



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Halmstrået

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Halmstrået

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningens hus som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pierluigi Armini	Ledamot
Maria Elisabeth Kataja	Ledamot
Lena Christina Thalín	Ledamot

Monica Nordgren	Suppleant
Bengt Steiner	Suppleant
Susana Beatriz Viaux Silva	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pierluigi Armini, Maria Elisabeth Kataja, Monica Nordgren, Bengt Steiner, Lena Christina Thalín och Susana Beatriz Viaux Silva.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Kerstin Hjelmestam	Ordinarie Intern	
Ran Tan	Suppleant Intern	

Valberedning

Håkan Hjelmestam	Samman kallande
Daniela Toffoli	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-18. med anledning av extra stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Halmstrået 1	1980	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring AB.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

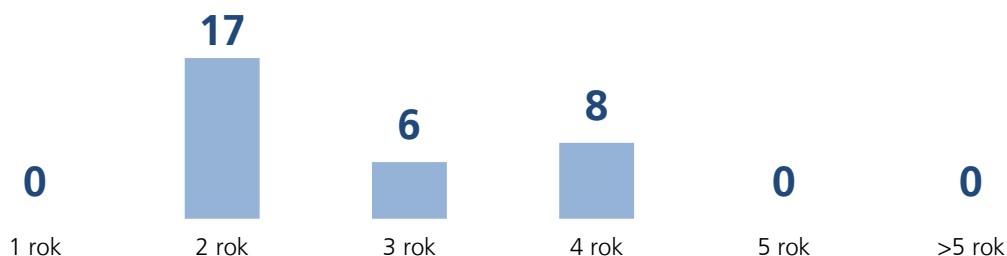
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 066 m², varav 2 066 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Gästrum
Cykelförråd
Trädgårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018	
Nya hissar	2018	
Fönstermålning	2018	endast i utsatta lägen
Planerat underhåll	År	
OVK	2019	
Fönstermålning	2019	
Justering plattläggning	2020	
byte värmepumpar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Österåker SBC	Endast ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

Föreningen debiterar de boende med:

Avgift 1 som ska täcka drift- och underhållskostnader samt räntekostnader för nyupptaget lån om 1 Mkr för nya hissar.

Avgift 2 som ska täcka räntekostnader för övriga lån och eventuell amortering med överskottet mellan avgift 2 och verklig räntekostnad. Avgift 2 debiteras de bostadsrättsinnehavare som inte gjort kapitaltillskott

Överskottet i avgift 2 för år 2017 amorterades först 2018 med 90 tkr utan att det bokfördes som skuld år 2017. Detta påverkade bokslut 2017 positivt med motsvarande summa 90 tkr.

Överskottet i avgift 2 år 2018 belastar rätt år bokföringsmässigt, det vill säga år 2018 men kommer att amorteras under 2019.

Avgift för bredband debiteras för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Kostnader och amorteringar som hänförs till avgift 2 påverkar omslutning och nyckeltal.

I de nyckeltal som redovisas i årsredovisningen finns inte uppdelningen av kostnader som rör Lån/m² och Kapitalkostnader/m². Här ingår även de m² som avser de lägenheter som gjort kapitaltillskott. Det vill säga borde kostnaderna per m² vara något högre i denna redovisning.

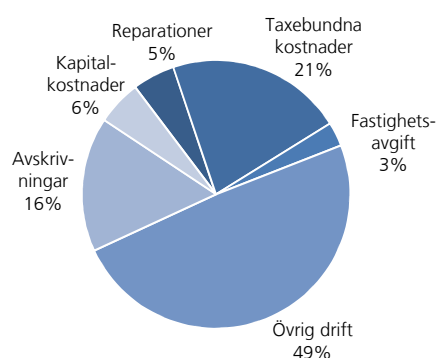
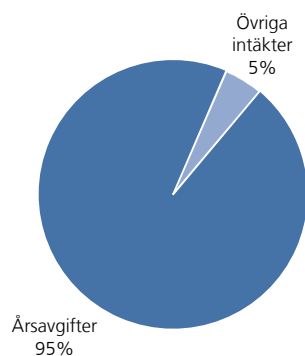
Från och med 2019 tar föreningen ut en avgift för hyra/lån av föreningslokalen. För närvarande 100 kronor per tillfälle/dag.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-10 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 992 528	1 696 175
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 406 550	1 487 212
Finansiella intäkter	3 077	3 352
Minskning kortfristiga fordringar	1 222	2 387
Ökning av långfristiga skulder	906 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	99 213	26 915
	2 416 062	1 519 865
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 110 403	1 137 523
Finansiella kostnader	76 298	85 990
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 631 253	0
	2 817 954	1 223 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 590 636	1 992 528
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-401 892	296 352

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat nya hissar. Arbetet färdigställdes i december 2018. Fyra leverantörer hade lämnat offert. Som stöd i beställningsarbetet anlätades konsulten Krister Haag. Beslut togs i styrelsen om att anlita Hissgruppen AB.

De nya hissarna finansierades via nytt upptaget lån om 1Mkr hos SEB.

Under hösten genomfördes en Energideklaration som också godkändes i november 2018. Energideklaration måste genomföras vart 10e år.

Föreningen ändrade sina stadgar under året och beslut togs vid den ordinarie och vid den extra stämman. Ändringarna gjordes på grund av nya bestämmelser i Bostadsrättslagen. Ärendet skickades in till Bolagsverket för registrering men registreringen var inte klar vid årsskiftet 2018/2019.

Myrängen AB anlätades under hösten 2018 för en större genomgång och rensning av buskar och träd runt fastigheten.

En vattenskada inträffade i källaren på grund av stopp i en avloppsledning. Föreningen fick stå för kostnaden då avloppsröret betjänar samtliga lägenheter i berörd trappuppgång. Ärendet anmäldes till försäkringsbolaget men självrisken översteg den faktiska kostnaden.

Två inbrott upptäcktes i fastigheten under hösten 2018. I ett av fallen, inbrott i föreningslokalen, uppstod skador på fönsterbågar. Ärendena är polisanmälda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	690	690	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	105	140
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 597	4 159	4 159	4 159
Elkostnad/m ² totalyta	28	23	18	22
Värmekostnad/m ² totalyta	83	86	82	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	42	47	65
Soliditet (%)	47	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6	37	-10	63
Nettoomsättning (tkr)	1 399	1 480	1 473	1 402

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 066 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 215 004	0	0	2 215 004
Upplåtelseavgifter	3 076 439	0	0	3 076 439
Kapitaltillskott	1 751 346	0	0	1 751 346
Fond för yttre underhåll	1 930 459	263 000	-20 250	1 687 709
S:a bundet eget kapital	8 973 248	263 000	-20 250	8 730 498
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-357 687	-263 000	57 270	-151 957
Årets resultat	-5 557	-5 557	-37 020	37 020
S:a ansamlad förlust	-363 244	-268 557	20 250	-114 937
S:a eget kapital	8 610 004	-5 557	0	8 615 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-94 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-263 000
summa balanserat resultat	-363 244

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-363 244
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 399 344	1 480 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 206	7 142
Summa rörelseintäkter		1 406 550	1 487 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-918 077	-976 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 429	-93 055
Personalkostnader	Not 6	-53 897	-67 695
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-228 483	-230 030
Summa rörelsekostnader		-1 338 886	-1 367 554
RÖRELSERESULTAT		67 664	119 658
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 077	3 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 298	-85 990
Summa finansiella poster		-73 221	-82 638
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 557	37 020
ÅRETS RESULTAT		-5 557	37 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 16 744 134	15 309 765
Inventarier	Not 9 121 458	153 057
Summa materiella anläggningstillgångar	16 865 592	15 462 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 865 592	15 462 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar	Not 10 15 060	16 342
Summa kortfristiga fordringar	15 120	16 342
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 590 636	1 992 528
Summa kassa och bank	1 590 636	1 992 528
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 605 756	2 008 870
SUMMA TILLGÅNGAR	18 471 348	17 471 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 291 443	5 291 443
Kapitaltillskott		1 751 346	1 751 346
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 930 459	1 687 709
Summa bundet eget kapital		8 973 248	8 730 498
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-357 687	-151 957
Årets resultat		-5 557	37 020
Summa fritt eget kapital		-363 244	-114 937
SUMMA EGET KAPITAL		8 610 004	8 615 561
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 392 621	1 293 407
Summa långfristiga skulder		8 392 621	1 293 407
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 104 885	7 298 099
Leverantörsskulder		61 786	78 021
Skatteskulder		725	43
Övriga skulder		105 693	571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	195 633	185 989
Summa kortfristiga skulder		1 468 722	7 562 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 471 348	17 471 691

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Hiss	35 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 260 626	1 245 063
Årsavgifter - Kapital	75 114	179 999
Hyror förråd	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	42 408	42 408
Överlåtelse/pantsättning	1 120	3 808
Avgift andrahandsuthyrning	8 762	220
Gästlägenhet	5 295	2 550
Öresutjämning	18	22
	1 399 344	1 480 070

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	7 206	7 142
	7 206	7 142

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 333	16 336
	Snöröjning/sandning	16 876	5 950
	Städning entreprenad	40 792	39 335
	Mattvätt/Hyrmattor	0	714
	Hissbesiktning	5 313	4 303
	Gemensamma utrymmen	234	0
	Gård	4 258	3 922
	Serviceavtal	38 105	36 213
	Förbrukningsmateriel	278	4 803
	Brandskydd	0	13 344
	Fordon	0	185
		138 189	125 105
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 833
	Tvättstuga	0	13 373
	Lås	3 180	10 441
	VVS	3 920	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 138
	Ventilation	29 636	33 231
	Elinstallationer	8 492	7 927
	Hiss	0	1 289
	Tak	0	12 894
	Fönster	0	8 643
	Mark/gård/utemiljö	0	6 250
	Skador/klotter/skadegörelse	4 645	7 225
	Vattenskada	22 943	0
		72 816	124 244
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	0	20 250
		0	20 250
	Taxebundna kostnader		
	El	57 218	47 376
	Värme	171 963	177 881
	Vatten	48 164	45 694
	Sophämtning/renhållning	23 740	22 166
		301 085	293 117
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 513	36 646
	Tomträttsavgäld	266 000	266 000
	Kabel-TV	28 620	28 239
	Bredband	42 408	42 408
		364 541	373 293
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 447	40 765
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	918 077	976 773

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	223
	Tele- och datakommunikation	501	388
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	20 000
	Föreningskostnader	2 047	1 603
	Styrelseomkostnader	0	2 575
	Fritids- och trivselkostnader	2 550	2 144
	Förvaltningsarvode	39 262	38 116
	Förvaltningsarvoden övriga	10 357	9 558
	Administration	9 406	13 862
	Korttidsinventarier	0	1 387
	Konsultarvode	58 881	2 775
		138 429	93 055

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 100	65 300
	Sociala kostnader	7 797	2 395
		53 897	67 695

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	193 000	193 000
	Förbättringar	3 884	0
	Inventarier	31 599	37 030
		228 483	230 030

Not 8	BYGGNAD	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 627 897	19 627 897
	Nyanskaffningar	1 631 253	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 259 150	19 627 897
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 318 132	-4 125 132
	Årets avskrivningar enligt plan	-196 884	-193 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 515 016	-4 318 132
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 744 134	15 309 765
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		48 800 000	48 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
		48 800 000	48 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	363 604	363 604
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	363 604	363 604
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-210 547	-173 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 599	-37 030
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-242 146	-210 547
	Redovisat restvärde vid årets slut	121 458	153 057
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	15 055	15 055
	Fordringar	5	1 287
		15 060	16 342

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 687 709	1 427 709
	Reservering enligt stadgar	263 000	260 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-20 250	0
	Vid årets slut	1 930 459	1 687 709

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,990 %	1 293 407	1 293 407	2020-12-28
	SEB	0,990 %	1 157 954	1 157 954	2020-12-28
	SEB	0,990 %	1 616 993	1 616 993	2020-12-28
	SEB	0,990 %	1 906 000	2 000 000	2020-12-28
	SEB	0,810 %	2 523 152	2 523 152	2020-12-28
	SEB	0,650 %	1 000 000	0	2019-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 497 506	8 591 506	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 104 885	-7 298 099	
			8 392 621	1 293 407	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 392 621 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 399 000	17 399 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 000	44 500
	Sociala avgifter	14 139	13 982
	Ränta	3 241	2 857
	Avgifter och hyror	133 253	124 650
		195 633	185 989

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har beställt en OVK som ska genomföras i början av år 2019. OVK ska, enligt Bolagsverket, genomföras vart tredje år i fastighet med Halmstråets ventilationssystem.

Föreningen kommer under 2019 att ansöka om medlemskap i konceptet "Grannsamverkan" för att förebygga eventuella inbrott och skadegörelser.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 7/4 2019



Pierluigi Armini
Ledamot



Maria Elisabeth Kataja
Ledamot



Lena Christina Thalín
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2019



Carina Toresson
Extern revisor



Kerstin Hjelmestam
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Halmstrået, org.nr 712800-0960.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Halmstrået för räkenskapsåret 2018.

Redovisningsprincip för kapitalårsavgifterna (avgift 2 enligt förvaltningsberättelsen) har ändrats mellan räkenskapsåret 2017 och 2018. Hissrenoveringen har aktiverats i sin helhet vilket inte överensstämmer med föreningens valda redovisningsprincip för byggnader.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i övrigt i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 Halmstrået för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor 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.

U

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 tryggsamt 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:

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

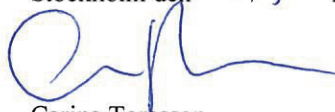
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

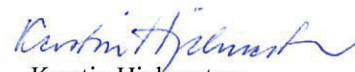
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Stockholm den 24/5 2019



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Kerstin Hjelmestam

Särredovisning drift och kapital

	Budget 2019	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2016
DRIFT				
Driftintäkter				
Årsavgifter drift	1 307 000	1 260 626	1 245 063	1 245 079
Hyror	6 000	6 000	6 000	6 000
Övriga intäkter	44 000	64 809	56 150	50 183
Summa driftintäkter	1 357 000	1 331 435	1 307 213	1 301 262
Driftkostnader				
Fastighetskostnader	141 000	138 189	125 105	112 876
Reparationer	75 000	72 816	124 244	141 558
Periodiskt underhåll	200 000	0	20 250	0
Taxebundna kostnader	303 000	301 085	293 117	269 989
Övriga driftkostnader	367 000	364 541	373 293	477 708
Fastighetsskatt	42 000	41 447	40 765	39 308
Övr förvalt- och rörelsekostn	80 000	138 429	93 055	79 141
Avskrivningar	262 000	228 483	230 030	220 566
Personalkostnader	55 000	53 897	67 695	57 203
Ränteintäkter	0	3 077	3 352	4 675
Räntekostnader drift	0	1 184	3	0
Summa driftkostnader	1 525 000	1 343 148	1 370 909	1 403 024
RÖRELSERESULTAT DRIFT	2 882 000	2 674 583	2 678 122	2 704 286
LÅN				
Låneintäkter				
Årsavgifter lån	100 000	179 999	179 999	180 000
Övriga intäkter lån	0	0	0	0
Summa låneintäkter	100 000	179 999	179 999	180 000
Lånekostnader				
Övriga kostnader lån	0	0	0	0
Räntekostnader	115 000	75 114	85 987	97 821
Summa lånekostnader	115 000	75 114	85 987	97 821
RÖRELSERESULTAT LÅN	215 000	104 885	94 012	82 179
TOTALT RÖRELSERESULTAT	3 097 000	2 779 468	2 772 134	2 786 465
AMORTERINGSUTRYMME				
IB amorteringsutrymme		176 191	82 179	0
Årets amorteringsutrymme		104 885	94 012	82 179
Årets amortering		94 000	0	0
Sparat amorteringsutrymme		375 076	176 191	82 179

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 307 000	1 260 626	1 245 000
Årsavgifter - Kapital	180 000	75 114	180 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Bredbandsintäkter	42 000	42 408	42 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 120	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 762	0
Gästlägenhet	2 000	5 295	2 000
Öresutjämning	0	18	0
Övriga intäkter	0	7 206	7 000
	1 537 000	1 406 550	1 482 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-14 000	-32 333	-20 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-16 876	-15 000
Städning entreprenad	-40 000	-40 792	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-5 000	-5 313	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-234	0
Gård	-3 000	-4 258	-3 000
Serviceavtal	-36 000	-38 105	-36 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-278	-6 000
	-141 000	-138 189	-125 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-130 000
Lås	0	-3 180	0
VVS	0	-3 920	0
Ventilation	0	-29 636	0
Elinstallationer	0	-8 492	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 645	0
Vattenskada	0	-22 943	0
	-75 000	-72 816	-130 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	0
Hiss	0	0	-2 000 000
	-200 000	0	-2 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-49 000	-57 218	-48 000
Värme	-185 000	-171 963	-184 000
Vatten	-46 000	-48 164	-47 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-23 740	-23 000
	-303 000	-301 085	-302 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 513	-37 000
Tomträttsavgäld	-266 000	-266 000	-266 000
Kabel-TV	-29 000	-28 620	-29 000
Bredband	-44 000	-42 408	-43 000
	-367 000	-364 541	-375 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 447	-42 000
	-42 000	-41 447	-42 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-501	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-21 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 047	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 550	-1 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-39 262	-39 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-10 357	-5 000
Administration	-9 000	-9 406	-10 000
Korttidsinventarier	0	0	-10 000
Konsultarvode	0	-58 881	0
	-80 000	-138 429	-88 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-44 100	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-8 000	-7 797	-12 000
	-55 000	-53 897	-49 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-193 000	-193 000	-193 000
Förbättringar	-38 000	-3 884	0
Inventarier	-31 000	-31 599	-28 000
	-262 000	-228 483	-221 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 525 000	-1 338 886	-3 332 000
RÖRELSERESULTAT	12 000	67 664	-1 850 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 068	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-115 000	-76 298	-130 000
	-115 000	-73 221	-130 000
RESULTAT	-103 000	-5 557	-1 980 000