

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hammarby Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket.

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

Samfälligheter

Sopsugsanläggningen Grynnan ga:1

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggningen Grynnan ga:1 gemensamt med de övriga fastigheterna på Sickla Udde (ca 20 st). Andelstalet för Brf Hammarby Park är fastställt till 6,249/93,937.

Garagesamfällighet

Föreningen är part i en samfällighet vad avser garage i fastigheterna Grynnan 1 och 2. De andra parterna i samfälligheten är Brf Grynnan (kv Grynnan 2) och Brf Hammarby Kaj (kv Bådan 1). Anläggningsförrättningen har registrerats och godkänts av lantmäteriet 2005-11-23. Andelstalet för Brf Hammarby Park är fastställt till 26/100.

Gemensamhetslokalen Kajutan

Föreningen delar gemensamhetslokalen Kajutan med Brf Hammarby Kaj. Kajutan är belägen i anslutning till fastigheten Bådan 1. Andelstalet för Brf Hammarby Park är fastställt till 6,249/12,937. Förvaltningen av lokalen styrs av en kommitté som består av två representanter från vardera föreningens styrelse. Lokalen ska främst användas för föreningens gemensamma aktiviteter. Brf Hammarby Kaj svarar fortsatt för bokning och nyckelhantering för enskild medlems bokning av Kajutan.

Styrelsen

Karl Olov Cyrén	Ledamot
Marika Dymling	Ledamot
Per-Filip Hårbäck	Ledamot
Per Lindblad	Ledamot

Per Lindblad flyttar i mars 2018 och kommer därefter inte vara aktiv i styrelsen

Per Fabian Andersson	Suppleant
Fredrik Jonsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Fabian Andersson, Karl Olov Cyrén, Marika Dymling, Per-Filip Hårbäck, Fredrik Jonsson och Per Lindblad.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Äng	Ordinarie Extern	Oppänge Revision AB
------------	------------------	---------------------

Valberedning

Ben Malén
Claudio Porfiri

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Grynnan 1	2002	Stockholm
Grynnan GA:2	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2002 och består av 3 flerbostadshus.

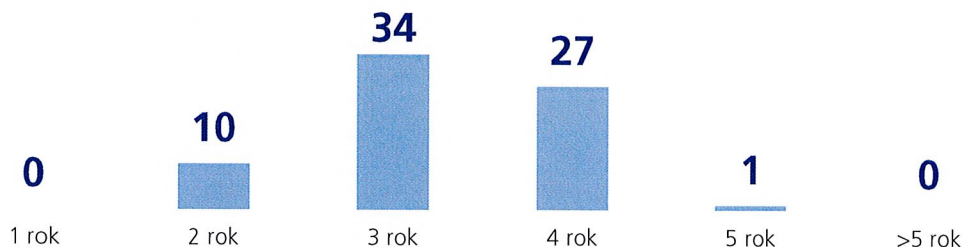
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 919 m², varav 6 249 m² utgör lägenhetsyta och 670 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials, including 'MD' and 'FH'.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvätt fasad	2017	Algborttagning
Justering marksten	2016 - 2017	Fris runt fasader
Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering garagetak nedfart	2018	Åtgärd pga fukt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	RBS i Stockholm AB
Städning	RBS i Stockholm AB
Sophämtning/återvinning	Sita
Trädgårdsarbeten	PB Mark & Miljö
TV Leverantör	ComHem AB
Service Hissar	Amsler Hiss
Hissbesiktning	Inspecta
Garageport	Kone AB
Snöröjning/Vinterunderhåll	RBS i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

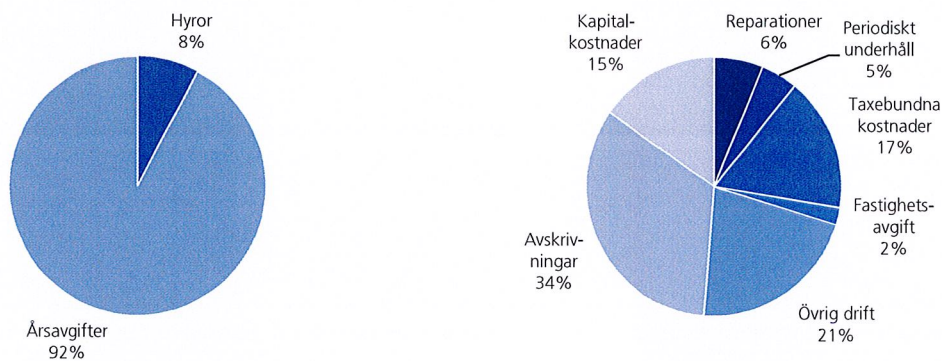
Föreningens långsiktiga arbete för att balansera räkenskaperna har resulterat i en överlikviditet. Överlikviditet har används till extraamortering på ett av föreningens lån med 0,25 Mkr per kvartal upp till totalt 1,0 Mkr vilket har effektuerats under 2017 och fram tom 1:a kvartalet 2018.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 752 936	1 255 120
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 938 280	4 932 798
Finansiella intäkter	201	350
Minskning kortfristiga fordringar	232 421	144 646
Ökning av kortfristiga skulder	345 174	0
	5 516 076	5 077 794
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 975 734	2 627 937
Finansiella kostnader	883 836	861 205
Minskning av långfristiga skulder	1 250 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	590 836
	5 109 570	4 579 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 159 442	1 752 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	406 506	497 816

*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 1 315 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.

MD
PR
OL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att ansökan görs för elladdstolpar i garage. Arbetena är påbörjade.

Åtgärder har gjorts mot gröna missfärgningen på fasaderna.

Bygglov för inglasningen av balkonger godkändes och arbetena har påbörjats för ett antal intresserade medlemmar.

Amster Hiss har fått i uppdrag att hitta åtgärdsförslag avseende för höga underhållskostnader för hissarna.

En energikartläggning av föreningens fastigheter, en så kallad Ecodrive, har genomförts med syfte att sänka föreningens energiförbrukning med hjälp av ett antal åtgärder.

Åtgärder för fågelbon vid takfötter har påbörjats och fortsätter under våren 2018.

Åtgärd av läckande fönster i trapphus har genomförts i två trapphus.

I övrigt finns inga ytterligare väsentliga händelser i och kring föreningen att rapportera från styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124 st


Tillkommande medlemmar: 8 st

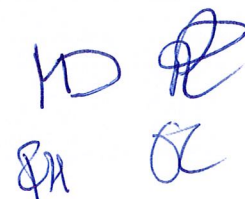
Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 049	9 249
Elkostnad/m ² totalyta	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	95	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	124
Soliditet (%)	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-867	-502
Nettoomsättning (tkr)	4 896	4 933

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 6 249 m² bostäder och 670 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	78 081 000	0	0	78 081 000
Upplåtelseavgifter	100 000 000	0	0	100 000 000
Fond för yttre underhåll	2 549 418	156 225	413 000	1 980 193
S:a bundet eget kapital	180 630 418	156 225	413 000	180 061 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 712 543	-156 225	-915 339	-2 640 978
Årets resultat	-867 435	-867 435	502 339	-502 339
S:a ansamlad förlust	-4 579 978	-1 023 660	-413 000	-3 143 318
S:a eget kapital	176 050 440	-867 435	0	176 917 875

Resultatdisposition

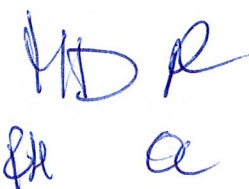
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-867 435
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 556 317
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 225
summa balanserat resultat	-4 579 977

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

266 600
-4 313 377

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 895 815	4 932 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 465	0
Summa rörelseintäkter		4 938 280	4 932 798
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 737 979	-2 406 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 315	-137 178
Personalkostnader	Not 6	-85 440	-83 959
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 946 346	-1 946 346
Summa rörelsekostnader		-4 922 080	-4 574 282
RÖRELSERESULTAT		16 200	358 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 836	-861 205
Summa finansiella poster		-883 635	-860 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-867 435	-502 339
ÅRETS RESULTAT		-867 435	-502 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	231 059 785	233 006 131
Summa materiella anläggningstillgångar		231 059 785	233 006 131
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
231 059 785			
233 006 131			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl Klientmedel	Not 9	2 161 191	1 802 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	295 388	453 133
Summa kortfristiga fordringar		2 456 579	2 255 172
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		54 136	81 457
Summa kassa och bank		54 136	81 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2 510 715			
2 336 629			
SUMMA TILLGÅNGAR			
233 570 500			
235 342 760			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 081 000	178 081 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 549 418	1 980 193
Summa bundet eget kapital		180 630 418	180 061 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 712 543	-2 640 978
Årets resultat		-867 435	-502 339
Summa fritt eget kapital		-4 579 978	-3 143 317
SUMMA EGET KAPITAL		176 050 440	176 917 876
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	55 800 000	57 300 000
Summa långfristiga skulder		55 800 000	57 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	750 000	500 000
Leverantörsskulder		169 491	36 242
Skatteskulder		243 607	241 073
Övriga skulder		39 835	33 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	517 127	314 343
Summa kortfristiga skulder		1 720 060	1 124 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 570 500	235 342 760

Noter

Belopp i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet med föregående år.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 515 385	4 515 558
Hyror parkering moms	380 336	371 360
Samfällighetsavgift	0	45 880
Öresutjämning	94	0
	4 895 815	4 932 798

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	42 284	0
Övriga intäkter	181	0
	42 465	0

Handwritten signatures and initials, including "SH" and "R a".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	335 610	0
	Fastighetsskötsel beställning	21 213	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 253	68 432
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 881	0
	Snöröjning/sandning	32 347	45 474
	Städning entreprenad	0	262 440
	Städning enligt beställning	0	15 722
	Mattvätt/Hyrmattor	41 019	32 076
	Hissbesiktning	7 145	5 210
	Myndighetstillsyn	0	15 870
	Gemensamma utrymmen	453	0
	Gård	910	0
	Serviceavtal	54 206	24 820
	Förbrukningsmateriel	15 048	33 605
	Teleport/hissanläggning	7 211	4 556
		595 294	508 205
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 000	56 592
	Brf Lägenheter	0	14 093
	Gemensamma utrymmen	875	0
	Tvättstuga	12 557	4 725
	Entré/trapphus	7 000	0
	Lås	56 955	0
	VVS	64 531	46 707
	Värmeanläggning/undercentral	128 365	4 374
	Ventilation	0	11 901
	Elinstallationer	24 224	0
	Hiss	27 514	134 618
	Fasad	2 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	21 567
	Garage/parkering	2 100	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 996	0
	Övrigt	0	3 391
		362 617	297 968
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	42 300	0
	Ventilation	62 840	0
	Hiss	0	17 982
	Fasad	147 625	0
	Mark/gård/utemiljö	0	84 233
	Garage/parkering	13 834	0
		266 599	102 215
	Taxebundna kostnader		
	El	121 065	123 760
	Värme	657 570	767 137
	Vatten	111 862	103 368
	Sophämtning/renhållning	77 853	90 570
	Grovsopor	8 175	0
		976 525	1 084 835
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	134 952	92 720
	Samfällighetsavgift	228 803	161 746
	Kabel-TV	49 694	39 004
		413 449	293 470
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	123 495	120 107
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 737 979	2 406 799

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	6 511	4 100
	Revisionsarvode extern revisor	-1 308	23 431
	Styrelseomkostnader	8 000	0
	Förvaltningsarvode	75 314	91 124
	Förvaltningsarvoden övriga	0	297
	Administration	21 525	12 333
	Konsultarvode	39 753	13 093
	Föreningsavgifter	2 520	1 800
	Övriga driftskostnader	0	-9 000
		152 315	137 178

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	65 000
	Sociala kostnader	20 440	18 959
		85 440	83 959

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 946 346	1 946 346
		1 946 346	1 946 346

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	242 812 409	242 812 409
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	242 812 409	242 812 409
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 806 278	-7 859 932
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 946 346	-1 946 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 752 624	-9 806 278
	Planenligt restvärde vid årets slut	231 059 785	233 006 131
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	63 674 000	63 674 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	100 881 580	100 881 580
	Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
		185 881 580	185 881 580
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	183 000 000	183 000 000
	Lokaler	2 881 580	2 881 580
		185 881 580	185 881 580

af
VD
PK R & C

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	8 800	8 800
	Skattekonto	287	121 761
	Skattefordran	46 798	0
	Klientmedel	2 105 306	1 671 478
		2 161 191	1 802 039

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna parkeringsintäkter	245 388	233 992
	Ej fakturerat garagesamfällighet	50 000	50 000
	Försäkring	0	31 215
	ComHem	0	9 686
	Brf Net	0	2 058
	Amsler Hiss	0	12 454
	Brf Grynnan drift garage	0	36 016
	RBS	0	73 629
	Rentokil	0	4 083
		295 388	453 133

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 980 193	1 567 193
	Reservering enligt stadgar	156 225	0
	Reservering enligt stämmobeslut	413 000	413 000
	Vid årets slut	2 549 418	1 980 193

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 899857	1,050 %	11 000 000	11 000 000	Rörligt
	Handelsbanken 756184	2,580 %	9 750 000	10 500 000	2019-06-01
	Handelsbanken 62393	1,260 %	8 500 000	9 000 000	2022-12-01
	SEB 31712599	0,540 %	5 700 000	5 700 000	2018-04-28
	SEB 34427364	0,540 %	13 600 000	13 600 000	2018-04-28
	SEB 31712394	1,600 %	8 000 000	8 000 000	2021-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		56 550 000	57 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-750 000	-500 000	
			55 800 000	57 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

an

*MD
MR P Oe*

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	18 900
Ränta	51 450	56 464
Avgifter och hyror	374 342	4 004
VVS SLR:7	5 912	0
Extern revisor	0	25 000
El	0	12 046
Värme	0	114 127
Sopor	0	6 823
Övriga poster	0	11 979
	517 127	314 343

MS

MD
R
PH *OC*

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Byte av boende- och portkod till entréer har gjorts pga inbrottsförsök och misstänkta obehöriga i trapphusen. Utfördes i januari 2018.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Utfördes i februari 2018. Återkoppling till medlemmar kommer att ske under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 5 2018



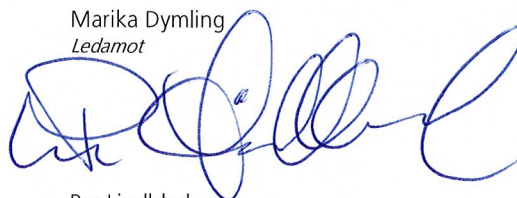
Karl Olov Cyrén
Ledamot



Marika Dymling
Ledamot

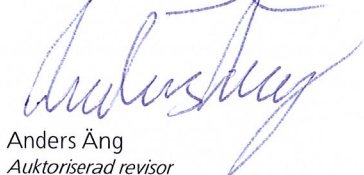


Per-Filip Hårdback
Ledamot



Per Lindblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2018



Anders Äng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Hammarby Park, org.nr
769609-0658.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Hammarby Park för år 2017.

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 2017 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 den 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.

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. 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 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 Hammarby Park för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förlöpande 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.

Revisorers 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:

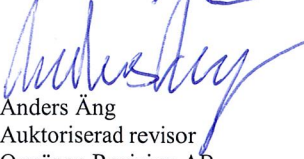
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Sollentuna den 16/12 2018


Anders Äng
Auktoriserad revisor
Oppänge Revision AB