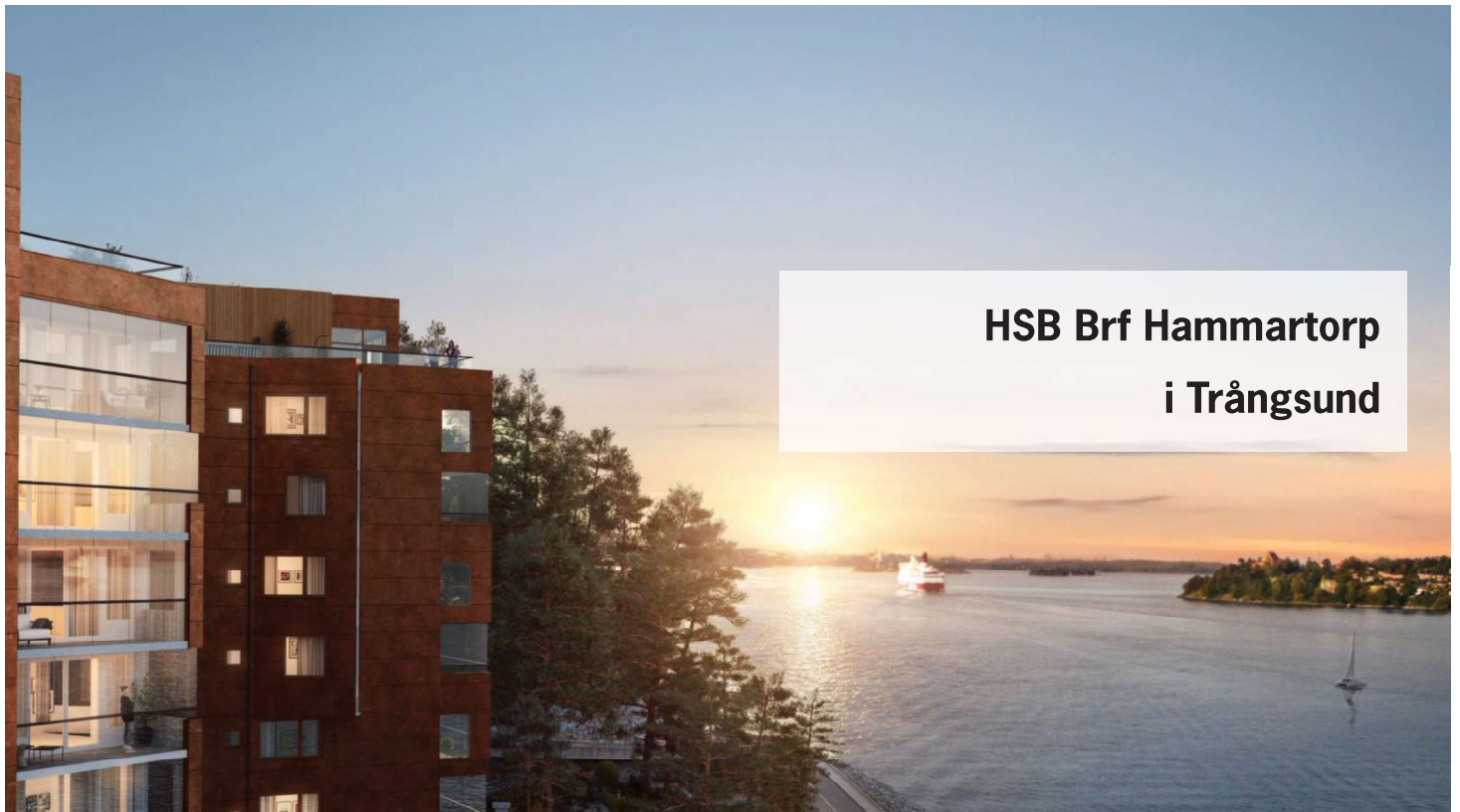
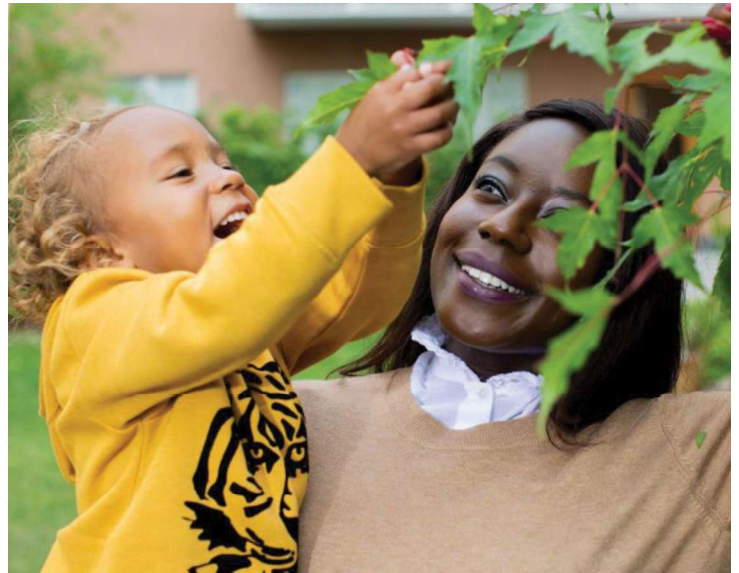




**HSB Brf Hammartorp
i Trångsund**



ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hammartorp i Trångsund

Org.nr. 769607-3209

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-09-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mikrofonen i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2012/2013.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
69	bostäder (bostadsrätt)	4 815
43	p-platser	
12	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-21. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar och 1 fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 70 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Joakim Ljungberg	ordförande
Katja Leander	ledamot
Jan-Åke Karlsson	ledamot
Zdravka Jakovljevic	ledamot
Sune Strålund	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Zdravka Jakovljevic och Jan-Åke Karlsson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Petri Väitalo med Satu Røjmar som suppleant, valda vid föreningsstämman samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monica Berglind som ordförande, samt Satu Røjmar.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Joakim Ljungberg.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Anders Røjmar, Therese Persson samt Anna-Carin Törngren Väitalo.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn ek för. till en kostnad om 263 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 134 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 152 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag;

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telia	Bredband & tv
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj ordnade fritidskommittén en städdag med vår grannförening Brf Fållan. Det sopades fint, planterades blommor och bjöds på korv.

I augusti ordnade fritidskommittén en lyckad gemensam gårdsfest med vår grannförening Brf Fållan, där det bjöds på mat, kaffe samt samkväm.

Underhåll och investeringar

Entréportar har justerats och oljats.

Femårsbesiktning har genomförts och föreningen följer kontinuerligt upp besiktningsprotokollen.

Carports ska byggas under 2019 och arbetet har påbörjats tillsammans med HSB Södertörn.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 660 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade-fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 082 084 kr. Under året har föreningen amorterat 2 500 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 11 (5) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 104 (101).

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	815	857	839	848	842
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	130	-359	-454	-683
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	660	688	688	688	688
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	232	296	195	175	127
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	170	153	158	148	164
Vatten/m ² totalyta, kr	19	16	22	20	27
Elektricitet/m ² totalyta, kr	77	67	61	56	85
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	74	70	75	73	52
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	132	149	208	254	294
Belåning /m ² totalyta, kr	10 194	10 708	10 745	10 791	10 809
Räntekänslighet %, *)	15	16	16	16	16
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 874	1 492	1 084	568	388
Soliditet, %	72,0 %	71,0 %	71,2 %	70,9 %	70,9 %

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 635 000	0	1 492 337	-2 996 449	129 786	128 260 674
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			382 000	-382 000		
Anspråktagande av yttre fond			0	0		
Balanserad i ny räkning				129 786	-129 786	
Årets resultat					-213 073	
Belopp vid årets slut	129 635 000	0	1 874 337	-3 248 663	-213 073	128 047 601

*Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	-3 248 663
Årets resultat	-213 073
Summa till stämmans förfogande	-3 461 736

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-394 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	33 978
Balanseras i ny räkning	-3 821 758

HSB:s Brf Hammartorp i Trångsund

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 926 603	4 127 898
Summa rörelseintäkter		3 926 603	4 127 898
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 3	-1 958 581	-1 766 258
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 761	-60 096
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-152 136	-160 955
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-1 294 527	-1 294 527
Summa rörelsekostnader		-3 505 004	-3 281 837
Rörelseresultat		421 599	846 062
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	407	427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-635 078	-716 702
Summa finansiella poster		-634 671	-716 275
Årets resultat		-213 073	129 786

HSB:s Brf Hammartorp i Trångsund**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 175 274 116 176 568 643

Summa materiella anläggningstillgångar

175 274 116 176 568 643

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

175 274 616 176 569 143

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

123 381 166 537

Avräkningskonto HSB Södertörn

2 353 770 3 638 749

Kortfristiga fordringar

Not 10 15 049 67

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 164 405 104 945

Summa kortfristiga fordringar

2 656 604 3 910 298

Summa omsättningstillgångar

2 656 604 3 910 298

Summa tillgångar**177 931 220 180 479 441**

HSB:s Brf Hammartorp i Trångsund

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 635 000	129 635 000
Yttre Underhållsfond		1 874 337	1 492 337
		<u>131 509 337</u>	<u>131 127 337</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 248 662	-2 996 449
Årets resultat		-213 073	129 786
		<u>-3 461 735</u>	<u>-2 866 662</u>
Summa eget kapital		<u>128 047 602</u>	<u>128 260 675</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	31 852 084	32 076 750
Summa långfristiga skulder		<u>31 852 084</u>	<u>32 076 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 230 000	19 483 000
Leverantörsskulder		303 332	204 438
Övriga skulder	Not 13	0	31 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	498 202	423 127
Summa kortfristiga skulder		<u>18 031 534</u>	<u>20 142 016</u>
Summa skulder		<u>49 883 618</u>	<u>52 218 766</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>177 931 220</u>	<u>180 479 441</u>

HSB:s Brf Hammartorp i Trångsund**Noter****Not 1**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som, i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning, aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet.

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,1%	2132

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisningen regleras i föreningens stadgar och det beslutande organet är stämman.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 17 762 tkr.

Övrigt

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB:s Brf Hammartorp i Trångsund

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, bostäder	3 178 560	3 310 788
	Årsavgifter, vatten	126 659	124 682
	Årsavgifter, elektricitet	219 385	235 694
	Hyror	219 600	219 600
	Överlåtelseavgifter	-1 191	3 299
	Pantavgifter	-931	3 976
	Övrigt	185 421	233 159
	Bruttoomsättning	3 927 503	4 131 198
	 Hyresbortfall	 -900	 -3 300
		3 926 603	4 127 898
Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel och städning	254 069	255 943
	Snörenhållning	40 857	40 087
	Löpande underhåll/reparationer	85 896	25 996
	Periodiskt underhåll	33 978	0
	Övriga driftskostnader skötsel	54 541	75 796
	Uppvärmning	356 162	337 034
	El	372 923	320 558
	Vatten	89 404	78 515
	Sophämtning	133 775	122 660
	Fastighetsförsäkring	55 945	54 836
	Bredband	173 838	167 425
	Förvaltningskostnader	262 706	255 238
	Övriga driftskostnader	44 487	32 170
		1 958 581	1 766 258
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 406	15 666
	Extern revision	8 800	8 500
	Konsultkostnader	44 625	0
	Medlemsavgifter	35 930	35 930
		99 761	60 096
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	44 800	44 300
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	53 600	77 400
	Revisorsarvode	3 000	0
	Löner och andra ersättningar	15 750	4 500
	Sociala avgifter	34 986	34 755
	Summa förtroendevalda	152 136	160 955
	 Summa personalkostnader	 152 136	 160 955
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	407	427
		407	427
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	635 078	716 702
		635 078	716 702

HSB:s Brf Hammartorp i Trångsund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde byggnad	154 135 000	154 135 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 135 000	154 135 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 264 357	-3 969 830
Årets avskrivningar	-1 294 527	-1 294 527
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 558 884	-5 264 357
Ingående anskaffningsvärde mark	27 698 000	27 698 000
Utgående anskaffningsvärde mark	27 698 000	27 698 000
Utgående bokfört värde byggnader och mark	175 274 116	176 568 643
Taxeringsvärden för fastigheten Mikrofonen 1		
Byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000
Mark - bostäder	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000
Taxvärde totalt	67 000 000	67 000 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	68	67
Övriga fordringar	14 981	0
	15 049	67
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	164 405	104 945
	164 405	104 945

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår

HSB:s Brf Hammartorp i Trångsund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Banken Bolån	35018379	1,49%	2019-02-28	16 200 000	0
SEB Banken Bolån	35628215	0,90%	2019-03-20	1 030 000	0
Stadshypotek	15-288190-212931	1,25%	2020-03-01	15 876 750	0
Stadshypotek	15-288190-280687	1,09%	2021-03-01	15 975 334	0
				49 082 084	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 852 084

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 082 084

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev	52 198 000	52 198 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	52 198 000	52 198 000

Eventualförpliktelser

Inga Inga

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	31 451
	0	31 451

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 431	19 149
Upplupna personalkostnader	3 535	0
Upplupen el	40 515	35 865
Upplupen värme	46 490	46 468
Upplupen sophämtning	2 505	2 112
Beräknat arvode för revision	8 800	8 500
Förutbetalda hyror och avgifter	316 877	302 678
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 049	8 355
	498 202	423 127

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av vikt har skett efter räkenskapsårets slut

Trångsund, den 2019-03-20


Jan-Åke Karlsson


Joakim Ljungberg


Katja Leander


Sune Strålind


Zdravka Jakovljevic

Vår revisionsberättelse har 2019-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Petri Väitalo
Av stämman vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammartorp i Trångsund, org.nr. 769607-3209

-Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammartorp i Trångsund för år 2018.

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 december 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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. Risken 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hammarörp i Trångsund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

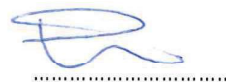
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 20/03 2019



Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Petri Väitalo

Av föreningen vald revisor