

Årsredovisning

BRF Hägerstenshamnen 1

716420-0698

Styrelsen för BRF Hägerstenshamnen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

am
LB
MS B.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om föreningsverksamheten

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 1 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelse

Styrelsen har sedan konstituerande mötet den 4 juni 2019 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Marcus Sperber	Ordförande
	Annika Magnusson	Övergripande ekonomiansvarig
	Eva Bymova	Trivselsansvarig
	Lars Berglund	Bygg
	Tommy Sandbekk	Bygg

Suppleanter	Fredrik Werner
	Anders Gustavsson
	Karin Jälmestål

Revisor

Ordinarie	Johan Grahn, Revisorshuset Uppsala
-----------	------------------------------------

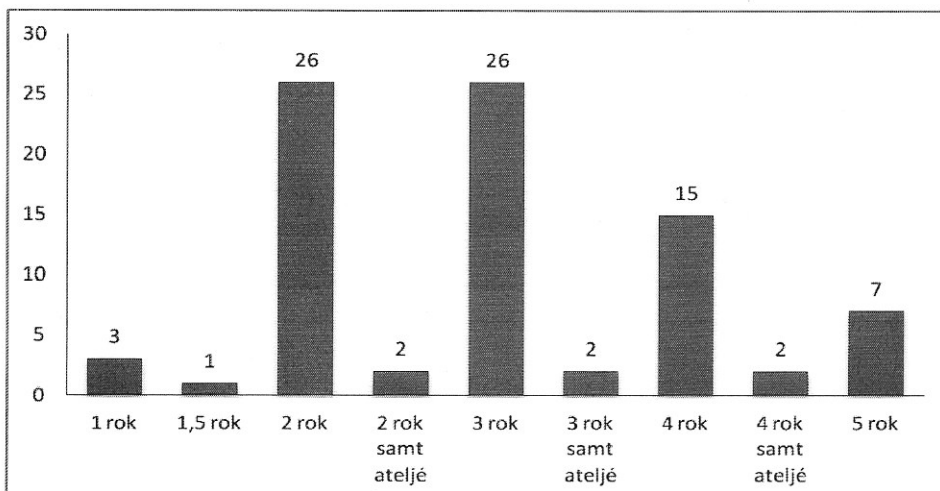
Valberedning	Marcus Andersson
	Emma Nordström

Föreningens stadgar Gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Träpatronen 1 bebyggdes 1988-89 av JM Byggnads AB och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 84 lägenheter och 3 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter och den 3:e lokalen disponeras av de boende i föreningen.

Lägenhetsfördelning:



Total bostadsyta: 7 835 kvm

Total lokalyta: 486 kvm

am
LB
75
OS

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta kvm	Löptid t o m
Förskola	433,0	2021-08-31 med en förlängning om 5 år vid utebliven uppsägning
Kvartersbutik	53,0	Förlängs 3 månader med 3 månaders uppsägningstid.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 7 stycken överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några nya andrahandsuthyrningar under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl som t ex tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en bestämd tidsperiod inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio möten, inkluderat det konstituerande. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Ekonomikonsulterna i Råsunda AB. Under året har bolaget Storholmen anlåtits för delar av den tekniska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Akin Barin.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring, men inte tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1988.

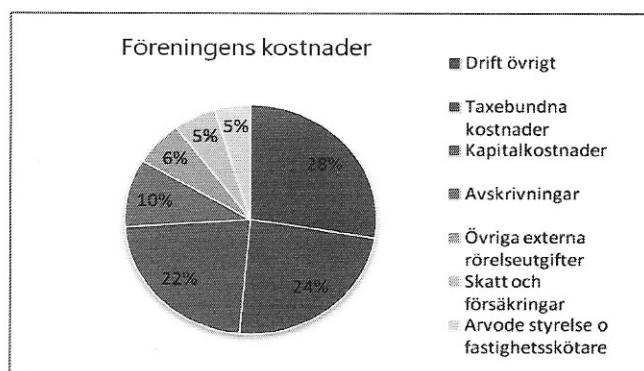
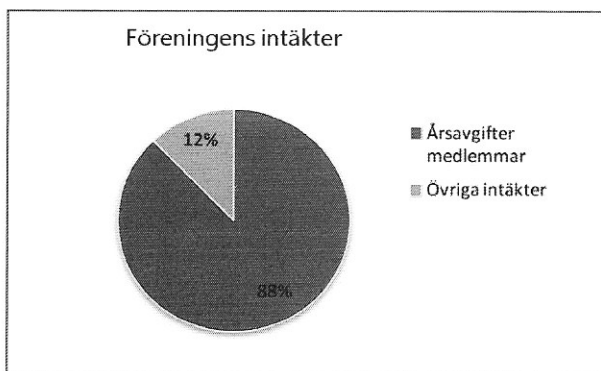
Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med $1377 \text{ kr} \times 84 \text{ lgh} = 115\,668 \text{ kr}$

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1%.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån skattepliktiga ränteintäkter och med avdrag för kapitalkostnader dock ej räntekostnader på lån i fastigheten. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 44 542 976 kronor, en minskning med 885 421 kronor jämfört med föregående år.

Fördelning av intäkter och kostnader i föreningen



am
LB
AB
K
hs

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

BYGG

Rutinmässigt genomförda kontroller

Våra serviceföretag Söder Kyl, Climapac, ManKan, Tak CC Plåt & Tak har genomfört sina rutinkontroller av våra tvättstugor, värmepumpar, hissar och tak. Fastighetsskötaren har dessutom genomfört tre egenkontroller angående brandsäkerheten i våra hus.

Matavfall och kompostering

Under året har vi infört matfallsortering för kompost. Insamlingskärl för ändamålet finns i samtliga soprum och alla hushåll har tilldelats soppåsar. Projektet bidrar till att få ner kostnaden för sophämtning samtidigt som vi gör en insats för klimatet.

LED belysning

Under hösten 2019 har vi bytt ut gamla lysrör till LED lampor i alla trapphus samt i vissa gemensamma utrymmen och på husets fasadbelysning. Det medför minskade kostnader för elförbrukningen och underhåll. Vi kommer även att byta ut lamporna i cykel- och barnvagnsrum, elcentraler och fläktrum så småningom.

Förskola

Förskolan har renoverats under sommaren 2019. I flera rum har golvmattor bytts. Allt löpte inom givna tidsramar. Dessutom har delar av ventilationssystemet renoverats och små öppningar runt ledningsrör har tätats ytterligare. Mätningen av luftflödena är godkända av miljöförvaltningen. Utebelysningen på gården har setts över och fungerar nu. På förskolan är många glada för åtgärderna.

Trädgård och utemiljö

Föreningens trädgårdsgrupp ordnade två uppskattade och välbesökta trädgårdsdagar den 28 april och 20 oktober. De är alltid ett bra tillfälle att träffa sina grannar och ta gemensamt ansvar för vår utemiljö. I höstas har en arborist fällt ner ett träd vid sidan av port 9 för att förhindra uppkomst av fuktskador på fasaden och skador på husets dränage. Trädet hade blivit för stort och planterades från början alldeles för nära huset.

EKONOMI

Lån

Under året har föreningens dyraste lån lagts om. I samband med omläggningen har vi gjort en extra amortering på 1,5 miljoner kronor. Räntan på lånet blev betydligt lägre än tidigare. Det innebär en besparing på ca 380 000 kronor per år. Hösten 2020 kommer vi att lägga om ytterligare ett av lånen. Föreningens totala lån uppgick vid årsskiftet till 64 195 423 kr, vilket motsvarar 7714 kr kr/ kvadratmeter.

ÖVRIGT

Fastighetsförvaltning

Under året har bolaget Storholmen anlitats för den delar av den tekniska förvaltningen. Samarbetet har fungerat smidigt. Tillsammans har styrelsen och Storholmen upprättat en ny underhållsplan som ska ligga till grund för beslut om kommande underhåll och renoveringar.

Förändrad kontoplan

Under året har styrelsen grupperat om vissa konton i resultaträkningen för att få fram en tydlighet gällande kostnader för drift, underhåll och reparationer. Jämförelsesiffrorna i resultaträkningen från föregående år har även klassificerats enligt det nya upplägget, vilket medför att det inte går att jämföra rakt av. Summan av not 2 och 3 är dock detsamma som fg år.

am
LB
hs
B.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	680	680	680
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 193	8 485	8 557	8 641
Elkostnad/kvm totalyta	25	26	24	23
Värmekostnad/kvm totalyta	78	86	86	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	19	18	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	140	134	137	190
Soliditet (%)	26	25	23	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	885	1 842	271	-275
Nettoomsättning (tkr)	6 071	6 054	6 056	6 143

Bostadsyta 7835 kvm

Totalyta 8321 kvm

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 500 000	244 335	4 213 455	1 563 481	1 842 388
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				1 842 388	-1 842 388
Årets resultat					885 427
Belopp vid årets utgång	14 500 000	244 335	4 213 455	3 405 869	885 427

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 405 869
Årets resultat	885 427
Summa	4 291 296

Förslag till disposition:

Till yttre reparationsfond	541 221
Balanseras i ny räkning	3 750 075
Summa	4 291 296

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

am
LB
E.
hs

RESULTATRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
Föreningens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 071 141	6 053 862
Övriga rörelseintäkter		0	77 871
Summa föreningens intäkter		6 071 141	6 131 733
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 183 860	-402 242
Driftskostnader	3	-1 760 443	-1 828 205
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-332 095	-192 197
Personalkostnader	5	-243 082	-255 907
Avskrivningar		-497 705	-497 706
Summa rörelsekostnader		-4 017 185	-3 176 257
Rörelseresultat		2 053 956	2 955 476
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 168 530	-1 113 088
Summa finansiella poster		-1 168 530	-1 113 088
Årets resultat		885 426	1 842 388

LB
ms
B

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	86 208 527	86 691 982
Maskiner och inventarier	8	26 125	40 375
Övriga materiella anläggningstillgångar		142 223	142 223
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		86 376 875	86 874 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		86 380 375	86 878 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 115 960	1 169 816
Övriga fordringar	9	2 211	63 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	149 971	129 733
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 268 142	1 362 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 069 668	2 962 944
<i>Summa kassa och bank</i>		2 069 668	2 962 944
Summa omsättningstillgångar		3 337 810	4 325 543
SUMMA TILLGÅNGAR		89 718 185	91 203 623

am
LB HS B.

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda medlemsinsatser		14 744 335	14 744 335
Fond för yttre underhåll	12	4 213 454	4 213 454
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 957 789</i>	<i>18 957 789</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 405 869	1 563 481
Årets resultat		885 427	1 842 388
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>4 291 296</i>	<i>3 405 869</i>
Summa eget kapital		23 249 085	22 363 658
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	63 380 423	65 794 093
Summa långfristiga skulder		63 380 423	65 794 093
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		331 065	379 820
Aktuella skatteskulder		12 506	1 624
Övriga skulder	16	865 460	733 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 879 646	1 930 523
Summa kortfristiga skulder		3 088 677	3 045 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 718 185	91 203 623

8. ann
B.
HS LB

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 053 956	2 955 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar		497 705	497 706
Erlagd ränta		-1 168 530	-1 113 088
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	18	<i>1 383 131</i>	<i>2 340 094</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Minskning av rörelsefordringar		94 456	-262 326
- Minskning av rörelseskulder		-88 690	54 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 388 897	2 132 233
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	13	-2 282 174	-565 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 282 174	-565 504
Årets kassaflöde		-893 277	1 566 729
Likvida medel vid årets början		2 962 944	1 396 215
Likvida medel vid årets slut	12	2 069 667	2 962 944

am
B.
hs LB

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre Företag (K2).

Fordringar har tagits upp till de belopp de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad	200	0,50
Ombyggnad	40	2,50
Inventarier	3	33

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1	Föreningens intäkter	2019	2018
	Hysesintäkter lokaler	-683 248	-690 011
	Årsavgifter bostäder	-5 327 352	-5 328 490
	Uppvärmning förskola	-28 820	-22 234
	Vidarefakturerat förskola	-16 130	0
	Övriga ersättningar / intäkter	-711	-78 713
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-14 880	-12 285
		-6 071 141	-6 131 733

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 2	Underhållskostnader	2019	2018
	Underhåll tvättstuga	35 539	36 269
	Underhåll brandsäkerhet	24 480	0
	Underhåll ventilation	6 988	0
	Underhåll hissar	35 483	35 065
	Underhåll undercentral	12 295	0
	Rep av lokaler / hyreslägenheter	521 440	9 550
	Rep bostäder	12 044	77 389
	Rep stammar / VVS	18 024	0
	Rep undercentral	124 706	149 252
	Rep el	6 530	0
	Rep övrigt	15 733	0
	Rep hissar	9 772	0
	Rep portar	2 862	0
	Skadedjurshantering	12 700	0
	Övrig driftkostnad	590	0
	Rep av lokaler / hyreslägenheter	631	0
	Gemensamma utrymmen	344 043	94 717
		1 183 860	402 242

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Entré kostnad städning	112 078	110 000
	Entré kostnad mattor	25 832	40 488
	Markytor / trädgård	104 861	87 760
	Övriga driftkostnader	2 808	7 897
	Fastighetsel	210 843	213 341
	Uppvärmning	649 056	719 123
	Sopcontainer	38 161	38 353
	Sophämtning bostäder	143 411	150 418
	Vatten	193 507	199 018
	Fastighetsförsäkring	110 146	102 949
	Fastighetsskatt	169 740	158 858
		1 760 443	1 828 205

Not 4	Förvaltnings- och externa kostnader	2019	2018
	Administration, kontor, övrigt	15 748	16 926
	Revisionsarvode	15 750	14 875
	Arvode ekonomisk förvaltning	170 821	135 077
	Arvode teknisk förvaltning	99 475	0
	Pantsättningsavgifter	7 905	5 460
	Överlåtelseavgifter	6 975	6 825
	Övriga externa tjänster	15 421	13 034
		332 095	192 197

*. amw
B.
hs LB

Not 5	Personal	2019	2018
	Styrelsearvode	117 987	130 000
	Löner	67 380	65 760
	Sociala avgifter	57 715	60 147
		243 082	255 907

Föreningen har under året haft en deltidsanställd fastighetsskötare.

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntekostnader fastighetslån	1 168 524	1 113 088
	Dröjsmålsräntor	6	0
		1 168 530	1 113 088

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 314 537	91 314 537
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	91 314 537	91 314 537
	Ingående avskrivningar enligt plan	-9 519 365	-9 035 909
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-483 455	-483 456
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 002 820	-9 519 365
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 208 527	86 691 982
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 896 810	4 896 810
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	91 037 000	83 779 000
	Taxeringsvärde mark	89 370 000	58 876 000
		180 407 000	142 655 000

Not 8	Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	599 947	599 947
	Utgående anskaffningsvärden	599 947	599 947
	Ingående avskrivningar	-559 572	-545 322
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 250	-14 250
	Utgående avskrivningar	-573 822	-559 572
	Redovisat värde	26 125	40 375

St. ann
B. HS LB

Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning skattekonto	2 211	232
	Andra kortfristiga fordringar	0	62 818
		2 211	63 050
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	119 255	110 146
	Övriga interimfordringar	30 716	19 587
		149 971	129 733
Not 11	Likvida medel	2019-12-31	2018-12-31
	Bank	2 069 668	2 962 944
		2 069 668	2 962 944
Not 12	Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
	Yttre reparationsfond	-4 213 454	-4 213 454
		-4 213 454	-4 213 454
Not 13	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering av lån	-2 282 174	-565 504
		-2 282 174	-565 504
Not 14	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 402855 0,97% 2024-12-30	13 267 000	15 095 000
	Stadshypotek 191796 1,18% 2020-10-30	16 362 448	16 449 952
	Stadshypotek 325030 1,29% 2022-10-30	21 033 330	21 200 000
	Stadshypotek 251785 1,250% 2021-09-30	13 532 645	13 732 645
	Avgår kortfristig del	-815 000	-683 504
		63 380 423	65 794 093
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 620 423 kronor.			
Not 15	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Datapantbrev registrerade hos lantmäteriet	80 581 000	80 581 000
		80 581 000	80 581 000
Not 16	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Kortfristig del av fastighetslån	-815 000	-683 504
	Moms	-37 724	-37 766
	Källskatt	-472	-415
	Sociala avgifter	-1 739	-1 695
	Mottagna depositioner	-8 150	-8 150
	Kortfristiga skulder medlemmar	-2 375	-2 375
		-865 460	-733 905






Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna löner och arvoden	100 000	100 000
	Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
	Upplupna utgiftsräntor	19 128	45 885
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 508 290	1 502 680
	Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	Upplupen uppvärmning	73 949	80 960
	Upplupna elavgifter	23 567	30 952
	Upplupna övriga kostnader	110 292	125 626
		1 879 646	1 930 523

Not 18	Justeringar som inte ingår i kassaflödet	2019-12-31	2018-12-31
	Avskrivningar	497 705	497 706
		497 705	497 706

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rutinmässiga kontroller

Företaget Brandsäkra kommer att göra den årliga kontrollundersökningen i april 2020. Föreningen beställde också en fjärrvärme- och energiutredning av Stockholm Exergi som genomfördes i januari 2020. I skrivande stund har inte resultaten kommit.

Förskola

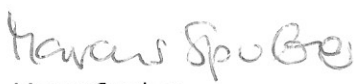
I februari 2020 gjordes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som godkändes med krav på en mindre åtgärd, som har genomförts under februari 2020.

Inventering av fönster

JG Byggkonsult & Besiktning AB har i januari 2020 genomfört en inspektion av alla fönster/balkongdörrar i 20 lägenheter som fungerade som ett stickprov. Resultatet visade att fönstren är i ganska god kondition. Dock behöver vissa underhållsåtgärder göras. Nästa steg blir en inhämtning av offerter för omfattande underhållsåtgärder som är planerad för 2021.

UNDERSKRIFTER

Hägersten 2020-04-20


Marcus Sperber


Annika Magnusson


Tommy Sandbekk


Lars Berglund


Eva Bymova

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-26


Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 1

Org.nr 716420-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 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. 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 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 Hägerstenshamnen 1 för räkenskapsåret 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 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 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:

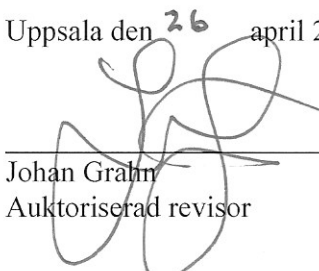
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 26 april 2020



Johan Gråhn
Auktoriserad revisor