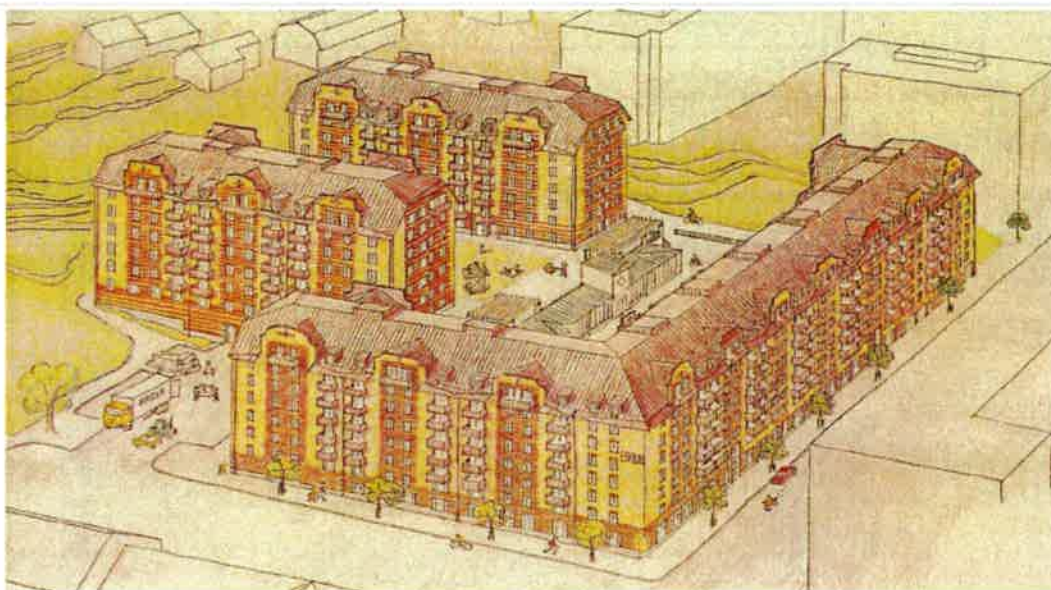


Årsredovisning för
BRF Harpalten 1
769604-2246

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

e-post: brf.harपालten1@telia.com

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

www.brhfarpalten1.se

SL
G
H

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Förvaltningsberättelse	2
<i>Allmänt om verksamheten</i>	2
<i>Överlåtelse</i>	5
<i>Energiuppföljning</i>	5
<i>Ekonomisk redovisning</i>	10
<i>Underhållsplan</i>	12
<i>Väsentliga händelser under året</i>	12
<i>Projekt och större arbeten planerade under 2020</i>	13
<i>Flerårsöversikt</i>	15
Förändring eget kapital	16
Förslag till behandling av ansamlad förlust	16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Kassaflödesanalys	19
Noter	20
Underskrifter	24

Handwritten notes in blue ink, including a large '2' and some illegible scribbles.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten1 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse för föreningens verksamhet.

Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 203 lägenheter och vid utgången av 2019 är 186 av dessa bostadsrätter och 16 hyresrätter. En lägenhet används som föreningslokal. Under 2018 lämnades en hyresrätt tillbaka som föreningen lät renovera och upplät som bostadsrätt 31 januari 2019. Ytterligare en hyresrätt lämnades tillbaka till föreningen den 1 januari 2019. Denna såldes i befintligt skick och uppläts under april 2019.

I tillägg finns 10 lokaler, alla dessa har varit uthyrda under årets alla månader. En hyresgäst sa upp sitt avtal under 2018 och flyttade ut sista april 2019. En ny lokalhyresgäst flyttade in 1 maj 2019.

I fastigheten finns ett garage med 116 bilplatser och 7 MC-platser. Två MC-platser har gjorts om till moped/vespa-platser och rymmer totalt 4 fordon. Utomhus finns en parkering med ytterligare 12 bilplatser. Alla platser är uthyrda och det är kö.

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 22 maj 2019 och röstlängden omfattade 53 röster. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen, godkände styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Styrelse

Styrelsen har under året varit konstituerad enligt följande:

Under perioden 2019-05-23 till 2019-12-31

Tina Thornell, ordförande
Lina Daleke, vice ordförande
Tommy Asper, ledamot
Annica Eriksson, ledamot
Stefan Lisinski, ledamot
Kerstin ~~Persson~~, suppleant

Petersson

Under perioden 2019-01-01 till 2019-05-22

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

Revisor

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

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

Valberedning

Vid årets början bestod valberedningen av Emanuela Martinoli, sammankallande, samt Eva Littorin och Nadja Törnquist. De har suttit länge i valberedningen och önskade lämna över till nya representanter. På föreningsstämman valdes Anders Nylén, Maria Blom och Sven Göran Svensson in som valberedning.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska 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.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvaret för tillsynen av fastigheten tillsammans med fastighetsskötaren samt anlidade företag med respektive specialitet.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten, budgetmöte samt löpande arbetsmöten. Styrelsen har totalt spenderat uppskattningsvis 1900 timmar på styrelsearbete.

Styrelsens ledamöter har det övergripande ansvaret inom olika områden. Dessa är hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, värme och ventilation och OVK. Ekonomi och projektledning för entreprenader, löpande ansvar för hyresgäster samt lokalhyresgäster och information till de boende. Styrelsen har till uppgift att uppdatera sig om nya regler och myndighetskrav samt ta initiativ till nya projekt inom ett ekonomiskt, modernt och miljövänligt boende.

Styrelsen jobbar också proaktivt med att informera och hjälpa medlemmar som vill renovera och bygga om. Att göra rätt från början hjälper både föreningen, den enskilda medlemmen samt de boende som bor runt omkring, i samma stam och/eller kanaler.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen 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 löpande omförhandla föreningens avtal och hålla föreningens redan låga energiförbrukning fortsatt låg. Även se till att förhandla hyror och se till att de är marknadsmässiga och öka intäkterna där detta är möjligt. Föreningen nyttjar sen tidigare tomma rum som extraförråd samt cykelrum där platser hyrs ut.

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the numbers 54 and 10.

Årsredovisning Brf Harpalten 1

Under året har också en uppskattad ny avgäld för tomträtten redovisats. Föreningen kan nu börja räkna och budgetera för detta. Den nya avgälden börjar debiteras 1 juli 2021.

Årsavgift

Sedan köpet 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att behålla den på samma nivå. Detta är en förhållandevis låg nivå.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och årsvis och gäller till och med 2038. Utefter den planeras arbetet och budgeten.

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 grovttvättmaskin 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. Ownit erbjuder även TV. Fastigheten är även utrustad med Comhem sedan tidigare.

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 behov av möteslokal. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt eller använda för andra behov.

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 disponeras av medlemmarna som innehåller pingisbord, cyklar, löpband, fria vikter, roddmaskin, bollar med mera. Samt ett hobbyrum för alla boende. Det finns också 21 extraförråd på 1,5-4 kvm för uthyrning till medlemmarna.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

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

Besiktningar

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

Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

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.

Under 2019 har informationsblad delats ut samt mailats ut till de boende i fastigheten. Information har också anslagits på anslagstavlor i trapphusen samt på hemsida.

Sociala aktiviteter

Istället för städdag så anordnar föreningen en gårdsfest. I augusti anordnades den femte gårdsfesten i ordningen. En lördag som återigen bjöd på sol och blåst och cirka 170 gäster. En foodtruck körde in på övre gården och grillade hamburgare. Såklart uppträdde den populära jazztrion.

Upphandling av el för fastigheten

Styrelsen har 2018 upphandlat och tecknat avtal med Fortum gällande upphandling och leverans av så kallad "Grön el" (ursprungsmärkt el från vattenkraft).

Fortum kommer för föreningens räkning upphandla el till fast pris under vinterperioden samt leverera till rörligt pris under sommaren. Anledningen till att föreningen valt denna modell är att elpriset under vintern kan variera stort beroende på tillgång och efterfrågan på el.

Överlåtelse

Under året har bostadsmarknaden stabiliserats och priserna för försäljningen av lägenheterna i föreningen är tillbaka på tidigare nivå. Vi har sett nya toppnoteringar för lägenheter på 74 kvm och som inte ligger högst upp. Under året har styrelsen godkänt 18 överlåtelse, varav två förmedlade av föreningen. Toppnotering i pris för 74 kvm är 6.560.000 kr, och då med endast ytskikt renoverat i lägenheten.

Energiuppföljning

Nedan följer en redovisning av arbetet med föreningens energiförbrukning och miljöpåverkan. Föreningen följer upp sin energiförbrukning och diskuterar eventuella åtgärder på varje styrelsemöte. Energiförbrukningen för 2019 var på 88,5 kWh/m² (2018 var den 87,3 kWh/m²).

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

Handwritten notes in blue ink, including the number 52 and some illegible scribbles.

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.

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 sparar underhållskostnader 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.

2018 upphandlades och installerades 6 stycken laddboxar för att underlätta användningen av elbilar och elhybridbilar så att boende ska kunna minska sin miljöpåverkan. 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 bytts ut i slutet av året. Tidigare hiss som var av typen hydraulisk hiss har bytts till elektrisk. Detta kommer minska elförbrukningen för hissens drift.

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

Under hösten har nya kompletterande filterbankar installerats i bostadsventilationen för att ytterligare förbättra inomhusmiljön i fastigheten.

Energirelaterade arbeten utförda under 2019

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

Hissen 11E har bytts ut och renoverats i slutet av året. Hissen har också försetts med en ny energieffektivare motor vilket kommer minska elförbrukningen.

Energirelaterade arbeten planerade under 2020.

Föreningen kommer att installera ytterligare laddboxar för elbilar och elhybridbilar. Utbyggnaden av laddboxar styrs av efterfrågan till dessa platser.

Styrelsen arbetar med planeringen för fortsatt renovering och utbyten av hissar.

Föreningen fortsätter med månadsvis uppföljning av energiförbrukning för att säkerställa och konsolidera en fortsatt låg förbrukning.

Uppföljning energiförbrukning och väderpåverkan

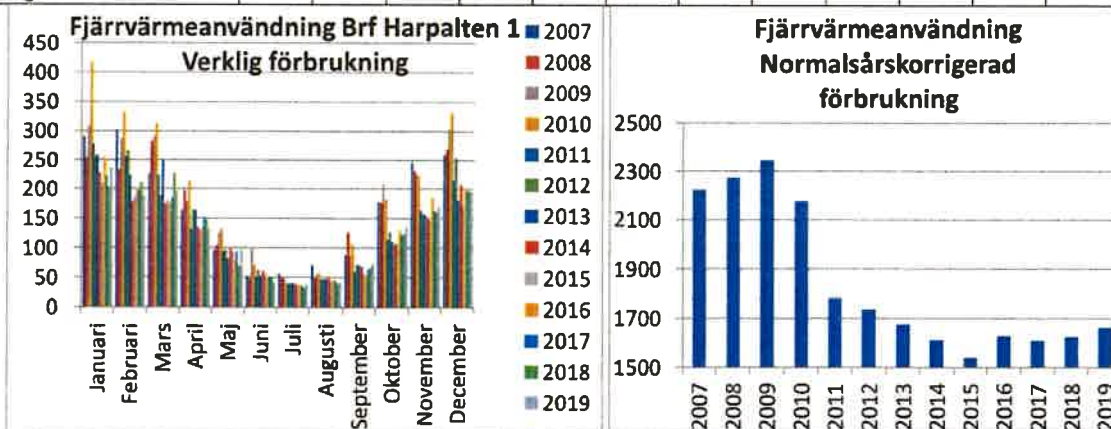
Styrelsen har jämfört förbrukning från och med 2009 för fjärrvärmens och 2008 för elförbrukningen.

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

Fjärrvärmeförbrukning

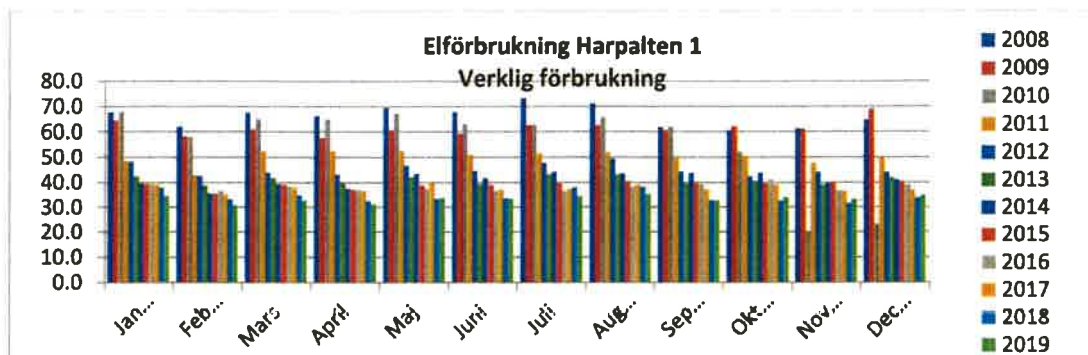
År (MWh)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Förbrukning	2274	2345	2177	1785	1737	1676	1612	1541	1629	1611	1625	1664
Normalårskorrigerat												
Utfall 2019 mot tidigare år	-610	-681	-512	-121	-72	-12	52	124	36	54	39	-
Besparing % 2019 mot tidigare år	-26,8%	-29,0%	-23,5%	-6,8%	-4,2%	-0,7%	3,2%	8,0%	2,2%	3,3%	2,4%	-



Handwritten signature and initials.

Elförbrukning

År (MWh)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Förbrukning	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7	492,2	492,7	469,0	454,5	450,8	411,7	401,0
Utfall 2019 mot tidigare år	-393	-340	-271	-200	-140	-91	-92	-68	-54	-50	-11	-
Besparing % 2019 mot tidigare år	-49,5%	-45,9%	-40,4%	-33,3%	-25,8%	-18,5%	-18,6%	-14,5%	-11,8%	-11,1%	-2,6	-



Fotnoter Tabeller och förbrukningsstatistik

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.

**** För 2019 finns i fjärrvärmeförbrukningen två jämförelsestörande poster. Stockholms Exergi har lämnat beräknad förbrukning istället för avläst förbrukning för november och december 2019. Detta kan förklara den lilla uppgången i förbrukning mot tidigare år. Detta stöds av att avläst förbrukning för januari 2020 är lägre i förhållande till förbrukningen tidigare år.

Energibesparing

Den sammanlagda energibesparingen 2019 jämfört med 2009 för fjärrvärme och 2008 för el är 1074 MWh. Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos 54 villor (2018: 55 villor), baserat på en normalförbrukning på 20 MWh per villa. Föreningens förbrukning av el och fjärrvärme var för räkenskapsåret 88,5 kWh/kvm, varav fjärrvärme var 71,3 kWh/kvm och el var 17,2 kWh/kvm. För fjärrvärme är förbrukningen sänkt med 29,0% mot 2009 och elförbrukningen har sänkts med 49,5% mot 2008.

Detta motsvarar en kostnadsbesparing på fastigheternas drift med c:a 1 000 000 kr per år jämfört med om fastigheterna hade haft samma energiförbrukning som under referensåren.

Klimatpåverkan

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

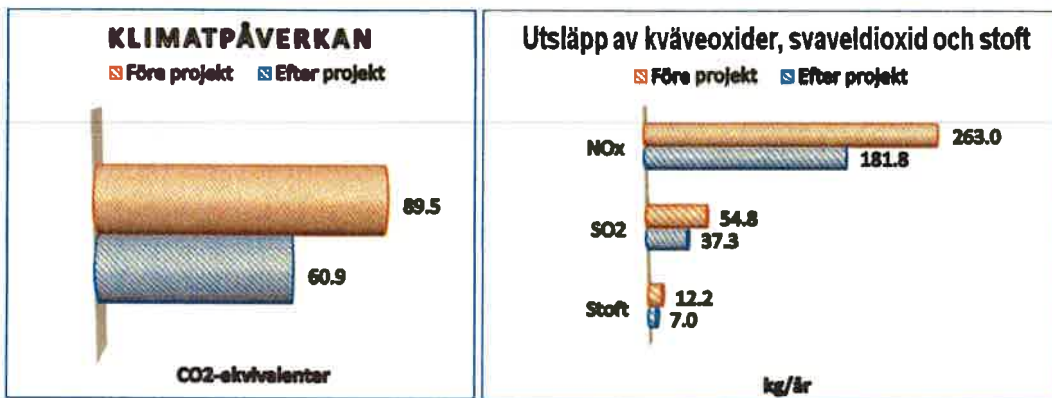
SL
HD
6

Årsredovisning Brf Harpalten 1

Fastighetens utsläpp		Före projekt EL= 2008** Fjv=2009**	Efter projekt 2019**	Minskning	Minskning (%)
Stoft*	kg/år	12,2	7,0	5,2	42,4%
SO ₂ *	kg/år	54,8	37,3	17,5	32,0%
NO _x *	kg/år	263,0	181,8	81,2	30,9%
CO ₂ -ekvivalenter*	ton/år	89,5	60,9	28,6	32,0%

* Då El- & Fjärrvärmebranschen slagit ihop sina branschorganisationer och idag redovisar sin miljöpåverkan sammanslagen har styrelsen har 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 Stockholm Exergis bränslemix från 2016 samt Svensk energis Elfakta "Elåret verksamheten 2015".

**2008 och 2009 är referensår som vi jämför mot 2019 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.



Handwritten notes in blue ink:
 9
 22
 52

Ekonomisk redovisning

(2018 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 Harpaltén 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 2019 års utgång till 82 mkr (100,5 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 22,2 % (27,2 %). Under året amorterades 18,5 mkr (6,0 mkr) med medel som föreningen erhållit genom försäljning och ombildning av hyreslägenheter samt upparbetat överskott i räntebufferten. Sedan föreningens bildande 2004 har 71,3 mkr amorterats.

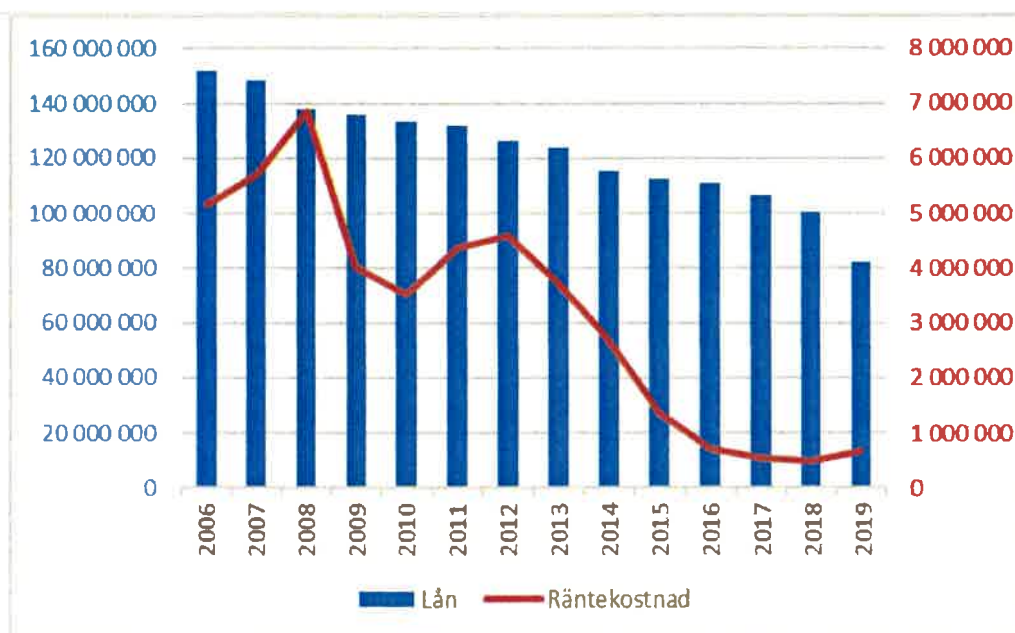


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2006-2019 [kr]

Föreningen hade vid årets utgång mycket hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 15,4 mkr (12,3 mkr). I denna summa ingår de 4,0 mkr som avsatts till föreningens räntebuffert (se Råntepolicy nedan).

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats och var vid årets utgång 77,3 % (72,8 %).

Föreningens ekonomi under år 2019

Föreningens samlade intäkter var under året 18,9 mkr (18,7 mkr) och är i linje med budget.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SL' and a large signature.

Årsredovisning Brf Harpalten 1

Avgifter från medlemmarna motsvarar 31 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgrenar är främst hyror från lokaler (41 %), bostäder (16 %) 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.

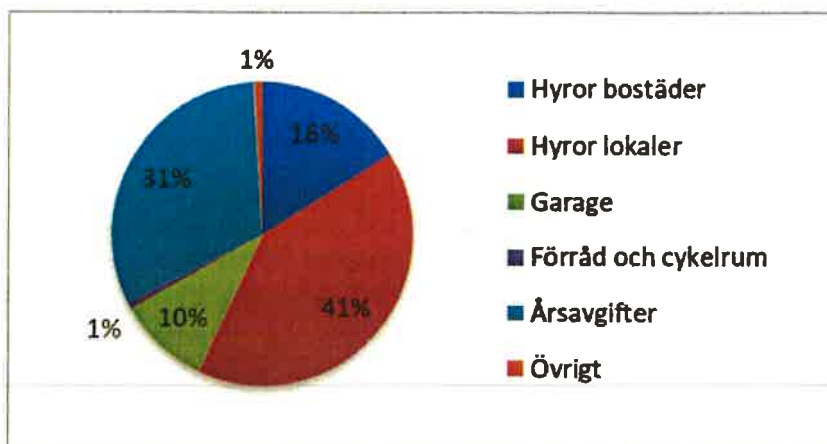


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegrenar

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 räntan 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.

Den totala räntekostnaden för 2019 uppgick till 0,7 mkr (0,5 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 0,72 % (0,43 %). 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) är 2019 nere på en lägre nivå än föregående år och året har inte haft några kostnader som sticker ut.

Föreningens drifts- och Förvaltningskostnader (Not 4) är något lägre än tidigare år.

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 4,98 mkr (5,03 mkr).

Handwritten signature and date: 2019-08-14

För år 2019 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om 726 642 kr (-51 946 kr).

Kassaflödet från den löpande verksamheten 9 662 544 kr(1 036 747 kr).

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och årsvis och som gäller till och med 2038. Arbetet och budgeten planeras efter underhållsplanen.

Diagram 3).

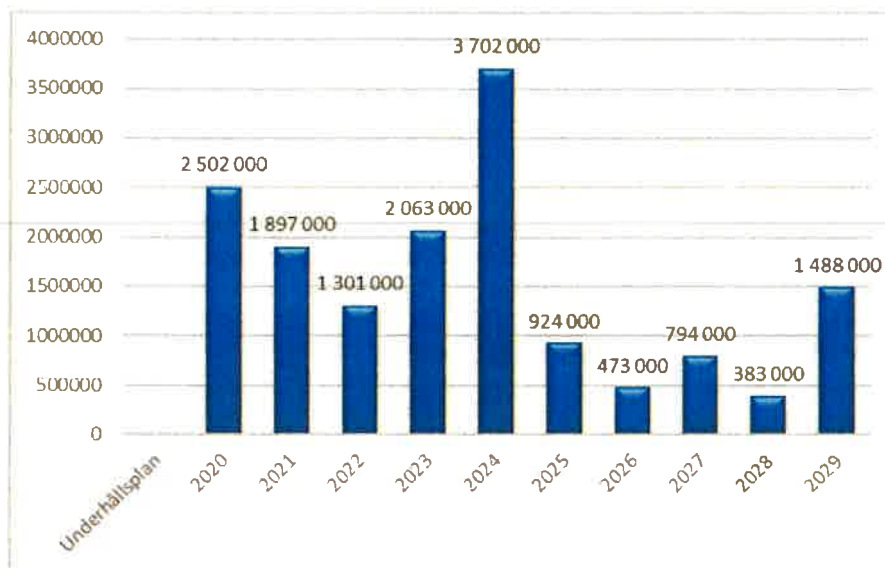


Diagram 3 Översikt från underhållsplan för åren 2020 till 2029 (snitt per år: 1,5 mkr)

Väsentliga händelser under året

Målning/fönsterreovering

Underhåll i enlighet med underhållsplanen fortsatte under året.

Omförhandling av befintliga entreprenader

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

Hiss

Hissen i 11E har byggts om. Korg, motor och styrsystem. Bidrag har sökts för statligt stöd från Boverket om anpassning för äldre personer. Ansökan avser byte från slagdörrar till automatdörrar.

Lokalen 9D

Lokalen 9D har fått en ny entré så att man kan nå verksamheten direkt från gatan.

Kodlås och digitalt bokningssystem för föreningslokalen

Systemet med kodlås har utökats. Tillägg till passersystemet har gjorts i utvalda källargångar samt tvättstugorna. Detta ger ökad säkerhet och minskad användning av nycklar. Föreningslokalen har fått ett digitalt bokningssystem.

Gården

Trappan mellan nedre och övre gården, mot 9F, har reparerats. I samband med detta gjordes också förebyggande arbete av bortledning av vatten vid den andra trappan. Markarbete på övre gården, bortbyggnad av försänkningar i marken, som samlar vatten, har genomförts. Plåtdetaljer på nedre delen av husen har målats. Planteringskärl som ersätter tidigare planteringar har beställts och dessa ska planteras upp under våren 2020.

Miljörummet

Nya skyltar samt väggbeklädnad har gjorts av ett material som är lätt att tvätta och rengöra.

Fastighetsskatt

Under räkenskapsåret har ett fel upptäckts vad gäller intäkterna för fastighetsskatten från våra lokalhyresgäster. Aviserad fastighetsskatt har under de senaste 3 åren varit totalt 216 000 kr för hög. Detta har nu rättats till, vilket har påverkat föreningens resultat 2019.

Projekt och större arbeten planerade under 2020

Målning/fönsterrenovering

Underhåll i enlighet med planen fortsätter under året.

Hemsidan

Projekt med en ny hemsida samt en app för att lättare kunna kommunicera ska återigen sättas igång. Informationen finns idag på den externa samt inloggningsbara delen men hemsidan är tråkig och gammal.

Entréerna nedre gården

Entréerna till nedre gården har setts över och förslag för två olika lösningar presenteras för medlemmarna vid stämman. Det förslag som röstas igenom kommer därefter att beställas och byggas.

Gården

Renovering av stensättning samt ny stensättning där det saknas. Målning och lagning av mindre skavanker samt skönhetsprickor på husens fasader. Rensning av cyklar utomhus genomförs återigen för att skapa plats för de cyklar som används.

Laddplatser för elbilar och elhybrider i garaget

Alla 6 platser med laddstation är nu uthyrda. En utbyggnad av mellan 2-6 laddstationer kommer att genomföras. Styrelsen kommer också att denna gång ansöka om bidrag från Naturvårdsverket i deras projekt Klimatklivet.

Upphandling av renovering och ombyggnation av hissar

Ett projekt med att genomföra en upphandling av renovering/ombyggnation av hissar har påbörjats.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom left of the page.

Årsredovisning Brf Harpalten 1

Under året kommer två av våra 11 kvarvarande hissar att renoveras. Därefter löpande cirka två hissar per år.

Miljöhuset

Nya skyltar samt väggbeklädnad av ett material som är lätt att tvätta och rengöra kommer att sättas upp.

SL GO A
H

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning kr	18 978 037	18 702 125	16 726 701	15 548 355	16 654 660
Årets resultat kr	726 642	51 946	-5 123 595	-600 990	-1 068 040
Kassalikviditet %*	363%	355%	293%	284%	219%
Årsavgifter per m ² bostadsrättsyta kr	398	395	396	397	397
Hysesintäkter per m ² hyresrättsyta kr	1 310	1 305	1 288	1 271	1 264
Lokal & garage intäkt kr**	9 368 017	9 128 352	7 642 160	6 500 321	7 557 637
Lån per m ² bostadsyta kr	5 186	6 332	6 708	6 993	7 087
Genomsnittlig skuldränta %	0.77%	0.50%	0.53%	0.73%	1.23%
Fastighetens belåningsgrad %***	22.15%	27.15%	28.43%	29.24%	29.23%
Taxeringsvärde kkr	707 000	521 600	441 000	441 000	441 000
Elkostnad/kvm totalyta	27	26	28	28	28
Värmekostnad/kvm totalyta	64	62	62	63	59
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	17	17	16	15
Driftskostnader/kvm totalyta	244	254	236	217	240
*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder					
**Lokaler för gruppboende har tidigare redovisats som lokal, men från och med 2013 som bostäder					
***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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'S' and other illegible marks.

Förändring eget kapital

	Insatser/upplåtelse avgift-	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	299 465 444	0	-17 553 371	51 946	281 964 019
Insatser	2 852 532				2 852 532
Upplåtelseavgifter	9 117 468				9 117 468
Disposition av föregående års resultat:			51 946	-51 946	0
Avsättning yttre fond		1 400 000	-1 400 000		0
Årets resultat				726 642	726 642
Belopp vid årets utgång	311 435 444	1 400 000	-18 901 423	726 642	294 660 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 901 423
årets vinst	726 642
	-18 174 781

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	2 121 000
i ny räkning överföres	-20 295 781
	-18 174 781

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 52 and several illegible signatures.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	18 978 037	18 702 127
Övriga rörelseintäkter		68 623	149 935
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		19 046 660	18 852 062
Fastighetskostnader			
Löpande reparationer och underhåll	3	-2 564 724	-3 432 842
Driftkostnader	4	-4 920 429	-5 109 405
Administrationskostnader	5	-1 295 989	-1 401 006
Tomträttsavgäld		-2 344 200	-2 344 200
Fastighetskatt		-1 311 202	-808 162
Fastighetsförsäkring		-217 342	-204 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-4 983 926	-5 007 043
Summa rörelsekostnader		-17 637 812	-18 307 122
Rörelseresultat		1 408 848	544 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 338	21 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 545	-514 233
Summa finansiella poster		-682 207	-492 992
Resultat efter finansiella poster		726 642	51 948
Resultat före skatt		726 642	51 948
Årets resultat		726 642	51 948

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	364 824 437	369 804 497
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 731	11 600
Summa materiella anläggningstillgångar		364 832 168	369 816 097
Summa anläggningstillgångar		364 832 168	369 816 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 744	3 810
Övriga fordringar	9	628	5 195 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	945 311	263 686
Summa kortfristiga fordringar		951 683	5 462 561
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 416 873	12 284 326
Summa kassa och bank		15 416 873	12 284 326
Summa omsättningstillgångar		16 368 556	17 746 887
SUMMA TILLGÅNGAR		381 200 724	387 562 984

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		266 882 198	264 029 666
Upplåtelseavgifter		44 553 246	35 435 778
Yttre fond		1 400 000	0
Summa bundet eget kapital		312 835 444	299 465 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 901 423	-17 553 369
Årets resultat		726 642	51 946
Summa fritt eget kapital		-18 174 781	-17 501 423
Summa eget kapital		294 660 663	281 964 021
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	82 000 000	100 500 000
Summa långfristiga skulder		82 000 000	100 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		984 532	1 601 056
Skatteskulder		361 858	0
Övriga skulder		173 313	401 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 020 359	3 096 529
Summa kortfristiga skulder		4 540 062	5 098 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 200 725	387 562 984

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'P', 'A', 'SL', and 'D'.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	726 642	51 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 983 926	5 007 043
Betald skatt	752 228	-209 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 462 795	4 849 190
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 934	-3 810
Förändring av kortfristiga fordringar	3 917 747	-3 995 020
Förändring av leverantörsskulder	-626 845	98 430
Förändring av kortfristiga skulder	-89 219	87 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 662 544	1 036 747
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-303 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-303 413
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	11 970 000	4 600 000
Upptagna lån	-18 500 000	-5 968 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 530 000	-1 368 756
Årets kassaflöde	3 132 544	-635 422
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	12 284 326	12 919 747
Likvida medel vid årets slut	15 416 870	12 284 325

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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
- Ventilationsprojekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10
- Ommålning trapphus	20
- Ventilationsbyte garage	20

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hyor bostäder	-2 957 050	-3 141 425
Hyor lokaler	-7 518 254	-7 277 062
Garage	-1 816 463	-1 819 290
Hysesintäkter förråd	-110 340	-108 908
Hysesintäkter cykelrum	-33 300	-32 000
Årsavgifter	-5 782 929	-5 707 848
Fastighetsskatt	-578 153	-454 570
Övrigt	-181 548	-161 022
	-18 978 037	-18 702 125

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparation/underhåll bostäder	210 420	608 800
Reparation/underhåll lokaler	7 265	293 340
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	520 879	810 519
Reparation/underhåll tvättstuga	108 414	10 667
Reparation/underhåll installationer	88 275	35 423
Reparation/underhåll ventilation	204 288	513 035
Reparation/underhåll VA/Sanitet	66 355	25 170
Reparation/underhåll hissar	1 065 701	908 185
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	290 265	190 708
Reparation/underhåll garage o p-platser	2 860	36 995
	2 564 722	3 432 842

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
El	543 672	529 404
Värme	1 295 778	1 249 480
Vatten/Avlopp	375 742	339 087
Sophämtning	343 538	386 046
Fastighetsskötsel	867 027	685 259
Jourkostnader	18 384	30 273
Städning	459 982	344 866
Trädgårdsskötsel	181 009	239 663
Mark- Gårdsytor	105 360	107 730
Snöröjning	30 166	132 502
Besiktningkostnader	53 774	73 431
Bredband och kabel-tv	281 514	207 994
Föreningslokal	0	7 777
Inköp materiel och varor	339 479	749 831
Övriga fastighetskostnader	10 427	26 061
	4 905 852	5 109 404

Not 5 Administrationskostnader

	2019	2018
Fastighetsförvaltning, ekonomi	264 948	263 828
Konsultarvoden Brain	13 904	22 561
Konsultarvoden	240 683	83 057
Styrelsearvoden	440 400	524 000
Lön till projektanställd	0	40 000
Sociala avgifter	118 494	157 204
Revisionsarvode	24 013	24 013
Bankkostnader	7 323	7 564
Tele- och datakommunikation	76 916	64 011
Kontorsmaterial	7 979	18 073
Övriga förvaltningskostnader	101 328	196 694
	1 295 988	1 401 005

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Avskrivning enligt plan

	2019	2018
Byggnader	4 868 118	4 891 234
Gårdsombyggnad	111 944	111 944
Inventarier	3 864	3 865
	4 983 926	5 007 043

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 736 255	411 432 842
Inköp		303 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 736 255	411 736 255
Ingående avskrivningar	-41 931 756	-36 928 580
Årets avskrivningar	-4 980 063	-5 003 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 911 819	-41 931 758
Utgående redovisat värde	364 824 436	369 804 497
Taxeringsvärden byggnader	298 000 000	235 600 000
Taxeringsvärden mark	409 000 000	286 000 000
	707 000 000	521 600 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 387	131 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 387	131 387
Ingående avskrivningar	-119 790	-115 924
Årets avskrivningar	-3 866	-3 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 656	-119 790
Utgående redovisat värde	7 731	11 597

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran skattekonto	0	249 188
Förskottsbet moms januari hyror	101 864	204 695
Skattefordringar	-361 858	141 182
Övrigt	628	4 600 000
	-259 366	5 195 065

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G' and 'SL'.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	103 240	83 471
Tomträttsavgäld	586 050	586 050
Övrigt	256 020	-405 835
	945 310	263 686

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 96561	0,820	2020-03-18	12 500 000	
Nordea 30689	0,601	2020-10-08	20 000 000	20 000 000
Nordea 17674	0,738	2020-08-17	28 000 000	28 000 000
Nordea 17704	0,746	2020-08-19	4 500 000	10 500 000
Nordea 95530	0,758	2020-04-30	17 000 000	
Nordea 24048				25 000 000
Nordea 29325				17 000 000
			82 000 000	100 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avg	-607 160	-607 160
Upplupna räntor	-84 184	-60 359
Förutbetalda hyror och avgifter	-1 903 434	-2 050 741
Övrigt	-425 582	-378 269
	-3 020 360	-3 096 529

Not 13 Ställda säkerheter

Panter och säkerheter för egna skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	229 874 000	229 874 000
	229 874 000	229 874 000

Not 14 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Styrelsen beslutade i slutet av år 2019 att amortera 6 miljoner kronor i samband med nästa låneomläggning den 18 mars, därefter har föreningen 76 miljoner kronor i lån.

En höjning av garage- och parkeringsavgiften för bilar sker från 1/1 - 2020. Garageplatserna höjs från 1200 kr/månad till 1500 kr/månad. Parkeringsplatserna utomhus höjs från 1000 kr/månad till 1300 kr/månad.

En utbyggnad av laddplatserna har skett med två laddboxar. En är redan uthyrd och bidrag från Naturskyddsverkets projekt Klimatklivet kommer att sökas.

Handwritten notes in blue ink:
 05
 5 L
 [Signature]

Underskrifter

Stockholm den 9/3 2020



Tina Thornell
Styrelseordförande



Annica Eriksson
Ledamot



Lina Daleke
Vice ordförande



Tommy Asper
Ledamot



Stefan Lisinski
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harpaltén 1

Org.nr 769604-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harpaltén 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

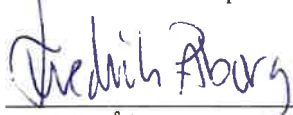
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 2 april 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor