

Årsredovisning

BRF Hägerstenshamnen 1

716420-0698

Styrelsen för BRF Hägerstenshamnen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

År
Om
KS
LB
CB
JS
AR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Styrelse

Styrelsen har sedan konstituerande styrelsemöte 18-05-23 bestått av:

Ordinarie	Marcus Sperber Annika Magnusson Elias Eriksson Kojhassarly Tommy Sandbekk Andrea Ruiz Lars Berglund Eva Bymova	Ordförande Kassör, övergripande ekonomiansvarig Sekreterare Byggrupp Byggrupp Byggrupp Trivselansvarig
-----------	--	--

Suppleanter	Nikolas Avramovic Julia Kjaergaard Emma Nordström Bengt Sandberg Fredrik Werner
-------------	---

Revisor

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

Valberedning

Lisa Normelli	Sammankallande
Bengt Landberg	Ordinarie

Föreningens stadgar

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

Handwritten signatures and initials:
FL, HS, LB, CB, AR, B.

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:

- 3 st 1 rum och kök
- 1 st 1,5 rum och kök
- 26 st 2 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök samt ateljé
- 26 st 3 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök samt ateljé
- 15 st 4 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök samt ateljé
- 7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 7 835 kvm

Total lokalyta: 486 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta kvm	Löptid t o m
Daghem	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 perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av en lägenhet i port 13 under 19 månader. 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 året haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Ekonomikonsulterna i Råsunda AB.

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 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.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per 2018-12-31, 75 803 985 kronor (75 035 264 kr).

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2018-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen per 2017-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Handwritten signatures: B, HS, CB, AR, am, LB, JS.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	6 053 862	6 055 586	6 143 026	6 055 616
Resultat efter finansiella poster	1 842 388	271 015	-275 489	-1 591 114
Soliditet %	25	23	22	22

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 500 000	244 335	4 070 800	1 435 121	271 015
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			142 655	128 360	-271 015
Årets resultat					1 842 388
Belopp vid årets utgång	14 500 000	244 335	4 213 455	1 563 481	1 842 388

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 563 481
Årets resultat	1 842 388
Summa	3 405 869

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	3 405 869
Summa	3 405 869

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

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1988.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med $1337 \text{ kr} \times 84 \text{ lgh} = 112\,308 \text{ kr}$

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 22%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 45 428 397 kronor, en minskning med 1 842 388 kronor jämfört med föregående år.

Handwritten signatures and initials:
 E. H. S. LB ED A.R.
 Ann OS.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmesystem

Arbete för att slutföra de sista åtgärderna för värmesystemet har genomförts bland annat genom att ljudisolera värmepumparna. Ytterligare åtgärder som genomförts är intrimningsåtgärder av fläktsystemet som avser att förbättra ventilation och inomhusklimat i lägenheterna. Några åtgärder kring styrsystemet kvarstår vilka ska genomföras under 2019.

Marksättningar i området

Styrelsen har låtit göra en utredning avseende marksättningar som sker på fastigheten och dess eventuella påverkan på våra el- och vattenledningar. En videoundersökning av VA-ledningar har gjorts. Rapporten visar att marksättningarna är större än vad som var förväntat men ingen skada på våra ledningar kunde påvisas. Enligt prognosen kommer marken att sätta sig ytterligare max ca 4-5cm men detta kommer att ske i mycket långsammare takt än hittills (uppskattningsvis på ca 30 år). Bedömningen är att det inte finns någon risk för skador på fastighetens stammar. Arbete för omsättning av plattor framför port 9, 11 och 12 planeras under våren 2019.

Styrelsen har informerat ägarna av vatten- och elnäten Stockholms Vatten samt Ellevio om situationen.

Förskolans lokaler

Under hösten 2018 genomfördes en miljöutredning av förskolans lokaler då misstanke om fuktskador fanns. Misstankarna uppstod på grund av en stickande lukt i lokalerna. Utredningen genomfördes av Polygon AK. Resultaten visade att lukten kan kopplas samman med fukt i golvet som i kombination med material i pvc-matta och golvspånskiva avger den kemiska lukten.

Polygon AK har anlåtats för att undersöka fukten i betongplattan under fastigheten. Utredningen ska visa hur omfattande problemet är och klargöra varifrån fukten kommer. Därefter kommer åtgärder vidtas för att lösa problemet.

Övrigt

Ekonomi

Årets resultat visar en större vinst än beräknat. Förklaringen är att förväntade kostnader för reparationer inte uppstod, som t ex eventuella åtgärder på el-stammar i samband med sättningar i marken samt att omsättning av plattor och markarbete framför Selme Livs genomfördes under 2019.

Föreningen har fyra banklån som uppgick till ca 66 477 000 kr vid räkenskapsårets slut. Under räkenskapsåret har 565 504 kr amorterats. Amorteringarna kommer att ökas under kommande räkenskapsår. Föreningens skuldsättningsgrad uppgår till 7989 kr / m2 vid årets slut.

Takkontroll

I november genomförde CC Plåt & Tak den årliga inspektionen av våra tak. Takpannorna är i bra skick och styrelsen fick förslag till kommande underhåll av plattor och takluckor, vilka läggs in i underhållsplanen.

Solpaneler

Styrelsen har, i samråd med föreningens interna grupp av byggexperter, beslutat att inte delta i projektet med installation av solpaneler på våra tak som startades av våra grannföreningar i Hägerstenshamnen 2017/2018. Motiveringen är att projektet med värmesystemet bör vara helt avslutat innan ett nytt större projekt påbörjas. Vidare ansåg gruppen att liggande offert inte var tillräckligt bra för att gå vidare med. Styrelsen anser dock att installation av solpaneler är ett intressant utvecklingsområde som vi bör införa på sikt.

BE LB EB AR
am as JS

Trädgård och utemiljö

Föreningens trädgård underhålls av en extern firma. Bland annat ingår beskärning av buskar, häckar och mindre träd samt gräsklippning och ogräsbekämpning. Under hösten utfördes ytterligare ett arbete. Häckväxter klipptes ner för att få en öppnare yta runt en gemensam uteplats och buskar klipptes ner invid husen för att motverka problem med råttor, som setts runt fastigheten.

Trädgårdsdagar genomfördes den 22 april och den 21 oktober, då många medlemmar deltog i arbetet med att städa och göra i ordning trädgården. Efter städningen bjöds det på korv med bröd, dricka och kaffe. Ett trevligt tillfälle att träffa grannarna.

Uppdraget att utveckla trädgården med hjälp av en extern konsult avslutades i början av året efter beslut av styrelsen.

Nya stadgar och trivselregler

Föreningsstämman antog i maj 2018 nya stadgar. Styrelsen har under året uppdaterat trivselreglerna som ligger på hemsidan.

fl LB AB A.R
Ann chs B

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Föreningens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 053 862	6 055 586
Övriga rörelseintäkter		77 871	103 942
Summa föreningens intäkter		6 131 733	6 159 528
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-727 375	-2 133 867
Driftskostnader	3	-1 503 072	-1 630 851
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-192 197	-227 739
Personalkostnader	5	-255 907	-252 277
Avskrivningar		-497 706	-497 706
Summa föreningens kostnader		-3 176 257	-4 742 440
Rörelseresultat		2 955 476	1 417 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 113 088	-1 146 074
Summa finansiella poster		-1 113 088	-1 146 073
Årets resultat		1 842 388	271 015

BRF Hägerstenshamnen 1
716420-0698

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	86 691 982	87 175 438
Maskiner och inventarier	9	40 375	54 625
Konst och liknande tillgångar		142 223	142 223
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		86 874 580	87 372 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		86 878 080	87 375 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 169 816	936 821
Aktuella skattefordringar		0	224
Övriga fordringar	10	63 050	26 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	129 733	136 707
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 362 599	1 100 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 962 944	1 396 215
<i>Summa kassa och bank</i>		2 962 944	1 396 215
Summa omsättningstillgångar		4 325 543	2 496 488
SUMMA TILLGÅNGAR		91 203 623	89 872 274

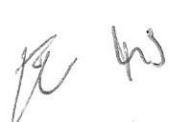




		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda medlemsinsatser		14 744 335	14 744 335
Fond för yttre underhåll	13	4 213 454	4 070 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 957 789</i>	<i>18 815 135</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 563 481	1 435 121
Årets resultat		1 842 388	271 015
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 405 869</i>	<i>1 706 136</i>
Summa eget kapital		22 363 658	20 521 271
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	65 794 093	66 627 597
Summa långfristiga skulder		65 794 093	66 627 597
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		379 820	592 370
Aktuella skatteskulder		1 624	0
Övriga skulder	16	733 905	465 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 930 523	1 665 038
Summa kortfristiga skulder		3 045 872	2 723 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 203 623	89 872 274

fr
ann
LB
A.12
B.

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 842 388	271 015
Justering för poster som inte ingår i			
Kassaflödet m.m.	18	497 706	497 706
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 340 094	768 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändringar av kortfristiga fordringar		-262 326	94 870
Förändringar av kortfristiga skulder		54 465	92 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 132 233	955 801
Finansieringsverksamheten			
Erhållen upplåtelseavgift		0	0
Långfristiga skulder	19	-565 504	-655 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-565 504	-655 504
Årets kassaflöde		1 566 729	300 297
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 396 215	1 095 918
Likvida medel vid årets slut	12	2 962 944	1 396 215




 Ann LB 

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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 nyttjandeperiod 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	Föreningens intäkter	2018	2017
	Hysesintäkter lokaler	-690 011	-682 460
	Årsavgifter bostäder	-5 328 490	-5 327 352
	Uppvärmning	-22 234	-32 008
	Övriga ersättningar / intäkter	-78 713	-104 716
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-12 285	-12 992
		-6 131 733	-6 159 528

Handwritten signatures and initials:
LB, A.R, JS, and others.

Not 2	Underhållskostnader	2018	2017
	Reparation gemensamma utrymmen	84 662	215 486
	Reparation bostäder	77 389	121 409
	Reparation affärslokaler	9 550	28 734
	Reparation lås och larm	1 926	11 059
	Reparation vatten/sanitet	199 018	159 610
	Installation värme	0	167 500
	Reparation hissar	35 065	85 786
	Reparation planteringar/gräsytor	87 760	75 196
	Reparation tvättstugeutrustning	36 269	35 338
	Reparation ventilation	0	892 774
	Reparation/underhåll undercentraler	149 252	259 672
	Sopcontainer	38 354	29 856
	Reparation/underhåll allmänt	8 130	51 447
		727 375	2 133 867

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Entré kostnad städ och tvätt	150 488	173 399
	Fastighetsel	213 341	197 228
	Uppvärmning	719 122	719 661
	Vatten	0	152 597
	Sophämtning	150 417	132 522
	Fastighetsförsäkring	102 949	96 214
	Fastighetsskatt	158 858	157 010
	Övriga driftkostnader	7 897	2 220
		1 503 072	1 630 851

Not 4	Förvaltnings- och externa kostnader	2018	2017
	Administrativ, kontor, övrigt	16 926	40 093
	Revisionsarvode	14 875	14 870
	Förvaltningsarvode	135 077	131 013
	Pantsättningsavgifter	5 460	6 272
	Överlåtelseavgifter	6 825	6 720
	Övriga externa tjänster	13 034	28 771
		192 197	227 739

Not 5	Personal	2018	2017
	Styrelsearvode	130 000	130 000
	Löner	65 760	64 140
	Sociala avgifter	60 147	58 137
		255 907	252 277

Föreningen har under året haft en deltidsanställd fastighetsskötare.

Handwritten signatures and initials:
 MS, LB, A.R, and a large stylized signature.

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
	Överskatteränta ej skattepliktig	0	-1
		0	-1
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
	Räntekostnader fastighetslån	1 113 088	1 143 644
	Övriga finansiella poster	0	2 430
		1 113 088	1 146 074
Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 314 537	91 314 537
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	91 314 537	91 314 537
	Ingående avskrivningar enligt plan	-9 035 909	-8 552 453
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-483 456	-483 456
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 519 365	-9 035 909
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Markens anskaffningsvärde	4 896 810	4 896 810
	Utgående uppskrivningar	4 896 810	4 896 810
	Redovisat värde	86 691 982	87 175 438
	Taxeringsvärde byggnader	83 779 000	83 779 000
	Taxeringsvärde mark	58 876 000	58 876 000
Not 9	Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	599 947	599 947
	Utgående anskaffningsvärden	599 947	599 947
	Ingående avskrivningar	-545 322	-531 072
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 250	-14 250
	Utgående avskrivningar	-559 572	-545 322
	Redovisat värde	40 375	54 625





Not 10	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkning skattekonto	232	4 121
	Andra kortfristiga fordringar	62 818	22 400
		63 050	26 521
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	110 146	102 949
	Övriga interimfordringar	19 587	33 758
		129 733	136 707
Not 12	Likvida medel	2018-12-31	2017-12-31
	Bank	2 962 944	1 396 215
	Redovisat värde	2 962 944	1 396 215
Not 13	Fond för yttre underhåll	2018-12-31	2017-12-31
	Yttre reparationsfond	-4 213 454	-4 070 800
		-4 213 454	-4 070 800
Not 14	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank 3,53% 2019-12-20	15 095 000	15 423 000
	Handelsbanken 1,18% 2020-10-30	16 449 952	16 537 456
	Stadshypotek 1,29% 2022-10-30	21 200 000	21 200 000
	Stadshypotek 1,25% 2021-09-28	13 732 645	13 882 645
	Avgår kortfristig del	-683 504	-415 504
		65 794 093	66 627 597
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 844 077 kronor.			
Not 15	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Datapantbrev registrerade hos lantmäteriet	80 581 000	80 581 000
		80 581 000	80 581 000

Not 16	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Kortfristig del av fastighetslån	-683 504	-415 504
	Moms	-37 766	-37 900
	Källskatt	-415	-415
	Sociala avgifter	-1 695	-1 654
	Mottagna depositioner	-8 150	-8 150
	Kortfristiga skulder medlemmar	-2 375	-2 375
		-733 905	-465 998

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna löner och arvoden	100 000	100 000
	Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
	Upplupna utgiftsräntor	45 885	46 882
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 502 680	1 344 063
	Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	Upplupen uppvärmning	80 960	101 109
	Upplupna elavgifter	30 952	21 234
	Upplupna övriga kostnader	125 626	7 330
		1 930 523	1 665 038

Not 18	Justeringar som inte ingår i kassaflödet	2018	2017
	Avskrivningar	497 706	497 706
		497 706	497 706

Not 19	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering av lån	-565 504	-655 504
		-565 504	-655 504

 LB
 am
 A.R


Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Energideklaration

Enligt lagen om energideklaration måste varje ägare av bostadsrättshus alltid ha en giltig energideklaration. Deklarationen redovisar hur mycket energi som används och jämför det värdet med liknande fastigheter. En energideklaration har genomförts under januari 2019 och resultatet visar att fastighetens energianvändning ligger på en relativt låg förbrukning i jämförelse med liknande hus. Vårt primärenergital är 102 kwh/m² och referensvärden är 160 kwh/m². Det motsvarar energiklass D.

Teknisk förvaltare

Styrelsen har beslutat att anlita en teknisk förvaltare för förvaltning av fastigheten. Förvaltarens roll är att uppdatera underhållsplanen, ge förslag på underhållsarbete, vara ett stöd till styrelsen vid större upphandlingar och föra dialoger med entreprenörer.

Införandet sker under 2019 och de första månaderna blir en testperiod. Styrelsen kommer kontinuerligt följa upp det ekonomiska utfallet och kvaliteten på den tekniska förvaltningen.

Radonmätning

Enligt miljöbalken är bostadsrättsföreningar ansvariga för att bostäderna i föreningens fastighet inte överstiger riktvärdet för radon i inomhusluften. En radonmätning påbörjades den 9 februari 2019 och pågår till och med den 9 april. Resultatet från mätningen kommer att publiceras på hemsidan.

Åtgärder av marksättningar

På grund av sättningar i marken har gatan sjunkit utanför Selme Livs och port 9, vilket har medfört ojämnheter och sprickor intill husfasaden. Detta kommer åtgärdas under 2019.

UNDERSKRIFTER

Hägersten 2019-04-29



Marcus Sperber



Annika Magnusson



Elias Eriksson Kojhassarly



Andrea Ruiz



Tommy Sandbekk



Lars Berglund



Eva Bymova

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29



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 2018.

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 2018-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 2018 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:

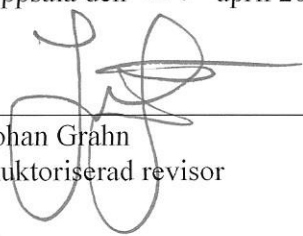
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 april 2019



Johan Grahn
Auktoriserad revisor