



Årsredovisning 2019



Brf Hamnskär nr 1

Org nr 702001-3921

fastum

www.fastum.se | 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 bostadsrättsens 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 bostadsrättsens 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 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är 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 4781 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 2019 försäkrade hos Trygg Hansa till fullvärde.

Taxeringsvärdet för 2019 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 båg 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 värmepårlare. |
| 2008 | Energideklaration genomförd. |
| 2009 | Radonmätning utförd. |
| 2010 | Renovering yttertak. |

RE

- 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 avfuktningsskåp 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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen tecknade 2017 avtal om teknisk förvaltning med AdEx. Avtalet gällde 2018-01-01 t.o.m. 2019-12-31 och har inte förlängts.

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

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>	
Lager	52	20-12-31	
Hobbyverksamhet	30	20-09-30	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.

PE

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.
Under året har 4 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 2019-05-06 bestått av:

Per Eliasson	ordförande
Bo Rangborg	ledamot
Susanna Thåström	ledamot
Kent Björkander	ledamot
Annika Henrik-Klemens	ledamot

Joakim Bang Vedin	suppleant
Jasmin Mackovic	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 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 Revisionsbyrå AB	extern
Johanna Strandroth,	Mazars Revisionsbyrå AB	suppleant extern

Föreningens stadgar

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

Verksamhet under året som gått

Visstund på våren samt adventskaffe.

Planerat Framtida underhåll

Målning av entréer och trapphus.
Byte kall- och varmvattenrör samt värmerör.
Sophanteringen skall utvecklas.
Byte av motorvärmarruttag samt eventuell installation av ladduttag för el- och hybridbilar.

PE
Z

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 512	3 508	3 514	3 507	3 502
Resultat efter finansiella poster	731	-4 259	157	765	1 060
Resultat exklusive avskrivning	802	-4 188	417	1 025	1 320
Soliditet (%)	90,4	84,7	93,3	94,5	95,3
Årsavgift för bostäder kr/kvm	689	689	689	689	689
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	16	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	111	109	111	112	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	19	18	17	16

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.

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	5 497 405	4 070 902	-4 259 110	6 012 261
Disposition av föregående års resultat:			-4 874 393	615 283	4 259 110	0
Årets resultat					731 338	731 338
Belopp vid årets utgång	404 324	298 740	623 012	4 686 185	731 338	6 743 599

PE

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 686 185
årets vinst	731 338
	5 417 523

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	227 000
i ny räkning överföres	5 190 523
	5 417 523

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

PE



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 294 288	3 320 908
Hysesintäkter		216 264	186 824
Övriga rörelseintäkter		1 762	199
Summa nettoomsättning	2	3 512 314	3 507 931
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-375 876	-414 408
Periodiskt underhåll	4	-120 311	-5 076 893
Driftskostnader	5	-1 781 835	-1 747 270
Administrationskostnader	6	-148 109	-223 375
Arvodet och personal med tillhörande kostnader	7	-177 329	-146 727
Fastighetsskatt/avgift		-113 605	-102 415
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 717 065	-7 711 088
Avskrivning byggnad		-70 719	-70 719
Summa avskrivningar		-70 719	-70 719
Resultat före finansiella poster		724 530	-4 273 876
Ränteintäkter		7 408	15 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600	-248
Summa kapitalnetto		6 808	14 766
Resultat efter finansiella poster		731 338	-4 259 110
Årets resultat		731 338	-4 259 110

PE
✓

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	1 952 568	2 023 287
Summa materiella anläggningstillgångar		1 952 568	2 023 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrättsgarage		383 000	383 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		383 000	383 000
Summa anläggningstillgångar		2 335 568	2 406 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		7 126	36 728
Övriga fordringar		0	7 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 212	204 203
Summa kortfristiga fordringar		216 338	248 805
<i>Kassa och bank</i>		4 904 665	4 445 451
Summa omsättningstillgångar		5 121 003	4 694 256
SUMMA TILLGÅNGAR		7 456 571	7 100 543

7E
Z

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		703 064	703 064
Fond för yttre underhåll	9	623 012	5 497 405
Summa bundet eget kapital		1 326 076	6 200 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 686 185	4 070 902
Årets resultat		731 338	-4 259 110
Summa fritt eget kapital		5 417 523	-188 208
Summa eget kapital		6 743 599	6 012 261
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		224 732	391 727
Aktuella skatteskulder		13 956	2 766
Övriga skulder		42 704	77 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 580	616 692
Summa kortfristiga skulder		712 972	1 088 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 456 571	7 100 543

PE

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		731 338	-4 259 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		70 719	70 719
Förändring skatteskuld/fordran		4 897	1 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		806 954	-4 186 960
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av hyres- och avgiftsfordringar		0	-407 773
Förändring av kortfristiga fordringar		38 760	-65 733
Förändring av leverantörsskulder		-166 995	267 907
Förändring av kortfristiga skulder		-219 505	495 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		459 214	-3 897 035
Årets kassaflöde		459 214	-3 897 035
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 445 451	8 342 486
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 904 665	4 445 451

PE



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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 294 288	3 294 288
Hysesintäkter, p-plats	64 500	61 680
Hysesintäkter, garage	64 224	64 224
Hysesintäkter, lokaler	87 540	87 540
Övriga hyresintäkter	1 762	199
	3 512 314	3 507 931

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparationer	134 275	178 423
Reparation bostad	0	10 375
Reparation vattenskada	148 288	104 636
Reparation av gem utrymmen	67 500	3 656
Reparation tvättstuga	563	1 948
Nycklar o lås	0	28 974

PE


Reparation VA	2 300	12 818
Reparation värme	0	562
Reparation ventilation	0	4 700
Reparation hissar	11 386	45 272
Reparation portar	0	3 494
Klottersanering	5 064	5 064
Rep av garage och p-platser	0	14 485
Reparation tak	6 500	0
	375 876	414 407

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Planerat underhåll	120 311	5 074 393
Underhåll tvättstuga	0	2 500
	120 311	5 076 893

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	0	2 531
Trädgårdsskötsel	100 480	76 304
Städkostnader	83 902	84 108
Hyra av entrémattor	979	3 916
Snöröjning/sandning	61 544	57 531
Serviceavtal	2 281	3 994
Hisskostnader	17 900	10 630
Besiktningkostnader	0	7 125
El	103 931	114 747
Värme	578 351	574 172
Vatten och avlopp	84 978	100 277
Avfallshantering	64 260	55 946
Försäkringskostnader	77 063	73 400
Tomträttsavgäld	260 300	260 300
Kabel-tv	31 434	73 125
Bredband	95 550	30 795
Teknisk förvaltning	184 733	211 221
Förbrukningsinventarier	21 248	0
Förbrukningsmaterial	12 901	7 148
	1 781 835	1 747 270

PE

Not 6 Administrationskostnader

	2019	2018
Hemsida	269	238
Föreningsgemensamma kostnader	7 971	2 902
Revisionsarvode	34 000	29 875
Ekonomisk förvaltning	96 124	95 452
Bankkostnader	0	445
Konsultarvoden	0	65 700
Juridisk konsultation	0	21 063
Medlems-/föreningsavgifter	6 290	6 170
Övriga poster	3 455	1 530
	148 109	223 375

Not 7 Arvoden och personal

	2019	2018
Styrelsearvode	-141 450	-116 850
Sociala kostnader	-32 279	-29 452
Övriga arvoden	-3 600	-425
	-177 329	-146 727

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Ingående avskrivningar	-9 176 513	-9 105 794
Årets avskrivningar	-70 719	-70 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 247 232	-9 176 513
Utgående redovisat värde	1 952 568	2 023 287
Taxeringsvärden byggnader	33 023 000	35 900 000
Taxeringsvärden mark	42 387 000	22 251 000
	75 410 000	58 151 000

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fond för yttre underhåll	423 012	5 197 405
Avsättning enligt stämmobeslut	200 000	300 000
	623 012	5 497 405

PE


Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 790 500	8 790 500
	8 790 500	8 790 500

Stockholm 2020-05-12



Per Eliasson
Ordförande



Bo Rangborg



Susanna Thåström



Kent Björkander



Annika Henrik-Klemens

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskär 1 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2019 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2020



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor