

ÅRSREDOVISNING

BRF Hattmakaren

2019 09 01 – 2020 08 31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

I Brf Hattmakaren

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter, suppleanter och i förekommande fall val av styrelsens ordförande om föreningsstämman så beslutar
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. föreningsstämmans avslutande

Brf Hattmakaren
Org.nr: 787500-1260

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf. Hattmakaren som har sitt säte i Hudiksvall, org nr 787500-1260, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Örjan Westerlund	ordförande
Jukka Tommila	vice ordförande
Marika Andersson	sekreterare
Bertil Lundström	ledamot
Lena Stillberg	ledamot

Styrelsesuppleanter

Gun Wallin
Elsa Olofsson

I tur att avgå är styrelseledamoten Jukka Tommila och Bertil Lundström samt styrelsesuppleanterna Elsa Olofsson och Gun Wallin.

Revisorer

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Auktoriserad revisor David Hansen.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Christer Lindqvist och Agneta Tommila.

Vicevärd

Vicevärd har varit Örjan Westerlund och Jukka Tommila.

Administration

HSB Södra Norrland har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Hattmakaren 7 med adress Stengatan 9 – 11 och Västra Tullgatan 37. På denna tomt har uppförts 3 bostadshus med sammanlagt 44 bostadslägenheter och en lägenhetsyta av 3 004 m². Dessutom uthyres 36 st. garage.

Lägenhetsyta: 3 004 m²

Bränsledebiteringsyta: 3 352 m²

Byggnadsår: 1965

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

9 st. 1 rum och kök

12 st. 2 rum och kök

23 st. 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Länsförsäkringar. Den gäller för fullvärde. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Ekonomi

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning, kr	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 765 288	1 783 262	1 771 929	1 782 384	1 755 995
Driftnetto*	428 713	444 885	504 167	566 314	487 705
Årets resultat	66 288	115 110	109 035	171 898	118 986
Soliditet**	51%	50%	49%	48%	43%
Balansomslutning	7 403 137	7 438 630	7 321 515	7 184 397	7 581 510
Årsavgift lgh kr/kvm	540	540	540	540	540
Lån/kvm, kr	1 130	1 141	1 151	1 159	1 326
Uppvärmningskostnad/kvm och år	114	119	120	111	110
Underhållskostnad/kvm och år	21	47	26	34	31
Vattenkostnad/kvm och år	41	32	37	33	34
Elkostnad/kvm och år	25	28	28	27	28

* Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar

**Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Förslag till resultatdisposition**Resultatdisposition***Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll*

Fondbehållning vid årets början	302 975,33
Av styrelsen beslutad avsättning till fond 2020-08-31	137 000,00
Av styrelsen beslutad disponering ur fond 2020-08-31	-55 565,00
Fondbehållning vid årets slut:	384 410,33

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 873 644,46
Årets resultat	66 287,90
Summa	2 939 932,36

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 939 932,36
-------------------------	---------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande beslutscommentarer.

Verksamhetsberättelse för Brf Hattmakaren 2019 –2020

- Under verksamhetsåret har det hållits 4 styrelsemöten.
- Elcentralerna i samtliga hus har bytts ut och vi har satt in rörelsesensorer för belysning i några av källargångarna.
- I tvättstugan har en ny vattenmätare satts in. Tvättmaskinerna och torktummlaren har blivit utbytta och ett större torkskåp har monterats i ett av torkrummen.
- I huvudingångarna har porttelefoner monterats in. Detta för att få en tryggare miljö och slippa objudna gäster.
- I garaget har dom gamla brandsläckarna ersatts med nya och skyltningen för dessa har förbättrats.
- Radonmätningar har gjorts i 5 lägenheter med positiva resultat (lägre värden än i tidigare mätningar) men 2 lägenheter har fortfarande för höga värden.

Styrelsen riktar ett stort tack till alla som hjälpt till med arbetet i föreningen. Gårdsgruppens fina arbete har återigen bidragit till trivseln i föreningen. Stort tack. Det har och är besvärligt med den pågående corona-pandemin men det är roligt att se att så många trots allt umgås ute på gården och inte isolerar sig för mycket.

Ö. Westerlund ordf.

**RESULTATRÄKNING**2019-09-01
2020-08-312018-09-01
2019-08-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

1 765 288

1 783 772

Summa rörelseintäkter**1 765 288****1 783 772****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-1 055 013

-1 079 239

Övriga externa kostnader

Not 4

-105 432

-106 119

Underhåll enligt plan

Not 5

-55 565

-50 000

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-120 565

-103 529

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-307 018

-304 570

Summa rörelsekostnader**-1 643 593****-1 643 458****Rörelseresultat****121 695****140 315****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

87

182

Räntekostnader och liknande resultatposter

-55 494

-53 788

Övriga finansiella poster

Not 8

0

36 411

Summa finansiella poster**-55 407****-17 195****Resultat efter finansiella poster****66 288****123 120**

Skatt på årets resultat

0

-8 010

Årets resultat**66 288****115 110**

Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	4 151 006	4 296 368
Inventarier och installationer	Not 10	347 123	250 377
Summa materiella anläggningstillgångar		4 498 129	4 546 745

Summa anläggningstillgångar

4 498 129	4 546 745
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		34	65
Aktuell skattefordran	Not 11	123 885	118 163
Övriga kortfristiga fordringar		9 805	9 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 354	82 131
Summa kortfristiga fordringar		191 078	210 169

Bank

Not 13	2 713 930	2 681 716
	2 713 930	2 681 716

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 905 008	2 891 885
------------------	------------------

Summa tillgångar

7 403 137	7 438 630
------------------	------------------



Balansräkning

2020-08-31

2019-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	430 015	430 015
Fond för yttre underhåll	384 410	302 975
Summa bundet eget kapital	814 425	732 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 873 644	2 839 970
Årets resultat	66 288	115 110
Summa fritt eget kapital	2 939 932	2 955 079

Summa eget kapital

Not 14 **3 754 358** **3 688 070**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 181 250	2 393 750
Summa långfristiga skulder		1 181 250	2 393 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 212 500	1 032 500
Leverantörsskulder		70 592	133 692
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	1 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	184 437	189 144
Summa kortfristiga skulder		2 467 529	1 356 810

Summa skulder

3 648 779 **3 750 560**

Summa eget kapital och skulder

7 403 137 **7 438 630**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,60 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20 % på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	Ärsavgifter bostäder	1 621 956	1 621 956
	Hysesbortfall lokaler	-800	-400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	125 294	126 904
	Hysesintäkt förråd	7 100	17 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 015	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 723	8 060
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	10 052
		1 765 288	1 783 772
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-64 308	-140 871
	El	-76 276	-83 949
	Uppvärmning	-380 720	-398 026
	Vatten	-138 126	-94 824
	Renhållning	-61 680	-60 191
	TV, bredband, iptelefoni	-55 377	-54 258
	Serviceavtal	-16 134	-18 136
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 950	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-76 386	-77 489
	Försäkringar	-44 272	-42 627
	Fastighetsskatt	-70 496	-68 208
	Övriga driftskostnader	-58 288	-40 660
		-1 055 013	-1 079 239
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 500	-16 875
	Förvaltningskostnader	-82 827	-80 744
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 257	-8 500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-848	0
		-105 432	-106 119
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-55 565	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-50 000
		-55 565	-50 000
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-46 500	-40 600
	Löner för anställda	-15 000	-19 000
	Vicevärdsarvode	-23 250	-16 000
	Övriga arvoden	-8 700	-4 000
	Övriga personalkostnader	0	-279
	Sociala avgifter	-27 115	-23 650
		-120 565	-103 529
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-251 148	-248 716
	Markanläggningar	-3 646	-3 646
	Inventarier	-52 224	-52 208
		-307 018	-304 570
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Värderereglering och resultat försäljning värdepapper	0	36 411
		0	36 411



Not 9	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 548 621	9 548 621			
	Årets investering byggnader	109 432	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	254 400	254 400			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	72 915	0			
	Årets investering markanläggning	0	72 915			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 985 368	9 875 936			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 575 923	-5 327 207			
	Årets avskrivningar byggnader	-251 148	-248 716			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 646	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 646	-3 646			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 834 363	-5 579 569			
	Föreningen har under året genomfört en investering i passersystem och porttelefoner					
	Utgående bokfört värde	4 151 006	4 296 368			
	Bokförda värden byggnader	3 830 983	3 972 699			
	Bokförda värden mark	254 400	254 400			
	Bokförda värden markanläggningar	65 623	69 269			
	Fastighetsbeteckning:					
	Hattmakaren 7 i Hudiksvall. Värde år 1966.					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1966	16 000 000	5 600 000	21 600 000	21 600 000
	Lokaler	1966	762 000	0	762 000	762 000
			16 762 000	5 600 000	22 362 000	22 362 000

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	729 432	646 538
	Årets investeringar	148 970	82 894
	Utgående anskaffningsvärden	878 402	729 432
	Ingående avskrivningar	-479 055	-426 847
	Årets avskrivningar	-52 224	-52 208
	Utgående avskrivningar	-531 279	-479 055
	Utgående bokfört värde	347 123	250 377

Not 11	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	123 885	118 163
		123 885	118 163

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Bredbandsbolaget/telenor	4 643	4 518
	Länsförsäkringar	45 722	44 272
	HSB Södra Norrland	6 989	26 915
	Schindler hiss	0	6 425
		57 354	82 131

Not 13	Bank		
	Handelsbanken	2 713 930	2 681 716
		2 713 930	2 681 716

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	430 015	0	302 975	2 839 970	115 110
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	115 110	-115 110
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			137 000	-137 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-55 565	55 565	
Årets Resultat					66 288
Belopp vid årets utgång	430 015	0	384 410	2 873 644	66 288

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,05%	2020-11-30	1 000 000	0
Stadshypotek		1,55%	2020-12-01	1 200 000	20 000
Stadshypotek		1,46%	2021-12-01	1 193 750	12 500
				3 393 750	32 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 181 250
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					130 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 231 250

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

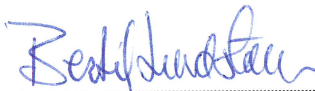
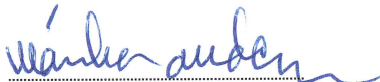
Personalens källskatt	0	720
Arbetsgivaravgifter	0	754
	0	1 474

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	6 000	6 000
Upplupen kostnad Telia	198	0
Upplupna sociala avgifter	1 885	1 885
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 373	26 088
Upplupna räntekostnader	7 617	7 710
Förutbetalda årsavgifter och hyror	144 364	147 461
	184 437	189 144

Hudiksvall

1 / 12 2020


Bertil Lundström
Jukka Tommila
Lena Stillberg
Marika Andersson
Orjan Westerlund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2020-12-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hattmakaren, 787500-1260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hattmakaren för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hattmakaren för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Söderhamn den 17 december 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
Auktoriserad revisor

Förvaltare

HSB Södra Norrland

Fiskebyvägen 4 B

824 51 Hudiksvall

Meta Jonsson 010-303 23 00

Jonathan Eismar 010-303 23 28