

Årsredovisning 2020

Brf Hamnskär nr 1

Org nr 702001-3921

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hamnskär nr 1, med säte i Farsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Hamnskär 1 i Farsta i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med två portar i 9 våningsplan med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 781 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
13 st 5 rum och kök

Byggnaderna var under 2020 försäkrade hos Trygg Hansa till fullvärde.

Taxeringsvärdet för 2020 uppgår till 75 410 000 kr varav 42 387 000 kr avser byggnadsvärdet.

Avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Större underhållsåtgärder som utförts samt händelser av större betydelse

1992	Renovering och tilläggsisolering fasad samt fönsterbyte.
2000	Hissrenovering.
2000	Injustering värme.
2000	PCB inventering.
2001	Ombyggnad garage till hushållssoprum.
2002	Byte entréportar.
2002	Asfaltering gård och parkering.
2003	Målning trapphus och källare.
2006	Fallskyddstak har satts upp utanför portikens bägge ingångar för att minska risker vid fallande snö och is.
2008	Byte dörrstängare och handtag på hissdörrar samt målning hissfronter.
2008	Renovering tvättstugeavdelning.
2008	Byte balkongdörrar i samtliga lägenheter och fasta fönster i lägenheter om 5 rok.
2008	Renovering undercentral, byte värmeväxlare.
2008	Energideklaration genomförd.
2009	Radonmätning utförd.
2010	Renovering yttertak.

FE
J

- 2010-2011 Byte frånluftsfläktar, översyn och byte frånluftsdon i lägenheter.
2011 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2012 Indragning fiber i källare för möjlighet till framtida anslutning av internet, TV, och IP-telefoni.
2013 Fjädrar för garageportar har bytts.
2014 Brandskyddsinventering av fastigheten har genomförts. Brandtätning av karmar för lägenhetsdörrar och genomföringar i brandceller har utförts. Källar- och vindsgångar har försetts med utrymningsskyltar. I källargången mellan tvättstugorna har en brandsläckare installerats.
2014 Avtal har skrivits med Com Hem avseende gruppanslutning för medlemmar till Bredband 50 där anslutning kan ske från 2015-02-01 och ingår i månads-avgiften.
2014 En hemsida för föreningen har skapats
2015 Byte av avfuktningssaggregat i torkrum 2
2016 Rosenhäck mot parkväg ersatt med berberisbuskar
2016 Fällning av träd vid pergolan, nyplantering av rönn. Utbyte av ett körsbärsträd
2017 Byte till LED-armaturer med närvarostyrning och batteribackup i trapphus
Installation av ozongenerator i hushållssoprummet
Upphandling av ny teknisk och ekonomisk förvaltare samt fastighetsskötsel
Obligatorisk ventilation genomförd
2018 Infodring av avlopp och dagvatten
2019 Pergola utbytt
Föreningslokalen uppfräschad samt försedd med nya möbler, inredning och porslin mm
Storstädning av trapphus och entréer
Målning och uppfräschning av cykelrum
Besiktning av skyddsrum och åtgärder av besiktningspunkter
2020 Samtliga ljuskällor har bytts till energisnåla LED, i tvättstugorna, källarkorridoren, vinden, matkällaren, cykelrummet, entréerna samt på fasader runt husen.
Samtliga motorvärmarruttag på övre parkeringen är utbytta till nya med både motorvärmarruttag och uttag för laddning.
P-plats för MC/mopeder med uttag för laddning har iordningställt.
Hushållssoppantering och pappersinsamling har flyttats till gården bakom pergolan. Sopkärl för hushållsavfall, förpackningar, plast och plåt har tillkommit.
Fläktstyrningar för frånluftsfläktarna är utbytta.
Den nedre parkeringen har fått nya stolpar med både motorvärmarruttag och uttag för laddning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen tecknade hösten 2019 nytt avtal om teknisk förvaltning med Apos Förvaltning AB. Avtalet gäller 2020-01-01 t.o.m. 2021-12-31.

PE

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>	
Lager	52	21-12-31	
Hobbyverksamhet	30	21-09-30	9 mån uppsägningstid
Kontor och lager	11	tills vidare	9 mån uppsägningstid
Kontor och lager	15	tills vidare	9 mån uppsägningstid
Kontor	11	tills vidare	9 mån uppsägningstid

Utöver dessa finns ett antal förrådsutrymmen anordnade i källarlokalerna med kontraktstid tills vidare och 3 månaders uppsägningstid.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 10 st. garage med bostadsrätt. 7 st. är i föreningens ägo och av dessa hyrs 6 st. ut och 1 st. används som soprum.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 7 överlåtelser godkänts av föreningen.

I fastigheten finns två tvättstugor och två gemensamma utrymmen för barnvagnar och rullatorer samt ett förvaringsutrymme för cyklar.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt de principer som fastställts av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-09-14 bestått av:

Per Eliasson	ordförande
Bo Rangborg	ledamot
Susanna Thåström	ledamot
Kent Björkander	ledamot
Joakim Bang Vedin	ledamot
Jasmin Mackovic	suppleant
Mathias Johansson	suppleant
Cornelia Straaten	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Bo Rangborg, Per Eliasson och Kent Björkander två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 141 450 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i entréerna.

Revisorer

Jonas Helleklint, Mazars AB	extern
Johanna Strandroth, Mazars AB	suppleant extern

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2018-06-11.

Verksamhet under året som gått

På grund av pandemin har inte några sammankomster kunnat hållas.

Planerat Framtida underhåll

Bevaka omfattning av rödalger på fasaderna.

Installera värmeåtervinning med värmepumpar i frånluftsfläktarna.

Installera trådlösa temperaturgivare för mätning i hallen på samtliga lägenheter. Underlättar när instyppning och justering av värmesystemet ska ske.

Byte radiatorstammar, byte termostatventiler, byte varm- och kallvattenstammar.

Planering för framtida sophantering eventuellt tillsammans med Hamnskär 2.

Garaget, tidigare soprum fräschas upp så att det kan hyras ut.

Ventilation för entréer byts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 778	3 512	3 508	3 514	3 507
Resultat efter finansiella poster	445	731	-4 259	157	765
Resultat exklusive avskrivning	516	802	-4 188	417	1 025
Soliditet (%)	89,8	90,4	84,7	93,3	94,5
Årsavgift för bostäder kr/kvm	689	689	689	689	689
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	22	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	113	111	109	111	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	16	19	18	17

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

PE

Y

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	404 324	298 740	623 012	4 686 185	731 338	6 743 599
Disposition av föregående års resultat:			227 000	504 338	-731 338	0
Årets resultat					445 442	445 442
Belopp vid årets utgång	404 324	298 740	850 012	5 190 523	445 442	7 189 041

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 190 523
årets vinst	445 442
	5 635 965

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	227 000
ianspråkats från yttre fond	-831 678
i ny räkning överföres	6 240 643
	5 635 965

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

PE

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 294 288	3 294 288
Hysesintäkter		216 083	216 264
Övriga rörelseintäkter		267 172	1 762
Summa nettoomsättning	2	3 777 543	3 512 314
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-193 496	-375 876
Periodiskt underhåll	4	-831 678	-120 311
Driftskostnader	5	-1 800 298	-1 781 835
Administrationskostnader	6	-146 823	-148 109
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-181 533	-177 329
Fastighetsskatt/avgift		-116 985	-113 605
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 270 813	-2 717 065
Avskrivning byggnad		-70 719	-70 719
Summa avskrivningar		-70 719	-70 719
Resultat före finansiella poster		436 011	724 530
Ränteintäkter		9 446	7 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15	-600
Summa kapitalnetto		9 431	6 808
Resultat efter finansiella poster		445 442	731 338
Årets resultat		445 442	731 338

PE
7

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	1 881 849	1 952 568
Summa materiella anläggningstillgångar		1 881 849	1 952 568
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrättsgarage		383 000	383 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		383 000	383 000
Summa anläggningstillgångar		2 264 849	2 335 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		7 111	7 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 423	209 212
Summa kortfristiga fordringar		221 534	216 338
<i>Kassa och bank</i>		5 516 958	4 904 665
Summa omsättningstillgångar		5 738 492	5 121 003
SUMMA TILLGÅNGAR		8 003 341	7 456 571

PE
/

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		703 064	703 064
Fond för yttre underhåll	9	850 012	623 012
Summa bundet eget kapital		1 553 076	1 326 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 190 523	4 686 185
Årets resultat		445 442	731 338
Summa fritt eget kapital		5 635 965	5 417 523
Summa eget kapital		7 189 041	6 743 599
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		221 311	224 732
Aktuella skatteskulder		22 233	13 956
Övriga skulder		0	42 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 756	431 580
Summa kortfristiga skulder		814 300	712 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 003 341	7 456 571

PE

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		445 442	731 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		70 719	70 719
Förändring skatteskuld/fordran		8 277	4 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		524 438	806 954
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 196	38 760
Förändring av leverantörsskulder		-3 421	-166 995
Förändring av kortfristiga skulder		96 472	-219 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		612 293	459 214
Årets kassaflöde		612 293	459 214
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 904 665	4 445 451
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 516 958	4 904 665

PE
Z

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar Byggnader är 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Minimiavsättning till yttre underhåll görs enl stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 294 288	3 294 288
Hysesintäkter, p-plats	64 650	64 500
Hysesintäkter, garage	64 224	64 224
Hysesintäkter, lokaler	87 209	87 540
Avgift andrahandsuthyrning	9 309	1 762
Naturvårdsverket	257 863	0
	3 777 543	3 512 314

PE
/

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparationer	83 268	134 275
Reparation vattenskada	8 638	148 288
Reparation av gem utrymmen	0	67 500
Reparation tvättstuga	27 268	563
Nycklar o lås	10 787	0
Reparation VA	0	2 300
Reparation el	52 116	0
Reparation hissar	11 419	11 386
Klottersanering	0	5 064
Reparation tak	0	6 500
	193 496	375 876

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll	301 453	120 311
Underhåll tvättstuga	46 475	0
Underhåll av installationer	483 750	0
	831 678	120 311

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	101 874	100 480
Städkostnader	75 506	83 902
Hyra av entrémattor	6 459	979
Snöröjning/sandning	33 447	61 544
Serviceavtal	3 931	2 281
Hisskostnader	11 275	17 900
El	107 569	103 931
Värme	587 116	578 351
Vatten och avlopp	130 538	84 978
Avfallshantering	57 577	64 260
Försäkringskostnader	81 289	77 063
Ersättning till medlem	15 176	0
Tomträttsavgäld	260 300	260 300
Kabel-tv	31 704	31 434
Bredband	96 050	95 550
Teknisk förvaltning	154 618	184 733
Förbrukningsinventarier	40 671	21 248
Förbrukningsmaterial	5 198	12 901
	1 800 298	1 781 835

PE
Z

Not 6 Administrationskostnader

	2020	2019
Hemsida	269	269
Porto	110	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	7 971
Revisionsarvode	33 625	34 000
Ekonomisk förvaltning	98 000	96 124
Medlems-/föreningsavgifter	6 410	6 290
Övriga poster	8 409	3 455
	146 823	148 109

Not 7 Arvoden och personal

	2020	2019
Styrelsearvode	141 450	141 450
Sociala kostnader	40 083	32 279
Övriga arvoden	0	3 600
	181 533	177 329

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Ingående avskrivningar	-9 247 232	-9 176 513
Årets avskrivningar	-70 719	-70 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 317 951	-9 247 232
Utgående redovisat värde	1 881 849	1 952 568
Taxeringsvärden byggnader	33 023 000	33 023 000
Taxeringsvärden mark	42 387 000	42 387 000
	75 410 000	75 410 000

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fond för yttre underhåll	623 012	423 012
Avsättning enligt stämmobeslut	227 000	200 000
	850 012	623 012

PE
/

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 790 500	8 790 500
	8 790 500	8 790 500

Stockholm 2021-0405



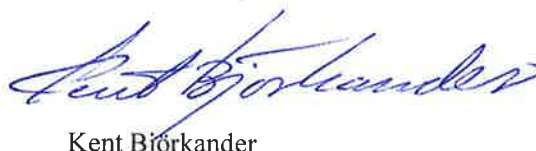
Per Eliasson
Ordförande



Bo Rangborg



Susanna Thåström



Kent Björkander



Joakim Bang Vedin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-0413



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamnskår 1
Org. nr 702001-3921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskår 1 för år 2020.

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 2020 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 Brf Hamnskär 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Hamnskär 1 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 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.

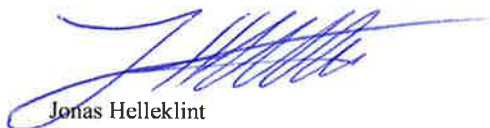
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 13 april 2021



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor