*- Kostnadsutfallet 2018 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	29 470 545	-	-18 091
Inbetalda insatser	178 423 455		
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-315 323
Belopp vid årets slut	207 894 000	-	-333 414

10
P, 1

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-18 091
årets resultat	<u>-315 323</u>
Totalt	-333 414
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	134 166
balanseras i ny räkning	<u>-467 580</u>
Summa	-333 414

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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	1	2 185 391	-
Övriga rörelseintäkter	2	242 945	-
Summa rörelseintäkter		2 428 336	-
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-813 757	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 555 600	-
Summa rörelsekostnader		-2 369 357	-
Rörelseresultat		58 979	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 302	-
Summa finansiella poster		-374 302	-
Resultat efter finansiella poster		-315 323	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-315 323	-
Skatter			
Årets resultat		-315 323	-

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juni t.o.m. den 31 december 2018.

Resultaträkningen 2018 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 31 maj 2018, med 163 625 kronor och täckning av tidigare underskott med 18 091 kronor.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	266 192 021	75 895 621
Pågående nyanläggningar	7	-	154 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		266 192 021	230 595 621
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		266 242 021	230 645 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		148 588	35 207
Övriga fordringar		184 149	8 651 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	193 359	126 430
Summa kortfristiga fordringar		526 096	8 813 109
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 378 712	14 103 709
Summa kassa och bank		1 378 712	14 103 709
Summa omsättningstillgångar		1 904 808	22 916 818
SUMMA TILLGÅNGAR		268 146 829	253 562 439

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		207 894 000	29 470 545
Summa bundet eget kapital		207 894 000	29 470 545
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 091	-18 091
Årets resultat		-315 323	-
Summa fritt eget kapital		-333 414	-18 091
Summa eget kapital		207 560 586	29 452 454
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	58 904 000	223 442 027
Summa långfristiga skulder		58 904 000	223 442 027
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		600 000	-
Leverantörsskulder		246 131	141 485
Skatteskulder		364 940	434 212
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	471 172	92 261
Summa kortfristiga skulder		1 682 243	667 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 146 829	253 562 439

Handwritten marks: a blue checkmark and a blue circle with a checkmark inside.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-315 323	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 555 600	-
	<u>1 240 277</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 240 277	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 287 013	-4 963 272
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	414 285	-2 821 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 941 575	-7 784 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 152 000	-35 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 152 000	-35 400 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	178 423 455	29 470 545
Upptagna lån	59 854 000	27 000 000
Amortering av låneskulder	-223 792 027	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 485 428	56 470 545
Årets kassaflöde	-12 724 997	13 285 639
Likvida medel vid årets början	14 103 709	818 070
Likvida medel vid årets slut	1 378 712	14 103 709

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen

Handwritten signature and initials.

kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokallhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 63 333 659 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 791 167	-
Hyror, garage	334 492	-
Hyror, övriga objekt	3 500	-
Individuellt uppmätt förbrukning varmvatten	56 232	-
	<u>2 185 391</u>	-

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från entreprenören	181 716	-
Uthyrning av gästlägenhet	2 800	-
Ersättning för köhantering och uthyrning i parkeringsbolaget	35 000	-
Administrativ avgift vid andahandsuthyrning	8 721	-
Pant-, överlåtelse- och kravavgifter	14 153	-
Övriga intäkter	555	-
Summa	<u>242 945</u>	-

Not 3 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	221 336	-
Markskötsel	3 740	-
Reparation	34 600	-
El	230 709	-
Vatten	23 729	-
Avfallshantering	47 941	-
Fastighetsförsäkring	35 775	-
KabelTV, bredband	114 672	-
Fastighetsskatt/-avgift	35 720	-
Förvaltningskostnader	50 234	-
Övriga kostnader	15 301	-1
	<u>813 757</u>	-1

Not 4 Medelanstalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	1 555 600	-
Summa	1 555 600	-

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 895 621	75 895 621
-Nyanskaffningar	37 152 000	-
-Omklassificeringar	154 700 000	-
	<u>267 747 621</u>	<u>75 895 621</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 555 600	-
	<u>-1 555 600</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	266 192 021	75 895 621
varav mark	75 895 621	75 895 621
Taxeringsvärde, mark	26 000 000	26 455 000
Taxeringsvärde, byggnad	81 639 000	47 200 000
	<u>107 639 000</u>	<u>73 655 000</u>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 63 333 659 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	154 700 000	119 300 000
Investeringar		35 400 000
Omklassificeringar	-154 700 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	154 700 000

Handwritten signature or initials in blue ink.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Inköp	-	50 000
-Försäljning	-	-50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal aktier	i %	Redovisat värde
Hovås Parkering AB, 559126-4899, Göteborg	500	100	50 000
			50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	59 898	58 134
Ekonomisk förvaltning	21 130	20 976
Kollektivt bredband	31 495	-
Ind. uppmätta förbrukningar av varmvatten	6 728	-
Justerad omsättningshyra parkeringsbolaget	38 351	-
Kö- & uthyrningsadministration av parkeringsbolaget	35 000	-
Övriga förutbetalda kostnader	757	-
Fordran på entreprenören som kommer ingå i avräkning	-	47 320
	193 359	126 430

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, ränta 1,15 %, ffd 2020-03-05	19 900 000	-
Swedbank, ränta 1,03 %, ffd 2019-03-05	19 900 000	-
Swedbank, ränta 1,188 % ffd 2020-03-25	19 704 000	-
Swedbank Byggekreditiv, (Limit 230 000 000 kr)	-	223 442 027
	59 504 000	223 442 027
Amortering under nästa år	-600 000	-
Redovisat värde vid årets slut	58 904 000	223 442 027

Av föreningens lån förfaller 39 604 000 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld. Byggekreditivet löstes i sin helhet den 27 mars 2018.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

A, Y

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutaviserade avgifter och hyror	260 538	61 939
Revisionsarvode	20 000	16 000
Övriga upplupna kostnader	3 908	14 322
Upplupna räntekostnader	77 870	-
Upplupen elkostnad	52 393	-
Upplupen kostnad för fastighetsskötsel	27 000	-
Upplupen kostnad för renhållning	7 622	-
Kostnader att vidarefakturera	21 841	-
Redovisat värde vid årets slut	471 172	92 261

Underskrifter

Göteborg 2019 - 04-23



Alf Persson
Styrelseordförande



Ann-Kersti Robertsson



Christer Hammarsten



Sten Brogren



Beata Bäckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-26



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hovås Park, org.nr. 769628-3832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hovås Park för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

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 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hovås Park för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen enligt god revisionsssed 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:

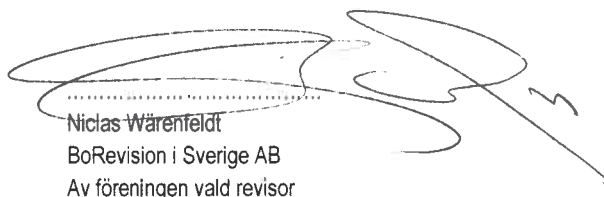
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 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 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 överträdelser 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 26/4 - 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor