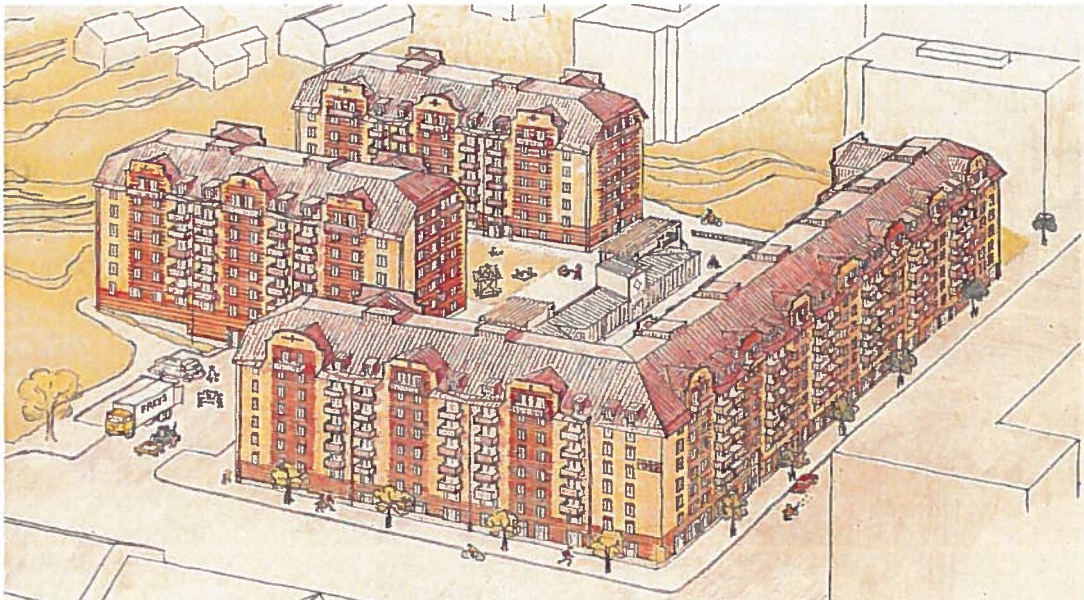


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246

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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

e-post: brf.harpalten1@telia.com

Bankgiro: 5790-7222, Org.nr: 769604-2246

www.brfharpalten1.se

TH
SLA
OK

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Förvaltningsberättelse.....	2
<i>Allmänt om verksamheten.....</i>	<i>2</i>
<i>Överlåtelser.....</i>	<i>4</i>
<i>Energiuppföljning.....</i>	<i>5</i>
<i>Ekonomisk redovisning.....</i>	<i>10</i>
<i>Väsentliga händelser under året.....</i>	<i>12</i>
<i>Projekt och större arbeten planerade under 2019.....</i>	<i>13</i>
<i>Flerårsöversikt.....</i>	<i>14</i>
Förändring eget kapital	15
Disposition av föreningens resultat.....	15
Resultaträkning.....	16
Balansräkning.....	17
Kassaflödesanalys.....	18
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Noter	20
Underskrifter.....	24

TH
SL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpaltén1 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse för föreningens verksamhet.

Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2018 är 184 av dessa bostadsrätter och 18 upplåts med hyresrätt. Under året har en hyresrätt lämnats tillbaka och kommer att upplåtas som bostadsrätt under 2019. I tillägg finns 10 lokaler för uthyrning. I fastigheten finns ett garage med 116 bilplatser och 7 MC-platser. Utomhus finns ytterligare 12 bilplatser. Alla platser, förutom två MC-platser, från och till, har under året varit uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2018. Stadgarna kan laddas ned från föreningens hemsida.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018 och röstlängden omfattade 47 röster. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen, godkände styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

Styrelse

Styrelsen har under året varit konstituerad enligt följande:

Under perioden 2018-05-23 till 2018-12-31

Tina Thornell, ordförande
Anahita Arai, vice ordförande
Tommy Gunnarsson, ledamot
Tommy Asper, ledamot
Annica Eriksson, ledamot
Stefan Lisinski, ledamot
Anton Forsström, suppleant

Under perioden 2018-01-01 till 2018-05-22

Tina Thornell, ordförande
Anahita Arai, vice ordförande
Jan-Erik Carlsson, ledamot
Tom Lindberg, ledamot
Stefan Lisinski, ledamot
Linda Lawesson, ledamot
Anton Forsström, suppleant

Revisor

Revisor är Fredrik Åborg, auktoriserad revisor, MT Revision AB.

Revisorssuppleant är Robert Malmer, auktoriserad revisor, MT Revision AB.

2
SL TH A
P CO

Valberedning

Vid årets början bestod valberedningen av Emanuela Martinoli, sammankallande, samt Eva Littorin och Nadja Törnquist. På föreningsstämman omvaldes samtliga.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av Brain Accounting AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel har under året utförts av ON Bygg AB. I tillägg anlitar föreningen Svensk Fastighetstjänst AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare har normalt varit på plats i huset måndagar till och med onsdagar klockan 07.30 till 15.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har varit öppet helgfri måndag till onsdag klockan 07.30 till 08.00.

Personal

Föreningen har haft en anställd på 160 timmar för att komma ikapp med löpande arbete. Detta möjliggjordes genom att föreningens ordförande anställdes för en kortare period. Det ordinarie arbetet som ordförande påverkades inte, utan detta var ett välbehövligt tillskott. Utöver detta har föreningen inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvaret för tillsynen av fastigheten tillsammans med fastighetsskötaren.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten och totalt spenderat uppskattningsvis 2500 timmar på styrelsearbete.

Styrelsens ledamöter har särskilda ansvarsområden. Dessa är hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, löpande fastighetsskötsel, värme och ventilation inklusive OVK, ekonomi, kontroll och godkännande av ombyggnationer i huset, gårdsansvar och projektledning för entreprenader, hyresgäster samt lokalhyresgäster och information till de boende, hantering och uppföljning av städning, returåtervinning och sophämtning, snöröjning på mark och tak samt föreningslokalen Haren och aktivitetsrummet.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen arbetar för detta och fokuserar på att behålla och ytterligare utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet genomsyras av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att omförhandla föreningens avtal och hålla föreningens redan låga energiförbrukning fortsatt låg.

Årsavgift

Sedan köpet 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att inte höja den.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och gäller tom år 2038.

QTh [signature]
SL [signature]

Service till de boende

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, papper, metall och tidningar. De boende disponerar också ett separat grovsoprum, som är avsett för möbler och där även batterier, glödlampor samt elektronik kan återvinnas.

Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns till förmån för de boende en grovtvättmaskin samt tillhörande torkskåp.

Vatten och värme ingår i månadsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s i månadsavgiften. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och kommunikationsoperatör är för närvarande Ownit AB. Fastigheten är även utrustad med Comhem som är valbart för de boende.

Föreningen har inrett en före detta lägenhet på 84 kvm som föreningslokal att användas av föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt till föreningens mingel och sammankomster. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum, vilket är en del av det miljötänkande som genomsyrar verksamheten. Många fina fynd görs här och det finns även bord, stolar samt glas för utlåning. Karin Porserud, medlem, ansvarar tillsammans med några andra medlemmar för att sköta rummet.

Föreningen har även ett aktivitetsrum/gym som kan disponeras av medlemmarna samt ett hobbyrum för alla boende. Samt att det finns totalt 21 extraförråd på 1,5-4 kvm för uthyrning till medlemmar.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen. Kontroller sker löpande och uppdateras för att hållas aktuell.

Besiktningar

Under året har löpande besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna, rökluckorna, garagedörrarna samt köldmediat.

Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

Överlåtelse

Under året har fyra av styrelsen godkända överlåtelse skett. I februari såldes en lägenhet och satte då ett nytt prisrekord i föreningen för en orenoverad lägenhet, 4 rok, 78 kvm, våning 6, 9AU1, som såldes för 107.051 kr per kvm, totalt 8.350.000 kr.

Information till de boende

Föreningens hemsida www.harpalten1.se uppdateras kontinuerligt och nås av de boende genom inloggning. Även den publika delen av hemsidan (vilken inte kräver inloggning) är uppdaterad med information till olika intressenter så som köpare, säljare och mäklare.

4
74
52
000
Q

Under 2018 har informationsblad delats ut till de boende i fastigheten. Information har också anslagits på anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

Sociala aktiviteter

I augusti anordnades den fjärde gårdsfesten i ordningen. En fantastiskt solig men återigen blåsig dag ställdes det ut bänkar och bord på övre gården. Det grillades härliga burgare och serverades mumsiga efterrätter. Såklart uppträdde den populära jazztrion och antalet gäster var ca 180.

Energiuppföljning

Nedan följer en redovisning av det fortsatta arbetet med att föreningens energiförbrukning och miljöpåverkan.

Föreningen följer upp sin förbrukning månadsvis och diskuterar eventuella åtgärder på varje styrelsemöte. Energiförbrukningen för 2018 var på 89,2 kWh/m² (2017 var den 89,3kWh/m²).

Upphandling av el för fastigheten

Föreningen har under 2018 haft leverans av el till ett fast pris på 81,63 öre inkl. moms (36,1 öre före energiskatter och moms). Till det kommer ny skatt på 1,84 öre eller 2,3 öre inkl. moms för elcertifikat som Riksdagen infört 2016.

Styrelsen har för kommande period, med leveransstart 2019-02-01, upphandlat nytt elavtal och leverantör för fastighetens elförsörjning under 3 år.

Beroende på det höga prisläget på el under hösten och vintern 2018 har styrelsen valt att avvakta med att binda elpriset för de kommande 3 åren. Styrelse följer prisutvecklingen med den nya leverantören, för att eventuellt i ett senare skede eventuellt binda priset för återstoden av leveransperioden.

Tidigare utförda energirelaterade arbeten

2006 installerades en ny undercentral.

2008 byttes trapphus- och källararmaturer till mer energieffektiva modeller.

2010 installerades ny ventilation för alla bostäder och en del av lokalerna. En fönstertätning genomfördes och radiatortermostater byttes.

2011 kompletterades undercentralen med filter för att ta bort avlagringar i radiatorer och ventilationssystem. Vidare installerades en så kallad avgasare för att ta bort luft i vattnet och förbättra systemets förmåga att transportera värme.

2012 moderniserades tekniken på föreningens största ventilationsaggregat, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan, genom ny styrelektronik samt frekvensstyrning. Detta har minskat el- och fjärrvärmeförbrukningen. Vidare genomfördes injustering i alla lägenheter och lokaler av till- och frånluft med syfte att skapa balans mellan de två samt att säkerställa att rätt luftmängder erhålls enligt Boverkets krav. Efter genomförd kontroll och injustering fick föreningen godkänt vid en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Denna besiktning är en myndighetskontroll som är lagstadgad och ska göras var tredje år.

2013 har föreningen genomfört en renovering och uppgradering av ventilationen till garaget. Aggregaten har fått nya motorer med frekvensstyrning på till- och frånluft samt uppkopplad styrning och övervakning. Aggregaten styrs idag efter koloxidhalten i luften i garaget.

Q
SL
TH
Q
W

Årsredovisning Brf Harpalten 1

2014 utfördes inga större arbeten, men löpande justeringar och fintrimning resulterade i ytterligare minskningar av energiförbrukningen.

2015 installerades nattkyla och frånluftsreglering i det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan. Detta för att spara el till kylmaskinerna under sommaren samt erhålla en bättre och jämnare reglering av inomhustemperaturen.

Prov genomfördes under hösten med "Prognosstyrning" från SMHI med syftet att minska värmeförbrukningen samt öka inomhuskomforten för att erhålla en jämnare inomhustemperatur vid snabba väderomställningar.

OVK-besiktning har genomförts i slutet av året. Denna medförde en del anmärkningar att åtgärda, vilket har gjorts. Ombesiktning har skett februari 2016 och OVK är därmed godkänd.

2016 upphandlade styrelsen extern service för att två gånger per år genomföra filterbyten och genomgång av ventilationsaggregat samt undercentral.

Föreningen hade en något ökad förbrukning av fjärrvärme på grund av bland annat minskad återvinning av värme från tomställd lokal på Brännkyrkagatan under hela 2016.

Under året utvärderades prognosstyrning. Beslut togs att inte fortsätta med försöket.

2017 har styrelsen med syftet att ytterligare minska elförbrukningen samt underhållskostnaderna för belysning, genomfördes installation av LED i samtliga armaturer i fastigheterna samt i all belysning utomhus tillhörande föreningen.

Detta har resulterat i ytterligare minskad elanvändning som också framgår i uppföljningen. Förbrukningen av el under 2017 var 450,8 MWh och under 2018 411,7 MWh, samt att vi sparat underhålls kostnader som vi tidigare haft i form av trasiga armaturer, lysrör etc.

Trycket i varmvattenpumpen till varmvattenledningen (VVC-slingan) har sänkts vilket skall leda till färre läckage i kopplingar och rör. Temperaturen i varmvattnet är samma som tidigare.

Lokal på Brännkyrkagatan under var tomställd januari till april under 2017 innan ny hyresgäst flyttade in, denna hyresgäst har dock en lägre temperatur att återvinna än tidigare hyresgäst.

Energirelaterade arbeten utförda under 2018

Upphandling av ny elleverantör har genomförts, se vidare punkten "Upphandling av el för fastigheten"

6 stycken laddboxar har installerats för att boende ska kunna minska sin miljöpåverkan genom användningen av för elbilar och elhybridbilar. Föreningen har erhållit delvis finansiering till detta projekt genom Regeringens program benämnt "Klimatklivet".

Under året har utslitna och gammal utrustning i tvättstugorna bytts ut till nyare och energieffektivare enheter.

Hissen till garaget i 9D har i slutet av året bytts ut. Tidigare hiss som av typen hydraulisk hiss har bytts till elektrisk. Detta kommer påverka elförbrukningen i någon mån.

Fyra nya radiatorer av typen fläktkonvektorer har installerats hos Makajo show room för att få en bättre värmebalans i lokalen. Detta ökar vår fjärrvärmeförbrukning marginellt.

Under hösten har nya filterbankar installerats i bostadsventilationen för att ytterligare förbättra vår inomhusmiljö.

6
SC
9
74

OVK - besiktning har genomförts i slutet av året. Denna medförde en del smärre anmärkningar hos boende vilka ska åtgärdas. OVK:n har därmed godkänts och skickats in till Stockholms Stad för registrering. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) är ett lagkrav och skall genomföras vart 3:e år.

Energideklaration av fastigheterna genomfördes under våren. Energideklaration är ett lagkrav och skall genomföras vart 10:e år. Deklarationen godkändes på alla punkter (Energiprestanda, Radon, OVK etc.) och hade bara ett förslag på energiförbättrande åtgärder. Deklarationen finns att hitta på Boverket där den är registrerad.

2009 var vår Energideklarationen på 121 kWh/m². I den nya energideklarationen har förbrukningen sänkts radikalt mot tidigare deklaration och ligger nu på 78 kWh/m² respektive 84 kWh/m² för punkthusen. Detta är under kraven för nybyggda fastigheter vilket ligger på 91 kWh/m². Att siffrorna skiljer sig åt mot föreningens egen uppföljning beror bl.a. på att en del av elförbrukningen vi mäter i föreningen inte räknas som fastighetsbaserad förbrukning som t.ex. tvättstugor, utomhusbelysning etc.

Våra fastigheter är nu C-klassade in en skala från A till G (ny indelning sen förra deklarationen 2009). Energiklass A har lägst energianvändning och G högst.

Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Boverket räknar med att många byggnader kommer att hamna i energiklasserna D, E, F eller G.

Energiklass E är en vanlig energiklass för äldre byggnader.

A= Mindre eller lika med 50 procent av kravet för en ny byggnad.

B= 51 - 75 procent av kravet för en ny byggnad.

C= 76 - 100 procent av kravet för en ny byggnad.

Då vi nu är klassade som "Energieffektivt hus" erbjuder en del låneinstitut rabatt på bostadslånen.

I övrigt har styrelsen arbetat med att följa upp och konsolidera föreningens energiförbrukning.

Energirelaterade arbeten planerade under 2019.

Föreningen undersöker att eventuell installera ytterligare 6 stycken laddboxar för elbilar och elhybridbilar (5 av de 6 stycken befintliga platserna är snart uthyrda). Föreningen undersöker möjligheterna till bidrag.

Kontinuerligt utbyte av äldre utrustning i tvättstugor.

Utbyte av en av två kylmaskiner som försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan med komfortkyla sommartid.

Månadsvis uppföljning och konsolidering av föreningens energiförbrukning för att säkerställa fortsatt låg förbrukning.

Uppföljning energiförbrukning och väderpåverkan

Styrelsen har jämfört förbrukning från och med 2009 för fjärrvärmens och 2008 för elförbrukningen.

Alla beräkningar för fjärrvärmens är baserade på faktisk förbrukning som har normalårskorrigerats för att eliminera väderpåverkan (dvs. hur varmt eller kallt det varit), detta för att kunna jämföra förbrukningen mellan åren. Normalårskorrigeringen är baserad på statistik tillhandahållen av SMHI.

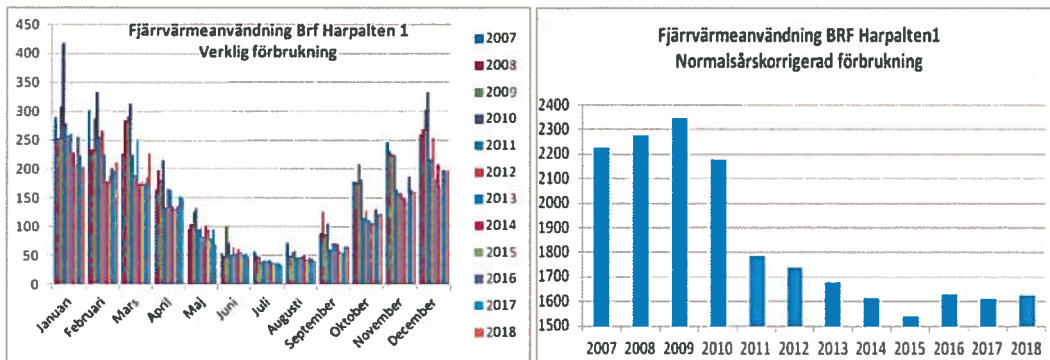
Elen normalårskorrigeras inte, då elförbrukning inte påverkas av hur varmt eller kallt det är. Elen försörjer hissar, belysning, utomhusbelysning, undercentral för värmen, ventilation etc.

Handwritten notes in blue ink: "Wor" above "7h", "Q" to the left, and "a" with "5<" and "d" below.

Årsredovisning Brf Harpalten 1

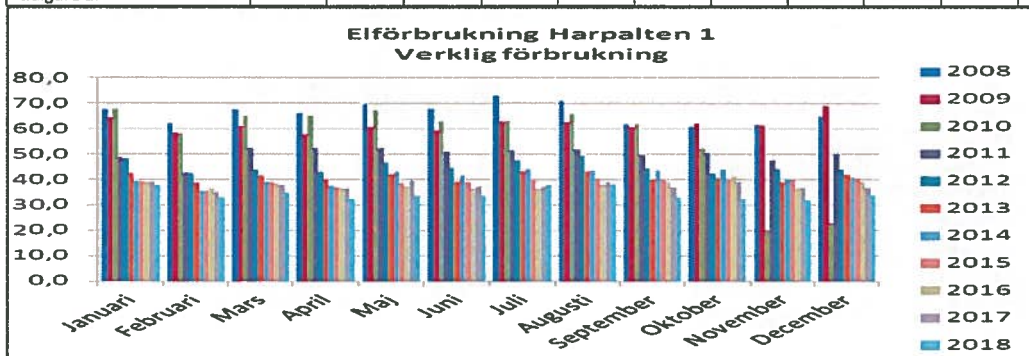
Fjärrvärmeförbrukning

År (MWh)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Förbrukning Normalårskorrigerat*	2274	2345	2177	1785	1737	1676	1612	1541	1629	1611	1625
Utfall 2018 mot tidigare år	-649	-719	-551	-160	-111	-51	13	85	-3	15	-
Besparing % 2018 mot tidigare år	-28,5%	-30,7%	-25,3%	-9,0%	-6,4%	-3,0%	0,8%	5,5%	-0,2%	0,9%	-



Elförbrukning

År (MWh)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Förbrukning	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7	492,2	492,7	469,0	454,5	450,8	411,7
Utfall 2018 mot tidigare år	-382	-329	-260	-189	-129	-80	-81	-57	-43	-39	-
Besparing % 2018 mot tidigare år	-48,2%	-44,4%	-38,8%	-31,5%	-23,8%	-16,3%	-16,4%	-12,2%	-9,4%	-8,7%	-



Fotnoter Tabeller

Allmänt: Föreningens referensförbrukning för fjärrvärme är 2009 och för el 2008.

*Uppföljningen gällande fjärrvärme för 2010 till 2015 har ändrats på grund av att SMHI har ändrat beräkningsunderlagen för ett "normalår". Detta påverkar jämförelsetalen för 2007 till 2009, då SMHI endast uppdaterat från och med 2010.

** I redovisningen för el finns en jämförelsestörande post för 2010 p.g.a. installationen av nya ventilationsaggregat under nov och dec, då värme och el till ventilation var avstängd. Det visas i elförbrukningen för nov och dec för 2010.

*** Dygnet-runt-drift under hösten 2014 på ventilationsaggregat TA/FA 12 (Fastighetens största ventilationsaggregat som försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan) p.g.a. ökade driftstider och verksamhet hos hyresgäst.

Energibesparing

Den sammanlagda energibesparingen 2018 jämfört med 2009 för fjärrvärme och 2008 för el är 1101 MWh. Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos 55 villor (2017: 54 villor), baserat på en normalförbrukning på 20 MWh per villa. Föreningens förbrukning av el och fjärrvärme var för räkenskapsåret 89,2 kWh/kvm, varav fjärrvärme var 69,6 kWh/kvm och el var 17,6 kWh/kvm. För

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '76' and some illegible scribbles.

fjärrvärme är förbrukningen sänkt med 30,7% mot 2009 och elförbrukningen har sänkts med 48,2% mot 2008.

Detta motsvarar en kostnadsbesparing på ca 859 000 kr per år jämfört med om vi hade haft samma energiförbrukning som under referensåren.

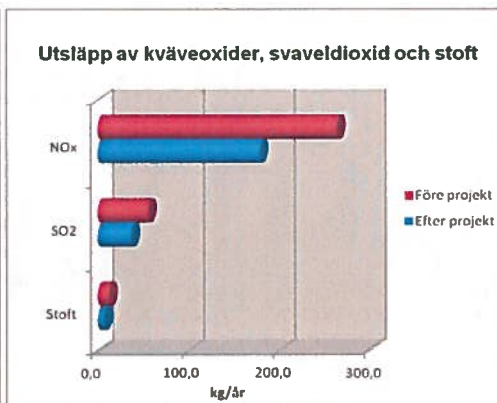
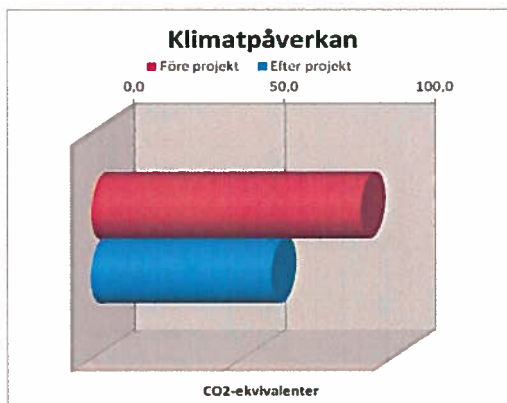
Klimatpåverkan

Energiförbrukningen kan också översättas till hur föreningen påverkar miljön. Den minskade energiförbrukningen minskar också föreningens miljöpåverkan.

Fastighetens utsläpp		Före projekt EL= 2008** Fjv=2009**	Efter projekt 2018**	Minskning	Minskning (%)
Stoft*	kg/år	12,2	7,0	5,12	42,1%
SO ₂ *	kg/år	54,8	36,6	18,2	33,2%
NO _x *	kg/år	263,0	178,1	84,9	32,3%
CO ₂ -ekvivalenter*	ton/år	89,5	59,8	29,7	33,2%

* Då El- & Fjärrvärmebranschen slagit ihop sina branschorganisationer och idag redovisar sin miljöpåverkan sammanslagen har styrelsen valt att basera beräkningarna på de sista årens redovisningar för el och fjärrvärme från respektive dåvarande branschorganisation, detta för att kunna få jämförbarhet mellan åren. Statistiken är baserad utsläppsfaktorer redovisade i Fortum värmes bränslemix från 2016 samt Svensk energis Elfakta "Elåret verksamheten 2015".

**2008 och 2009 är referensår som vi jämför mot 2018 års förbrukningen och miljöpåverkan. Alla åren baseras på samma utsläppsfaktorer för att eliminera variationerna i bränsleval hos leverantörerna för respektive år, dvs. energibolagens utsläpp i samband med produktion av el och fjärrvärme för att få en indikativ miljöpåverkan.



6 Th
CO₂
9 SL

Ekonomisk redovisning

(2017 års uppgifter inom parentes)

För redovisning från och med 2014-års verksamhetsår har Bokföringsnämnden (BNF) givit ut nya regelverk som bland annat rör bostadsrättsföreningar. Redovisning skall nu ske enligt de så kallade K-regelverken. Brf Harpalten 1:s styrelse har i samråd med revisor och ekonomiskt förvaltare valt att använda det enklare K2-regelverket.

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2018 års utgång till 100,5 mkr (106,5 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 27,2 % (28,4 %). Under året gjordes amorteringar om 6 mkr (4,5 mkr) med medel som föreningen erhållit genom överskott från den löpande verksamheten. Sedan föreningens bildande 2004 har 52,8 mkr amorterats.

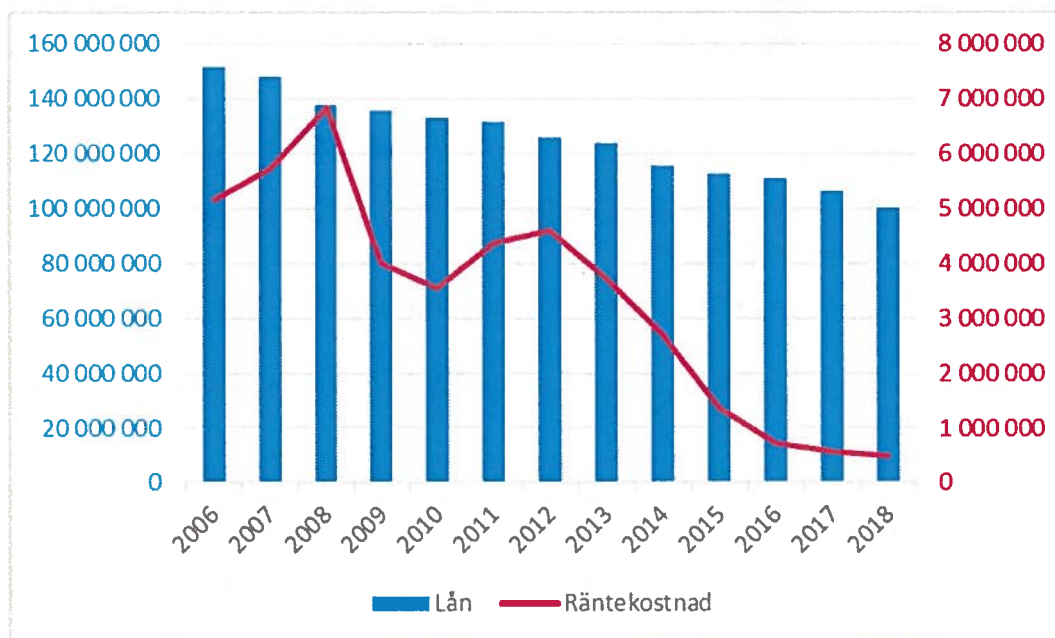


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2006-2018 [kr]

Föreningen hade vid årets utgång mycket hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 12,3 mkr (12,9 mkr). I denna summa ingår dock de 4,4 mkr som avsatts till föreningens räntebuffert (se Räntepolicy nedan). Styrelsen avser att under 2019 minska kassan till målnivån omkring 4 mkr (exklusive räntebuffert) genom ytterligare amorteringar.

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats marginellt och var vid årets utgång 72,8 % (71,4 %).

Föreningens ekonomi under år 2018

Föreningens samlade intäkter var under året 18,7 mkr (16,7 mkr). Intäkterna ligger i linje med budget och ökningen beror på att föreningens största lokal varit uthyrd och genererat intäkter under hela året (att jämföra med 2017 då den var uthyrd halva året).

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '76' and several illegible signatures.

Avgifter från medlemmarna motsvarar 31 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgrenar är främst hyror från lokaler (40 %), bostäder (17 %) samt garage (10%) och Förråd/cykelrum (1%) (se Diagram 2). I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera dessa övriga intäktsgrenar för att på sätt kunna hålla avgifterna nere.

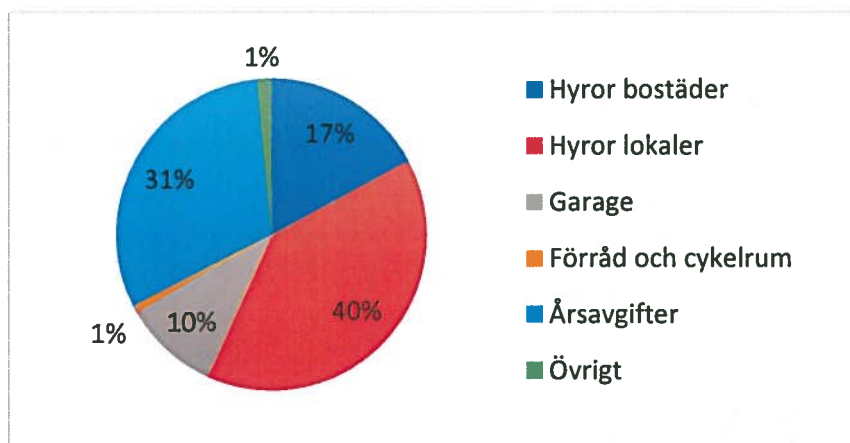


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegrenar

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere räntekostnaderna så mycket som möjligt. I augusti 2018 ändrade styrelsen **Räntepolicyn** till följande:

- I. Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär lägst risk för föreningen.
- II. Föreningens bank skall med jämna mellanrum konkurransutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålles.
- III. Om den faktiska ränta är lägre än en "förväntad snittränta" – av styrelsen fastställd till **3 %** – skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **4 000 000** kr skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.
- IV. Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från "räntekontot".
- V. Kapitalet på "räntekontot" skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

I enlighet med denna policy har under 2018 avsättningar på 6 mkr gjorts och de lån som förfallits har lagts om med rörlig ränta. Den totala räntekostnaden för 2018 uppgick till 0,5 mkr (0,6 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 0,43 % (0,44 %). Samtliga lån har rörlig ränta.

Tomträttsavgälden för föreningens fastighet ligger fast på 2 344 200 kr. Denna nivå gäller fram till 2021-06-30 då nuvarande avtal med Staden löper ut.

Kostnaderna för reparation och underhåll (Not 2) var exceptionellt höga 2017 pga den stora renoveringen av föreningens största hyreslokal. 2018 är kostnaderna nere på en mer normal nivå. De kostnader som 2018 sticker ut är byte av filterbankar (Ventilation), renovering av lägenhet (Som nu är såld) samt byte av ett antal entrepartier.

Föreningens driftskostnader (Not 3) och Förvaltningskostnader (Not 4) är i linje med tidigare år.

Handwritten notes in blue ink: "9", "100%", "76", "54", "8".

Årsredovisning Brf Harpalten 1

I och med införandet av K2-regelverket (se styckets inledning) skrivs föreningens fastighet av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 5,03 mkr (5,05 mkr).

För år 2018 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om +51 946 (-5 123 595 kr).

Kassaflödet från den löpande verksamheten (exklusive förändringar i rörelsekapital, medel från upplåtta bostadsrätter samt amorteringar) var 1 036 746 kr (701 250 kr).

I årets utgifter ingår poster relaterade till föreningens långsiktiga underhåll om 1.6 mkr. Underhållsplanen beräknas medföra utgifter på i snitt 1,5 mkr per år de kommande 10 åren (se

Diagram 3).

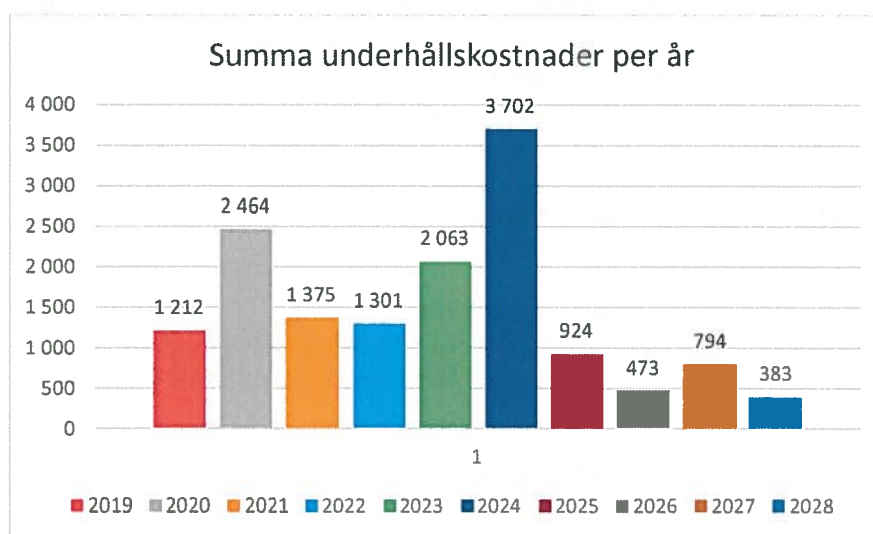


Diagram 3 Översikt från underhållsplan för åren 2019 till 2028 (snitt per år: 1,5 mkr)

Väsentliga händelser under året

Målning/fönsterreovering

Underhåll i enlighet med underhållsplanen fortsatte under året. Arbetet kommer att ske löpande och frekvensen för varje fönster beror på läge i huset.

Omförhandling av befintliga entreprenader

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand. Under 2018 har avtalet med Lupina Trädgård som även tar hand om snöröjningen uppdaterats och klargjorts ytterligare. Detta har gjorts tillsammans med en medlem med kunskaper om ansvar vid snöröjning.

Tvättstugor

Enligt underhållsplanen skulle flertalet tvättmaskiner, torkskåp samt torktumlare bytts ut. Efter en genomgång av beståndet så har samtliga torktumlare bytts ut. Alla har inte passerat sin livslängd men här är utbytet berättigat lite tidigare då de nya som installerats är mycket mer energisnåla. Endast ett par tvättmaskiner har bytts ut under året. De befintliga vi har är energisnåla och kommer istället bytas efter hand när de inte längre är försvarbart att laga dem. Flera av tvättmaskinerna har flera år kvar på sin beräknade livslängd. Styrelsen beslutade också och bytte ut grovtvättmaskinen

Handwritten notes:
SL
Th
a

som en fortsatt extra förmån för alla boende. Tillhörande torkskåp byts ut längre fram. Resterande torkskåp byts ut när en tillräckligt bra ersättningsprodukt finns.

Hissar

Hissen i 9D har renoverats och bytts ut. Korg, motor och styrsystem.

Energideklaration

En uppdaterad energideklaration gjordes i maj.

Laddplatser för elbilar / elhybrider i garaget

Under februari färdigställdes det 6 laddplatser för elbilar och elhybridbilar. I projektet ansökte och fick styrelsen bidrag för installation samt inköp av laddenheter för laddning av elbil/hybridbil hos Naturvårdsverket i deras projekt Klimatklivet. I december 2017 fick vi besked om att bidraget hade godkänts. Ett tilläggsavtal för kostnaden för att utnyttja laddplats samt elförbrukning har också tagits fram. Vid slutet av året var 3 av 6 platser uthyrda.

OVK – obligatorisk ventilationskontroll

OVK genomförd och godkänd.

GDPR (General Data Protection Regulation)

Den 25 maj 2018 blir dataskyddsförordning, i dagligt tal GDPR, gällande lag i Sverige och övriga EU/EES. Styrelsen inventerade, gick igenom samt vidtog de åtgärder som krävs för efterlevnaden av denna.

Projekt och större arbeten planerade under 2019

Målning/fönsterrenovering

Underhåll i enlighet med planen fortsatte under året. Arbetet kommer att ske löpande och frekvensen för varje fönster beror på läge i huset.

Omförhandling av befintliga avtal

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand.

Gården

Utbyte av flera planteringskärl från de nuvarande, till mobila, på gården kommer att ske. Detta då vi ser över tätskikten under dessa. Även entrédelen vid 11A/9A ses över och ska iordningställas efter att ny entrédörr kommer att öppnas upp till lokalen 9D. Plåtdetaljer kommer att målas samt utbyte och tillsättning av stensättningen på gården kommer att genomföras.

Hissar

Under året ska två hissar renoveras.

Kodlåsen

Systemet med kodlås ses över och fler läsare kommer att installeras. Exempel på tillägg till passersystemet är källargångar, tvättstugor samt övriga gemensamma utrymmen. Detta ger ökad säkerhet och minskad användning av nycklar.



Trappan till övre gården

Trappan mellan nedre och övre gården, närmst miljöhuset, håller på att vittra sönder på grund av dåligt utfört grundarbete. Styrelsen kommer att undersöka vilka åtgärder som krävs och med övrigt gårdsarbete genomföra dessa.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning kr	18 702 125	16 726 701	15 548 355	16 654 660	16 534 816
Årets resultat kr	51 946	-5 123 595	-600 990	-1 068 040	-2 312 750
Kassalikviditet %*	355%	293%	284%	219%	178%
Årsavgifter per m2 bostadsrättsyta kr	395	396	397	397	396
Hysesintäkter per m2 hyresrättsyta kr	1 305	1 288	1 271	1 264	1 262
Lokal & garage intäkt kr	9 128 352	7 642 160	6 500 321	7 557 637	7 526 596
Lån per m2 bostadsyta kr	6 332	6 708	6 993	7 087	7 276
Genomsnittlig skuldränta %	0.50%	0.53%	0.73%	1.23%	2.24%
Fastighetens belåningsgrad %**	27.15%	28.43%	29.24%	29.23%	29.61%
Taxeringsvärde kkr	521 600	441 000	441 000	441 000	441 000
Elkostnad/kvm totalyta	26	28	28	28	28
Värmekostnad/kvm totalyta	62	62	63	59	62
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	16	15	15
Driftskostnaden/kvm totalyta	254	236	217	240	222
*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder					
**Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde					

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

Förändring eget kapital

	<i>Insatser/upplåtelse-avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	294 865 444	3 552 274	-15 982 050	-5 123 595
Insatser	1 405 608			
Upplåtelseavgifter	3 194 392			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föreg.års resultat			-5 123 595	5 123 595
Avsättning yttre fond		1 400 000	-1 400 000	
I anspråkstagande av yttre fond		-4 952 274	4 952 274	
Årets resultat				51 946
Vid årets slut	299 465 444	0	-17 553 371	51 946

Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om 51 946 kronor balanseras i ny räkning, samt att 1.400.000 kronor avsätts till fond för yttre underhåll enligt stadgar.

Ingående balanserat resultat	-17 553 371
årets resultat	51 946
Totalt	-17 501 425
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	1 400 000
balanseras i ny räkning	-18 901 425
Summa	-17 501 425

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

Handwritten notes in blue ink: "A", "S L", "Tb", "Coe".

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>
Nettoomsättning	1	18 702 124	16 726 701
Övriga rörelseintäkter		149 935	56 907
		18 852 059	16 783 608
Fastighetskostnader			
Löpande reparationer och underhåll	2	-3 432 841	-6 617 008
Driftskostnader	3	-5 109 405	-4 750 309
Administrationskostnader	4	-1 401 006	-1 591 541
Tomträttsavgäld		-2 344 200	-2 344 200
Fastighetsskatt		-808 162	-803 190
Fastighetsförsäkring		-204 464	-197 917
Avskrivningar enligt plan	5	-5 007 043	-5 046 382
Rörelseresultat		544 938	-4 566 939
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 241	16 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 233	-572 829
Resultat efter finansiella poster		51 946	-5 123 595
Resultat före skatt		51 946	-5 123 595
Årets resultat		51 946	-5 123 595

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	369 804 497	374 504 262
Maskiner och Inventarier	7	11 600	15 465
		369 816 097	374 519 727
Summa anläggningstillgångar		369 816 097	374 519 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 810	-
Övriga fordringar	8	5 195 065	436 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	263 686	840 308
		5 462 561	1 276 425
Kassa och bank		12 284 325	12 919 747
Summa omsättningstillgångar		17 746 886	14 196 172
SUMMA TILLGÅNGAR		387 562 983	388 715 899
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		264 029 666	262 624 058
Upplåtelseavgifter		35 435 778	32 241 386
Yttre fond		-	3 552 274
		299 465 444	298 417 718
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-17 553 371	-15 982 050
Årets resultat		51 946	-5 123 595
		-17 501 425	-21 105 645
Summa eget kapital		281 964 019	277 312 073
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	100 500 000	106 468 756
		100 500 000	106 468 756
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 601 057	1 502 626
Övriga skulder		401 378	334 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 096 529	3 097 468
		5 098 964	4 935 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		387 562 983	388 715 899

A
 5K
 6
 T6
 2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	51 946	-5 123 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 007 043	5 046 383
	5 058 989	-77 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 058 989	-77 212
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 186 136	105 832
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	163 893	672 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 036 746	701 250
Investeringsverksamheten		
Årets anskaffningar	-303 412	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-303 412	-
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	4 600 000	6 290 000
Amortering av låneskulder	-5 968 756	-4 517 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 368 756	1 772 284
Årets kassaflöde	-635 422	2 473 534
Likvida medel vid årets början	12 919 747	10 446 213
Likvida medel vid årets slut	12 284 325	12 919 747

Handwritten signature and initials in blue ink.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. (K2-reglema).

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1 - 20
- Gårdsombyggnad	2,5
- Maskiner och inventarier	20
- Ventilations projekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10
- Ommålning trapphus	20
- Ventilationsbyte garage	20

Handwritten notes in blue ink: "9 00R TH 5L 6 8" with a circled "8" and a checkmark.

Noter

Not 1 Intäkter

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyror bostäder	3 141 425	3 196 048
Hyror lokaler	7 277 062	5 370 078
Garage	1 819 290	1 856 980
Hysesintäkter förråd	108 908	
Hysesintäkter cykelrum	32 000	28 100
Årsavgifter	5 707 848	5 690 729
Fastighetsskatt	454 570	415 102
Övrigt	161 021	169 716
Öres utjämn		-52
Summa	18 702 124	16 726 701

Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparation/underhåll bostäder	608 800	99 467
Reparation/underhåll lokaler	293 340	4 905 260
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	810 519	335 592
Reparation/underhåll tvättstuga	10 667	45 443
Reparation/underhåll installationer	35 423	434 121
Reparation/underhåll ventilation	513 035	94 630
Reparation/underhåll VA/Sanitet	25 170	193 886
Reparation/underhåll hissar	908 185	207 546
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	190 708	301 063
Reparation/underhåll garage o p-platser	36 994	-
Summa	3 432 841	6 617 008

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	529 404	572 444
Värme	1 249 480	1 249 615
Vatten/avlopp	339 087	351 632
Sophämtning	386 046	317 074
Fastighetsskötsel	685 259	580 137
Jourkostnader	30 273	46 460
Städning	344 866	325 513
Trädgårdsskötsel	239 663	196 378
Mark- Gårdsytor	107 730	201 549
Snöröjning	132 502	86 530
Besiktningkostnader	73 431	39 724
Bredband och kabel-tv	207 995	285 059
Föreningslokal	7 777	16 436
Inköp material och varor	749 831	320 287
Övriga fastighetskostnader	26 061	161 471
Summa	5 109 405	4 750 309

Handwritten signature and initials:
 SL A 76

Not 4 Administrationskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	263 828	261 920
Konsultarvoden Brain	22 561	2 050
Konsultarvoden	83 057	574 735
Styrelsearvode	524 000	414 000
Lön till projektanställd	40 000	
Sociala avgifter	157 204	121 043
Revisionsarvode	24 013	24 013
Bankkostnader	7 564	7 772
Tele-och datakommunikation	64 011	52 384
Advokatkostnader	-	7 531
Kontorsmaterial	18 073	8 262
Övriga förvaltningskostnader	196 695	117 831
Summa	1 401 006	1 591 541

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	4 891 234	4 930 573
Gårdsombyggnad	111 944	111 944
Inventarier	3 865	3 865
Summa	5 007 043	5 046 382

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	411 432 843	411 432 843
-Nyanskaffningar	303 412	
	411 736 255	411 432 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-36 928 580	-31 886 063
-Årets avskrivning enligt plan	-5 003 178	-5 042 518
Redovisat värde vid årets slut	369 804 497	374 504 262
Taxeringsvärde byggnader:	235 600 000	235 600 000
Taxeringsvärde mark:	286 000 000	286 000 000
	521 600 000	521 600 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 386	131 386
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	131 386	131 386
Avskrivningar enligt plan		

Q 874
SLOR

Årsredovisning Brf Harpalten 1

Ingående avskrivningar	-115 921	-112 056
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-3 865	-3 865
Utgående avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier	-119 786	-115 921
Utgående redovisat värde för maskiner och inventarier	11 600	15 465

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran skattekonto	249 188	34 415
Förskottsbet moms januari hyror	204 695	227 190
Skattefordringar	141 182	146 154
Övrigt	4 600 000	28 358
	5 195 065	436 117

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	83 471	83 124
Tomträttsavgäld	586 050	586 050
Övrigt	-405 835	171 134
	263 686	840 308

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings-tidpunkt
Nordea 24048	25 000 000	0,438%	2019-03-18
Nordea 59593	20 000 000	0,431%	2019-10-08
Nordea 50782	28 000 000	0,438%	2019-08-16
Nordea 50790	10 500 000	0,440%	2019-08-19
Nordea 29325	17 000 000	0,408%	2019-04-30
SUMMA	100 500 000		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna styreslearvoden inkl soc.avg	607 160	607 160
Upplupna räntor	60 359	61 340
Förutbetalda hyror o avgifter	2 050 741	2 182 635
Övrigt	378 269	246 333
	3 096 529	3 097 468

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Handwritten notes in blue ink: "SL 76 A" and other illegible scribbles.

Årsredovisning Brf Harpalten 1

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
Summa	229 874 000	229 874 000

Ansvarsförbindelser *Inga* *Inga*

Not 13 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Upplåtelse av en hyresrätt till bostadsrätt genomfördes 14 december för 4.600.000 kr med tillträde 14 januari 2019.

Upplåtelse av den, under 2018 tillbakalämnade hyresrätten som renoverats, genomfördes den 31 januari 2019 för 6.760.000 kr.

Ytterligare en hyresrätt lämnades tillbaka till föreningen, 74 kvm, 11D, 1 januari 2019. I februari 2019 har föreningen totalt 16 hyresrätter att förvalta.

Styrelsen beslutade i februari 2019 att amortera 12.500.000 kr i samband med nästkommande låneomläggning.

Från och med första april har vi en vakant lokal på 227m2 (Ringvägen 9E). Förhandling pågår med ny hyresgäst.

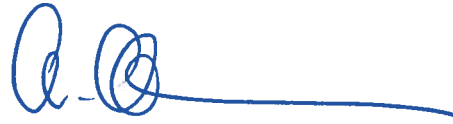
Handwritten notes in blue ink: "SL" and "Th 6 2".

Underskrifter

Stockholm den 31/3- 2019



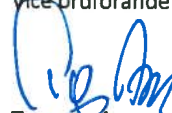
Tina Thornell
Styrelseordförande



Anahita Arai
Vice ordförande



Annica Eriksson
Ledamot



Tommy Asper
Ledamot



Tommy Gunnarsson
Ledamot



Stefan Lisinski
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 3/4 - 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harpalten 1

Org.nr 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harpalten 1 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 2018-12-31 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 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.

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 misstag.

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 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Harpalten 1 för räkenskapsåret 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

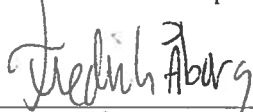
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 3 april 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

