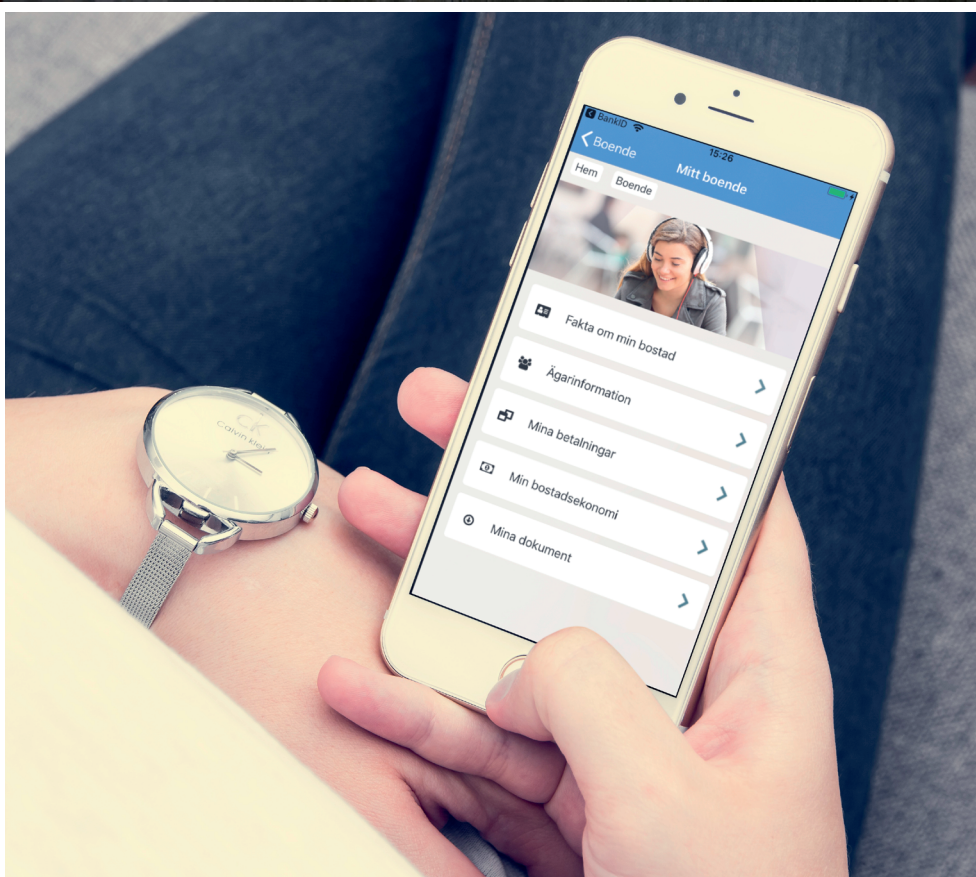




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Henriksdalsporten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubben samfällighetsföreningen. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård, lekplats, trädgårdsmöbler m.m. .

Styrelsen

Max Niclas Attergren	Ledamot
Milot Dragusha	Ledamot
Annelie Maiten Elin Rivera Larsson	Ledamot

Lars Magnus Andrén	Suppleant
Henric Emanuel Freij	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Paul Bergman
Stefan Nordgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 4	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

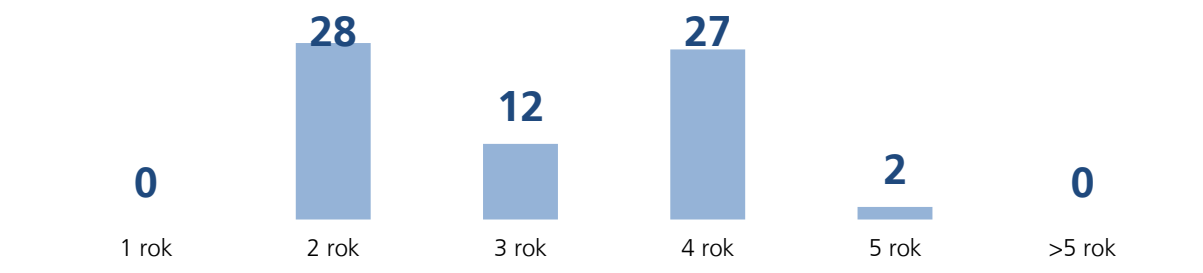
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 312 m², varav 5 387 m² utgör lägenhetsyta och 925 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelförråd	2 st
Tvättstuga	2 st
Föreningslokal	
Barnvagnsförråd	2 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Tvätt av väggar	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning	2020	Byte till LED
Stamspolning	2020	
Målning av trapphus	2022	

Förvaltning

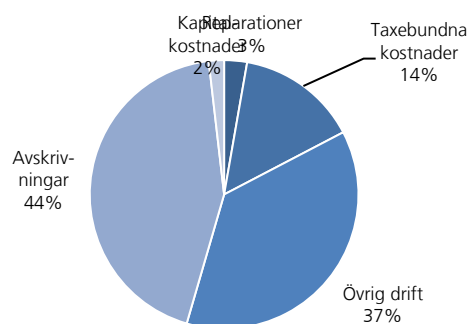
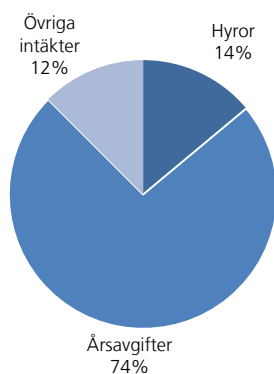
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Fastighetsservice
Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsservice
Lokalvård/städning	KEAB-gruppen
Markskötsel	Veterankraft
Snöröjning	Plektra Mark Trädgård AB
Hissavtal	Kone
Kabel-TV/Bredband	Bredbandsbolaget
EL/Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Suez
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Portmattor	Carpeting i Sthlm AB
Mätning av vatten	Minol Mätteknik AB
Portunderhåll	UNA portservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 586 501	1 750 816
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 539 224	4 515 756
Finansiella intäkter	500	477
Ökning av kortfristiga skulder	0	59 343
	4 539 724	4 575 576
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 785 444	3 601 185
Finansiella kostnader	125 913	127 143
Ökning av materiella anläggningstillgångar	64 529	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 653	11 562
Minskning av kortfristiga skulder	8 867	0
	3 988 405	3 739 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 137 820	2 586 501
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	551 319	835 685

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har efter flera år nått en överenskommelse med Skanska avseende de anmärkningar vi haft i och med femårsbesiktningen. I överenskommelsen har föreningen fått ekonomisk kompensation för icke levererade säkerhetslås och visst nedlagd arbetstid. De anmärkningar som avser fasad och hänggrännor kommer att åtgärdas inom ramen för överenskommelsen. De boenden som har haft anmärkning på sina kommoder i badrummet kommer också att få nya luckor. Övriga anmärkningar har åtgärdats. I övrigt har föreningen anspråk gentemot Skanska avseende ventilationssystemet och kommer under våren att arbeta för en lösning.

Under stämman kommer föreningens anspråk gentemot Skanska att finnas tillgänglig för genomläsning. Detsamma gäller överenskommelsen som är sluten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 599	2 599	2 599	2 599
Elkostnad/m ² totalyta	84	80	70	62
Värmekostnad/m ² totalyta	59	58	58	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	13	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	20	39	53
Soliditet (%)	94	95	95	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 373	-2 212	-2 043	-2 615
Nettoomsättning (tkr)	4 538	4 514	4 630	4 533

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 387 m² bostäder och 925 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	278 545 000	0	0	278 545 000
Fond för yttre underhåll	946 420	161 595	0	784 825
S:a bundet eget kapital	279 491 420	161 595	0	279 329 825
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 823 892	-161 595	-2 212 436	-8 449 861
Årets resultat	-2 373 048	-2 373 048	2 212 436	-2 212 436
S:a ansamlad förlust	-13 196 940	-2 534 643	0	-10 662 297
S:a eget kapital	266 294 480	-2 373 048	0	268 667 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 373 048
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 662 297
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 595
summa balanserat resultat	-13 196 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-13 196 940
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 538 264	4 513 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960	1 980
Summa rörelseintäkter		4 539 224	4 515 756
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 460 549	-3 280 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 211	-216 480
Personalkostnader	Not 6	-164 683	-104 135
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 001 415	-3 000 340
Summa rörelsekostnader		-6 786 859	-6 601 525
RÖRELSERESULTAT		-2 247 635	-2 085 770
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		500	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 913	-127 143
Summa finansiella poster		-125 413	-126 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 373 048	-2 212 436
ÅRETS RESULTAT		-2 373 048	-2 212 436

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	278 642 586	281 543 583
Inventarier	Not 9	35 890	71 780
Summa materiella anläggningstillgångar		278 678 476	281 615 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		278 678 476	281 615 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 215	24 120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 485 844	872 609
Summa kortfristiga fordringar		1 503 059	896 729
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 721 090	1 772 448
Summa kassa och bank		1 721 090	1 772 448
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 224 149	2 669 177
SUMMA TILLGÅNGAR		281 902 625	284 284 540

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 545 000	278 545 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	946 420	784 825
Summa bundet eget kapital		279 491 420	279 329 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 823 892	-8 449 861
Årets resultat		-2 373 048	-2 212 436
Summa fritt eget kapital		-13 196 940	-10 662 297
SUMMA EGET KAPITAL		266 294 480	268 667 528
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	14 000 000
Leverantörsskulder		205 600	182 430
Skatteskulder		83 800	84 000
Övriga skulder		1 004 025	1 040 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	314 720	309 682
Summa kortfristiga skulder		15 608 145	15 617 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 902 625	284 284 540

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Laddstolpar	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 339 384	3 339 384
Hyror garage moms	632 453	620 052
Kabel-TV intäkter	186 300	186 300
Varmvattenintäkter	79 741	135 646
Elintäkter	300 347	224 735
Överlåtelse/pantsättning	0	7 634
Öresutjämning	39	25
	4 538 264	4 513 776

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	960	1 980
	960	1 980

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 789	51 875
	Fastighetsskötsel beställning	25 101	1 886
	Snöröjning/sandning	52 381	24 750
	Städning entreprenad	73 985	73 985
	Städning enligt beställning	7 900	0
	Mattvätt/Hyrmattor	26 731	26 523
	Hissbesiktning	5 200	5 035
	Myndighetstillsyn	8 850	0
	Sophantering	2 619	3 960
	Gård	1 234	2 626
	Serviceavtal	58 087	48 234
	Förbrukningsmateriel	11 526	769
	Teleport/hissanläggning	10 636	10 092
	Störningsjour och larm	8 740	0
	Brandskydd	1 218	9 322
		347 997	259 057
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 325	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 976
	Tvättstuga	7 570	2 038
	Sophantering/återvinning	14 759	0
	Entré/trapphus	0	4 774
	Lås	0	4 586
	VVS	12 495	0
	Ventilation	72 201	19 878
	Elinstallationer	36 374	70 429
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 392	756
	Hiss	7 731	2 554
	Garage/parkering	17 835	10 147
	Skador/klotter/skadegörelse	2 243	616
		186 925	118 754
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	35 625
		0	35 625
	Taxebundna kostnader		
	El	529 877	505 846
	Värme	370 183	365 923
	Vatten	62 026	81 060
	Sophämtning/renhållning	39 499	42 233
	Grovsopor	1 058	0
		1 002 643	995 061
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 606	74 553
	Tomträttsavgäld	1 403 600	1 403 600
	Samfällighetsavgift	206 352	165 620
	Bredband	186 626	186 300
		1 881 184	1 830 073
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 800	42 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 460 549	3 280 571

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 767	2 695
	Juridiska åtgärder	37 134	60 855
	Inkassering avgift/hyra	1 700	9 450
	Revisionsarvode extern revisor	14 123	25 553
	Föreningskostnader	605	388
	Styrelseomkostnader	2 424	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 208	810
	Förvaltningsarvode	53 864	69 738
	Förvaltningsarvoden övriga	20 589	19 081
	Administration	19 465	14 036
	Korttidsinventarier	0	2 307
	Konsultarvode	6 331	5 235
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 330
		160 211	216 480

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	82 495
	Löner	6 000	0
	Sociala kostnader	38 683	21 640
		164 683	104 135

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 964 450	2 964 450
	Förbättringar	1 075	0
	Inventarier	35 890	35 890
		3 001 415	3 000 340

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 445 000	296 445 000
	Nyanskaffningar	64 529	0
	Utgående anskaffningsvärde	296 509 529	296 445 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 901 417	-11 936 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 965 525	-2 964 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 866 942	-14 901 417
	Planenligt restvärde vid årets slut	278 642 586	281 543 583
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	129 180 000	79 200 000
	Taxeringsvärde mark	107 000 000	75 000 000
		236 180 000	154 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	232 000 000	150 000 000
	Lokaler	4 180 000	4 200 000
		236 180 000	154 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	179 450	179 450
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	179 450	179 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 670	-71 780
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 890	-35 890
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-143 560	-107 670
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 890	71 780
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	59 944	51 158
	Momsavräkning	9 170	7 398
	Klientmedel hos SBC	1 416 730	814 053
		1 485 844	872 609

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		784 825	623 230
Reservering enligt stadgar		161 595	161 595
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		946 420	784 825

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SEB	0,510 %	7 000 000	7 000 000	2020-09-28
SEB	0,510 %	7 000 000	7 000 000	2020-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-14 000 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Ränta		1 388	2 995
Avgifter och hyror		313 332	306 687
		314 720	309 682

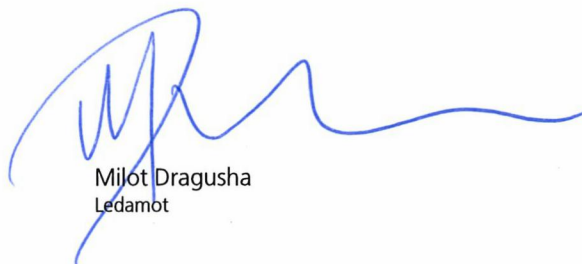
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Inga större underhållsarbeten planerade.	

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 04 2020



Max Niclas Attergren
Ledamot



Milot Dragusha
Ledamot



Annelie Maiten Elin Rivera Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Henriksdalsporten, org. nr 769617-7869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Den här revisionsberättelsen ersätter tidigare avlämnad revisionsberättelse daterad 17 april 2020.

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förtlöpande 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.

Solna den 24 april 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor