

Årsredovisning

BRF Hägerstenshamnen nr 1

716420-0698

Styrelsen för BRF Hägerstenshamnen nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 - 15
- Underskrifter	15

LB ME OS HS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om föreningsverksamheten

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen nr 1 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Styrelse

Styrelsen har sedan konstituerande mötet den 2 juni 2020 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Marcus Sperber	Ordförande
Tommy Sandbekk	Kassör
Lars Berglund	Sekreterare
Martin Elliot	Ledamot
Mikael Carlgren	Ledamot

Suppleanter

Karin Jälmestål
Anders Gustafsson
Björn Karlsson

Revisor

Johan Grahm, Revisorshuset Uppsala

Valberedning

Marcus Andersson
Eva Bymova

Föreningens stadgar

Gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 november 2018.

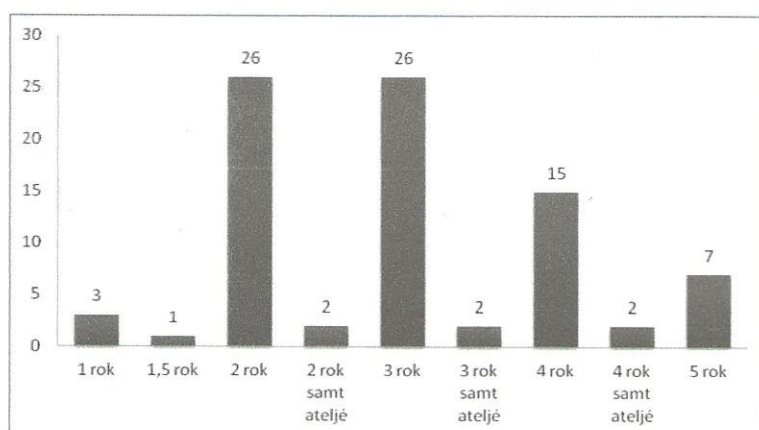
Tomträtt

Föreningen äger området Stockholm Träpatronen 1, med total areal på 4607 kvm.

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

Handwritten signatures and initials: LB, ME, HS, and others.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta kvm	Löptid t o m
Daghem	433	2026-08-31 med en förlängning om 5 år vid utebliven uppsägning
Kvartersbutik	53	Förlängs 3 månader med 3 månaders uppsägningstid.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har tre stycken överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning 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 året avhållit tolv protokollförda sammanträden, inkluderat det konstituerade. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Akin Barin.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Ekonomikonsulterna i Råsunda AB
Teknisk förvaltning	Storholmen
Städning gemensamma ytor	Städhuset
Service tvättstugor	Hushållsservice Söderort AB
Service hissar	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Service värmepumpar	Climapac
Service ventilation	TeBe Ventilation AB
Hämtning återvinning	Suez (nu PreZero)
Hämtning hushållssopor	Stockholm Vatten & Avlopp (SVOA)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum Ellevio
Trädgårdsservice	Två Smälänningar
Tak besiktning	CC Plåt & Tak
Brandskyddskontroll	Brandsäkra

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring, men inte tilläggsförsäkring 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 $1429 \text{ kr} \times 84 \text{ lgh} = 120\,036 \text{ kr}$

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

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån skattepliktiga räntetäkter 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 43 715 821 kronor, en minskning med 827 155 kronor.

ME
LH
AS

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bygg

Under året har vi bytt till spaltventiler i alla 84 lägenheter, samt fått ett godkännande OVK certifikat. Vi har tecknat ett serviceavtal för ventilation som omfattar 2 årliga filterbyten, inspektion, rengöring och underhåll av våra tre frånluftsfläktar och förskolans tillufts-/frånluftsfläkt.

Omläggning av plattor utanför port 9, samt putsning av nedre fasaddel. Nya rampar utanför ytterdörrarna.

Förbättringar av våra tak som var listat i inspektionsrapporten, har blivit åtgärdade. Ommålning av plåtdelar, installationer av snörasäckar och nockstänger har också gjorts.

Bomiljö

Radonmätning är utförd i alla husen, och mätningresultaten är inlämnad till miljöförvaltningen och godkända.

Föreningen har som brukligt två städdagar under året. På vår och höst har vi träffats för mer noggrann städning av de gemensamma utrymmena och även det närmaste ytterområdet. Vårstädningsdagen blev tyvärr inställd på grund av COVID-19, men höststädningsdagen blev av den 1 november. I höstas har det blivit utfört klippning/fällning av träd/hägg, samt plantering av ny syren.

Föreningen har, i sin roll som medlem i Träpatronens Samfällighetsförening, varit med att finansiera utbyggnaden av 30 nya el-laddplatser i våra p-hus.

Ekonomi

Under året har föreningens näst dyraste lån lagts om. Räntan på lånet blev sänkt från 1.18% till 0.72% med bindningstid på 5 år. I samband med omläggningen kommer vi att amortera 400 000 kronor per år. Det innebär en besparing på 410 000 kronor i lägre räntekostnader över 5 år. Hösten 2021 kommer vi att lägga om ytterligare ett av lånen. Föreningens totala lån uppgick vid årsskiftet till 63 273 131 kronor, vilket motsvarar 7604 kronor/kvadratmeter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	680	680	680
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 076	8 193	8 485	8 557
Elkostnad/kvm totalyta	27	25	26	24
Värmekostnad/kvm totalyta	56	78	86	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	23	19	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	88	140	134	137
Soliditet (%)	27	26	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	885	885	1 842	271
Nettoomsättning (tkr)	6 025	6 071	6 054	6 056

Bostadsyta 7835 kvm

Totalyta 8321 kvm

LB ME
B MS

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	3 405 869	885 427
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				344 206	-885 427
Yttre reparationsfond			541 221		
Årets resultat					827 107
Belopp vid årets utgång	14 500 000	244 335	4 754 676	3 750 075	827 107

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 750 075
Årets resultat	827 107
<i>Summa</i>	<i>4 577 182</i>

Förslag till disposition:

Till yttre reparationsfond	541 221
Balanseras i ny räkning	4 035 961
<i>Summa</i>	<i>4 577 182</i>

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

LB ME
BS MS

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		6 024 672	6 071 141
Övriga rörelseintäkter		32 906	0
Summa föreningens intäkter	1	6 057 578	6 071 141
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 271 705	-1 183 860
Driftskostnader	3	-2 169 325	-1 760 443
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-347 881	-332 095
Personalkostnader	5	-214 897	-243 082
Avskrivningar		-497 706	-497 705
Summa rörelsekostnader		-4 501 514	-4 017 185
Rörelseresultat		1 556 064	2 053 956
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-728 957	-1 168 530
Summa finansiella poster		-728 957	-1 168 530
Årets resultat		827 107	885 426

LB ME MS

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 725 071	86 208 527
Maskiner och inventarier	8	11 875	26 125
Övriga materiella anläggningstillgångar		142 223	142 223
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		85 879 169	86 376 875
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		85 882 669	86 380 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 067 460	1 115 960
Övriga fordringar	9	1 837	2 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	138 002	149 971
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 207 299	1 268 142
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 480 318	2 069 668
<i>Summa kassa och bank</i>		2 480 318	2 069 668
Summa omsättningstillgångar		3 687 617	3 337 810
SUMMA TILLGÅNGAR		89 570 286	89 718 185

LB ME
AS HS

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		14 744 335	14 744 335
Fond för yttre underhåll	12	4 754 676	4 213 454
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 499 011</i>	<i>18 957 789</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 750 075	3 405 869
Årets resultat		827 107	885 427
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>4 577 182</i>	<i>4 291 296</i>
Summa eget kapital		24 076 193	23 249 085
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13, 14	48 925 486	63 380 423
Summa långfristiga skulder		48 925 486	63 380 423
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		305 125	331 065
Aktuella skatteskulder		16 872	12 506
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	14 347 645	815 000
Övriga skulder	16	94 998	90 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 803 967	1 839 866
Summa kortfristiga skulder		16 568 607	3 088 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 570 286	89 718 185

LB ME
hs

KASSAFLÖDESANALYS

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 556 064	2 053 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar		497 706	497 705
Erlagd ränta		-728 957	-1 168 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18	1 324 813	1 383 131
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		60 843	94 456
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-52 714	-88 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 332 942	1 388 897
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	13	-922 292	-2 282 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-922 292	-2 282 174
Årets kassaflöde		410 650	-893 277
Likvida medel vid årets början		2 069 668	2 962 944
Likvida medel vid årets slut	11	2 480 318	2 069 667

LO ME
BS HS

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 nyttjandeperioder 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	2020	2019
		Hysesintäkter lokaler	-668 775	-683 248
		Årsavgifter bostäder	-5 326 869	-5 327 352
		Uppvärmning förskola	-20 282	-28 820
		Vidarefakturerat förskola	0	-16 130
		Övriga ersättningar / intäkter	-32 902	-711
		Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-8 750	-14 880
			-6 057 578	-6 071 141

LB ME
OS MS

Not 2 Underhållskostnader	2020	2019
Underhåll tvättstuga	20 622	35 539
Underhåll brandsäkerhet	21 435	24 480
Underhåll ventilation	0	6 988
Underhåll hissar	23 415	35 483
Underhåll undercentral	26 357	12 295
Rep lås och larm	5 081	0
Rep av lokaler / hyreslägenheter	66 057	521 440
Rep bostäder	82 371	12 044
Rep stammar / VVS	0	18 024
Rep tvättstuga	7 098	0
Rep undercentral	4 744	124 706
Rep el	2 509	6 530
Rep övrigt	26 736	15 733
Rep hissar	8 738	9 772
Rep portar	0	2 862
Övr driftkostnad	177 236	13 290
Rep bostäder	312 500	0
Rep av lokaler / hyreslägenheter	0	631
Gemensamma utrymmen	17 480	344 043
Ventilation	7 949	0
Hissar	19 070	0
Rep/underhåll allmänt	186 381	0
Planenligt underhåll	255 926	0
	1 271 705	1 183 860

Not 3 Driftkostnader	2020	2019
Entré kostnad städning	161 786	112 078
Entré kostnad mattor	14 990	25 832
Markytor / trädgård	553 948	104 861
Övriga driftkostnader	82 926	2 808
Fastighetsel	220 547	210 843
Uppvärmning	464 912	649 056
Sopcontainer	34 661	38 161
Sophämtning bostäder	128 534	143 411
Vatten	213 660	193 507
Fastighetsförsäkring	119 255	110 146
Fastighetsskatt	174 106	169 740
	2 169 325	1 760 443

LB KA ME
AS bs

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader	2020	2019
Administrativ, kontor, övrigt	59 720	15 748
Revisionsarvode	16 750	15 750
Arvode ekonomisk förvaltning	169 722	170 821
Arvode teknisk förvaltning	76 519	99 475
Pantsättningsavgifter	5 203	7 905
Överlåtelseavgifter	3 548	6 975
Övriga externa tjänster	16 419	15 421
	347 881	332 095

Not 5 Personal	2020	2019
Styrelsearvode	130 001	117 987
Löner	57 450	67 380
Sociala avgifter	27 446	57 715
	214 897	243 082

Föreningen har under året haft en deltidsanställd fastighetsskötare.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	728 909	1 168 524
Dröjsmålsräntor	48	6
	728 957	1 168 530

Not 7 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 314 537	91 314 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	91 314 537	91 314 537
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 002 820	-9 519 365
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar enligt plan	-483 456	-483 455
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 486 276	-10 002 820
Planenligt restvärde vid årets slut	85 725 071	86 208 527
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 896 810	4 896 810
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	91 037 000	91 037 000
Taxeringsvärde mark	89 370 000	89 370 000
	180 407 000	180 407 000

AS ME
AS HS

Not 8 Maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	599 947	599 947
Utgående anskaffningsvärden	599 947	599 947
Ingående avskrivningar	-573 822	-559 572
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-14 250	-14 250
Utgående avskrivningar	-588 072	-573 822
Redovisat värde	11 875	26 125
 Not 9 Övriga fordringar	 2020-12-31	 2019-12-31
Avräkning skattekonto	1 837	2 211
	1 837	2 211
 Not 10 Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	 2020-12-31	 2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	126 988	119 255
Övriga interimfordringar	11 014	30 716
	138 002	149 971
 Not 11 Likvida medel	 2020-12-31	 2019-12-31
Bank	2 480 318	2 069 668
Redovisat värde	2 480 318	2 069 668
 Not 12 Fond för yttre underhåll	 2020-12-31	 2019-12-31
Yttre reparationsfond	-4 754 676	-4 213 454
	-4 754 676	-4 213 454
 Not 13 Långfristiga skulder	 2020-12-31	 2019-12-31
Amortering av lån	-922 292	-2 282 174
	-922 292	-2 282 174

LB ME
AS HS

Not 14 Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 402855 0,97% 2024-12-30	13 267 000	13 267 000
Stadshypotek 457193 0,72% 2025-10-30	16 255 156	16 362 448
Stadshypotek 325030 1,29% 2022-10-30	20 418 330	21 033 330
Stadshypotek 251785 1,250% 2021-09-30	13 332 645	13 532 645
Summa skulder till kreditinstitut	63 273 131	64 195 423
 Avgår kortfristig del	 -14 347 645	 -815 000
	48 925 486	63 380 423

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 705 423 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Datapantbrev registrerade hos lantmäteriet	80 581 000	80 581 000
	80 581 000	80 581 000

Not 16 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Moms	42 856	37 724
Vilande moms	39 780	39 780
Källskatt	386	472
Sociala avgifter	1 451	1 739
Mottagna depositioner	8 150	8 150
Kortfristiga skulder medlemmar	2 375	2 375
	94 998	90 240

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	100 000	100 000
Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
Upplupna utgiftsräntor	9 428	19 128
Förutbetalda hyror och avgifter	1 496 987	1 508 290
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Upplupen uppvärmning	47 184	73 949
Upplupna elavgifter	33 191	23 567
Upplupna övriga kostnader	72 757	70 512
	1 803 967	1 839 866

LB ME
JS. KS

Not 18 Justeringar som inte ingår i kassaflödet	2020	2019
Avskrivningar	497 706	497 705
	497 706	497 705

UNDERSKRIFTER

Hägersten 2021-05-03



Marcus Sperber



Lars Berglund



Tommy Sandbekk



Martin Elliot



Mikael Carlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

da ME
LO
B. PO

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 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 2020-12-31 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:

REVISORS Huset

- 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 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 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.

REVISORS Huset

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:

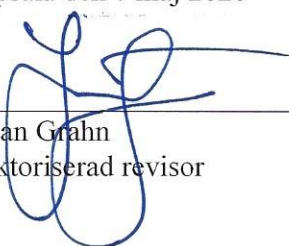
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7 maj 2020



Johan Grahn
Auktoriserad revisor