

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnskär 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ann-Kristin Kristoffersson	Ordförande
Leif Helge Selhagen	Vice ordförande
Jane Ethel Hägg Bergqvist	Sekreterare
Gerda Ann-Marie Wingmo	Kassör
Jan Olof Avervik	Ledamot

Monica Frances Ermann	Suppleant
Sophia Maria Desirée Söderberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Helleklint	Ordinarie Extern	Mazars Revisionsbyrå
Johanna Strandroth	Suppleant Extern	Mazars Revisionsbyrå
Matilda Valman	Ordinarie Intern	
Inger Weurlander	Suppleant Intern	

Valberedning

Eva Avellan-Hultman	Sammankallande
Ulla Jedling-Selhagen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-28. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-18. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hamnskär 2	1957	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

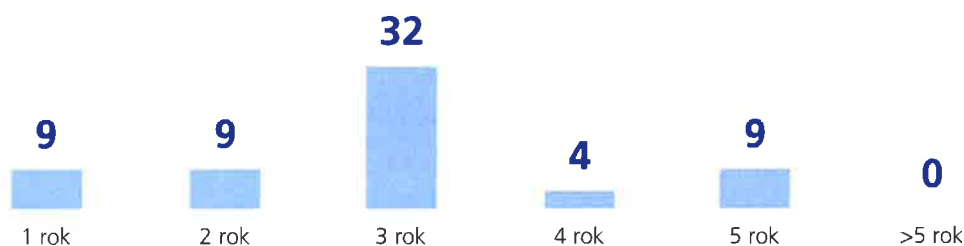
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 336 m², varav 4 714 m² utgör lägenhetsyta och 622 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Målerifirma	124 m ²	2022-09-30
Förskola	224 m ²	2020-06-30
Målerifirma	35 m ²	2019-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Cykel och barnvagnsrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av belysning i trapphusen till miljöbelysning	2018

Planerat underhåll	År
Installation av värmesensorer för minskad värmekostnad	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Genomförda åtgärder

1993	Fasadrenovering med tilläggsisolering
2000	Ombyggnad av hissar PCB inventering
2001	Renovering av källargångar
2002	Asfaltering av gård och parkering
2005	Inreglering av värme
2007	Byte av garageportar
2008	Energideklaration
2009	Radonmätning
2010	Byte av takbeklädnad
2010	Renovering av entréer och trapphus
2012	Byte av fönster och balkongdörrar
2013	Byte frånluftsfläktar samt QVK besiktning Byte av undercentral Reparation av hussockel samt ytbehandling och målning balkongplattor
2014	Föreningens brandskydd har gått igenom och dokumenterats
2016	Infodring av föreningens avlopps och dagvattenrör har färdigställts
2018	Miljöbelysning i trapphusen är installerad.

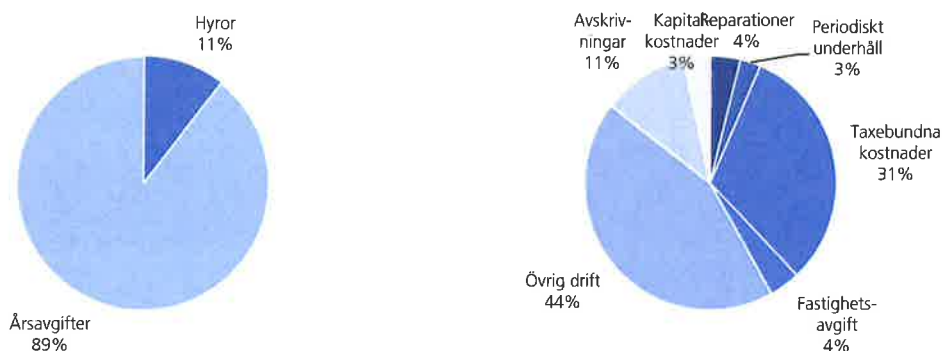
Föreningens ekonomi

Föreningens låneskuld uppgår till 8 000 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 156 921
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	3 868 364
Finansiella intäkter	200
Medlemsinsatser	45 289
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	514 787
	4 428 640
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	
Finansiella kostnader	2 413 903
Ökning av materiella anläggningstillgångar	97 216
Ökning av långfristiga fordringar	-394 992
Ökning av kortfristiga fordringar	394 992
Minskning av långfristiga skulder	0
	1 000 000
	3 511 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 074 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Miljöbelysning i trapphusen är installerad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	724	724	724
Hyror/m ² hyresrättsyta	574	607	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 697	1 663	1 657	1 657
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	119	121	124	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	17		
Soliditet (%)	42	37		
Resultat efter finansiella poster (tkr)	901	862	786	688
Nettoomsättning (tkr)	3 847	3 991	3 862	3 857

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 714 m² bostäder och 622 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	352 837	0	0	352 837
Fond för yttre underhåll	4 517 977	534 040	534 040	3 449 897
S:a bundet eget kapital	4 870 814	534 040	534 040	3 802 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	530 942	-534 040	327 789	737 193
Årets resultat	1 043 508	1 043 508	-861 829	861 829
S:a fritt eget kapital	1 574 450	509 468	-534 040	1 599 022
S:a eget kapital	6 445 264	1 043 508	0	5 401 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 043 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 064 982
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 040
summa balanserat resultat	1 574 450

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 574 450
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 847 164	3 853 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 200	137 788
Summa rörelseintäkter		3 868 364	3 991 416
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 909 496	-2 151 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 503	-334 013
Personalkostnader	Not 6	-112 904	-79 129
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 937	-473 746
Summa rörelsekostnader		-2 727 840	-3 038 459
RÖLSERESULTAT		1 140 524	952 958
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 216	-91 148
Summa finansiella poster		-97 016	-91 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 043 508	861 829
ÅRETS RESULTAT		1 043 508	861 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 545 389	10 859 326
Summa materiella anläggningstillgångar		10 545 389	10 859 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätt/garage	Not 9	394 992	394 992
Summa finansiella anläggningstillgångar		394 992	394 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 940 381	11 254 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 000 536	47 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	149 096	150 728
Summa kortfristiga fordringar		3 149 638	198 129
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 077 644	3 156 921
Summa kassa och bank		1 077 644	3 156 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 227 282	3 355 050
SUMMA TILLGÅNGAR		15 167 663	14 609 368

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 837	352 837
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 517 977	3 449 897
Summa bundet eget kapital		4 870 814	3 802 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		530 942	737 193
Årets resultat		1 043 508	861 829
Summa fritt eget kapital		1 574 450	1 599 022
SUMMA EGET KAPITAL		6 445 264	5 401 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	0
Leverantörsskulder		319 489	45 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 910	161 764
Summa kortfristiga skulder		1 722 399	207 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 167 663	14 609 368

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad	Fullt avskriven	30 år
Stammar	40 år	40 år
Balkonger	Fullt avskriven	30 år
Ventilation	Fullt avskriven	30 år
Hiss	Fullt avskriven	10 år
Tak	Fullt avskriven	30 år
Värme, sanitet	40 år	40 år
El	40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Infodrning rör	40 år	40 år
Övrigt	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	3 412 968	3 412 968
Årsavgifter - garage	22 264	22 264
Hyror lokaler	312 580	330 879
Hyror parkering	64 050	60 100
Hyror garage	23 009	28 316
Hyror förråd	5 088	0
Hyresrabatt	0	-900
Avgift andrahandsuthyrning	7 204	0
Öresutjämning	1	1
	3 847 164	3 853 628



Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade inkassokostnader	0	360
	Försäkringsersättning	15 373	132 998
	Övriga intäkter	5 827	4 430
		21 200	137 788
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 566	0
	Fastighetsskötsel beställning	7 643	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 226	149 766
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 989	0
	Snöröjning/sandning	42 483	0
	Städning entreprenad	81 300	114 476
	Mattvätt/Hyrmattor	35 711	0
	Hissbesiktning	4 000	0
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Bevakning	5 910	0
	Gemensamma utrymmen	63	0
	Gård	1 319	0
	Serviceavtal	17 234	10 210
	Förbrukningsmateriel	2 886	0
	Brandskydd	2 908	0
		291 738	274 452
	Reparationer		
	Förskola	594	0
	Gemensamma utrymmen	3 741	0
	Tvättstuga	7 831	0
	Lås	1 635	0
	VVS	34 177	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 062	0
	Elinstallationer	23 047	0
	Hiss	23 647	0
	Mark/gård/utemiljö	1 175	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	10 642
	Vattenskada	2 898	0
	Övrigt	0	268 498
		106 907	279 140
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	73 663	36 340
	Tvättstuga	0	2 256
	VVS	0	37 176
	Värmeanläggning	0	23 052
	Ventilation	0	15 893
	Elinstallationer	0	8 200
	Hiss	0	60 843
	Mark/gård/utemiljö	0	38 418
		73 663	222 178
	Taxebundna kostnader		
	El	83 414	78 707
	Värme	636 847	637 925
	Vatten	95 296	101 087
	Sophämtning/renhållning	68 449	83 614
	Grovsopor	5 985	0

	889 991	901 333
Övriga driftkostnader		
Försäkring	76 358	74 134
Självrisk	91 000	0
Tomträttsavgäld	251 100	251 100
Kabel-TV	17 468	17 255
Övriga fastighetskostnader	0	22 093
	435 926	364 582
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 271	109 885
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 909 496	2 151 570

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 225	2 750
	Tele- och datakommunikation	3 225	0
	Juridiska åtgärder	54 253	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 839	30 625
	Föreningskostnader	8 447	0
	Styrelseomkostnader	4 600	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 599	0
	Förvaltningsarvode	245 751	0
	Förvaltningsarvoden övriga	7 875	0
	Administration	9 720	7 573
	Konsultarvode	24 213	287 035
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	6 030
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	0
		391 503	334 013

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 000	66 000
	Sociala kostnader	16 904	13 129
		112 904	79 129

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	15 549	15 549
	Yttertak K3	0	12 958
	Fasader/balkonger K3	0	99 340
	Fönster/dörrar och portar K3	75 153	75 154
	Stomkomplettering förening K3	136 420	136 420
	Stomkomplettering medlem K3	15 549	15 549
	Stamledningar VA K3	29 154	29 154
	Värmesystem K3	32 394	32 394
	Luftbehandlingsystem K3	0	8 638
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	9 718	9 718
	Hissar K3	0	38 872
		313 937	473 746

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 260 751	18 260 751
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 260 751	18 260 751
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 401 425	-6 927 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 937	-473 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 715 362	-7 401 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 545 389	10 859 326
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 614 000	35 614 000
	Taxeringsvärde mark	22 290 000	22 290 000
		57 904 000	57 904 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 200 000	55 200 000
	Lokaler	2 704 000	2 704 000
		57 904 000	57 904 000

Not 9	FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Bostadsrätt/garage	394 992	394 992
		394 992	394 992

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	259	43 436
	Skattefordran	2 579	3 965
	Klientmedel hos SBC	2 996 798	0
	Fordringar	900	0
		3 000 536	47 401

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	80 171	76 358
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 030
	Tomträttsavgäld	62 775	62 775
	Störningsjour och larm	0	5 565
		149 096	150 728

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 449 897	2 915 857
	Reservering enligt stadgar	534 040	0
	Reservering enligt stämmobeslut	534 040	534 040
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 517 977	3 449 897

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,730 %	2 000 000	3 000 000	rörligt
Swedbank	1,160 %	2 000 000	2 000 000	rörligt
Swedbank	1,520 %	2 000 000	2 000 000	rörligt
Swedbank	0,970 %	2 000 000	2 000 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 000 000	9 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	0	
		7 000 000	9 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 917 000	10 917 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Värme	83 598	0
	Ränta	10 518	0
	Avgifter och hyror	308 794	9 723
	Upplupna kostnader	0	152 041
		402 910	161 764

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Installation av värmesensorer i varje lägenhet.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 9 / 5 2019



Ann-Kristin Kristoffersson
Ordförande



Leif Helge Selhagen
Vice ordförande



Jane Ethel Hägg Bergqvist
Sekreterare



Gerda Ann-Marie Wingmo
Kassör



Jan Olof Avervik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2019



Jonas Helleklint
Extern revisor

Matilda Valman
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamnskär 2

Org. nr 702001-4010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskär 2 för år 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 31 december 2018 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.

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 *Revisorers 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 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.

Revisorers 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. 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, förfälskning, 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 Brf Hamnskär 2 för år 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 Brf Hamnskär 2 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.

Stockholm den 10 maj 2019.



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor