

Årsredovisning
för
Brf Hängpilarna
769615-8273

Räkenskapsåret

2018

8

Styrelsen för Brf Hängpilarna, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 juni 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bågbron 1 i Stockholms kommun den 23 mars 2007.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 91 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 7 365 kvm. Föreningen disponerar 85 parkeringsplatser och 3 mc-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum med arkiv, för styrelsens arbete, samt två cykelrum och två miljöstugor.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Bågbron GA:1, tillsammans med Bågbron 2. Anläggningen omfattar garage med sprinkleranläggning, kvartersgator samt brandgata. Andelstal för fördelning av kostnader är 50 %.

Föreningen är delaktig i en samfällighet tillsammans med Högbron 1, Hängbron 1, Lågbron 1, Bågbron 2 och Stora Kvinns 1. Samfälligheten bildades 2016 och har benämningen Långbro Parks Samfällighetsförening. Tillkommande fastigheter är "Trädgårdsmästarvillan", Långbrohallen och Valvbron. Samfälligheten omfattar Stora Kvinns väg samt del av Bergtallsvägen. Fastigheten belastas av ledningsrätter. Ledningar i gatan, främmande anordningar, ingår inte i samfällighetens ansvar. Följande främmande anläggningar, i form av ledningar, finns: Stockholm Vatten AB, TeliaSonera AB, Stokab, AB Fortum Värme (samägt med Stockholms Stad) och Fortum Distribution AB. Överenskommelse om vägarnas skötsel inom dagens bostadsrättsföreningar har avtalats 26 oktober 2016. Kostnader faktureras av Långbro Parks samfällighetsförening och nu gällande andelstal för fördelning är 18,50 %.

I Långbro Parks Samfällighetsförening ingår gemensamhetsanläggning, tidigare benämnd GA:3, tillsammans med Högbron 1, Hängbron 1 och Bågbron 2. Samfälligheten omfattar gästparkering om 34 parkeringsplatser, 14 st. på Bergtallsvägen och 20 st. på Stora Kvinns väg. Överenskommelse om gästparkeringens skötsel inom dagens bostadsrättsföreningar har avtalats 26 oktober 2016. Kostnader faktureras av Långbro Parks samfällighetsförening och nu gällande andelstal för fördelning är 23,38 %.



Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, tillsvidare benämnd Hängbron GA:2, tillsammans med Hängbron 1 och Hängbron 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar en spillvattenledning. Kostnader faktureras av JM och nu gällande andelstal för fördelning är 47 %.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Driftia AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour och gäller t.o.m. 31 december 2019 med 3 månaders uppsägning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller t.o.m. 31 december 2019 med 3 månaders uppsägning.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har avtal med APCOA Parking Sverige AB genom gemensamhetsanläggningen GA:3 om parkeringsbevakning och avgiftsbelagd besöksparkeringen längs Stora Kvinfos väg och Bergtallsvägen. Avtalets löptid t.o.m. 30 oktober 2019 med 6 månaders uppsägning. Intäkter från parkerings- och kontrollavgifter fördelas enligt andelstal. Nu gällande andelstal för fördelning av intäkter är 26,5 %. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av p-platser.

Garaget

Föreningen har hyresavtal med APCOA Parking Sverige AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser i garaget. Övriga avtal för garaget är tecknade genom gemensamhetsanläggningen Bågbron GA-1 med Bågbron 2 (Brf Skogslindarna) som delägare.

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Platser</u>
APCOA Parking	Garage	ja	85 + 3 MC

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garageplatser.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kr (fg år 1 000 000 kr). Detta räknas som ett kapitaltillskott, som föreningens medlemmar får räkna in i omkostnadsbeloppet vid en eventuell lägenhetsförsäljning. De som köpte sin bostadsrätt 2008 har nu andel i ett ackumulerat kapitaltillskott på 9 500 000 kr. Vidare information om kapitaltillskott på vår hemsida.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 138 003 tkr, varav byggnadsvärde 100 003 tkr och markvärde 38 000 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 135 000 tkr på bostäder och 3 003 tkr på lokaler. Värdeår 2008.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Byggnader färdigställdes 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Från år 2014 till 2018 betalas halv fastighetsavgift. Från och med år 2019 utgår full fastighetsavgift. Halv fastighetsavgift för 2018 uppgår till 668 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Ⓟ

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, "MF", and "R".

Årsavgifter

Under år 2018 var årsavgifterna oförändrade. Genomsnittlig årsavgift var 701 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2019.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året delat ut informationsblad/meddelanden till medlemmarna. Föreningen har även en hemsida, www.hangpilarna.se, där medlemmarna kan hämta aktuell information om föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 132 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 st samt antalet avgående medlemmar 7 st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 132 medlemmar.

Under året har 5 (10) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 19 april 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Åke Forslund Ordförande
Peter Lindau
Elisabeth Melin
Thomas Westin
Mari Forsman

Suppleanter:

Anita Haglund
Gunilla Lidén
Gunnar Carlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie/Suppleant
Ella Bladh Huvudansvarig

Valberedning

Ingrid Röhne Sammankallande
Inger Wadelid
Ann-Mari Skogberg
Ingvor Holm



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large 'Z', 'MF', and 'EM'.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 845	5 837	6 259	6 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	749	1 056	1 302	1 354
Soliditet, %	68,91	68,33	67,95	67,04
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,15	1,56	2,13
Fastighetslån/kvm, kr	11 202,00	11 473,00	11 609,00	12 016,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 050 000	119 995 000	1 508 656	7 182 705	1 056 456	184 792 817
Disposition av föregående års resultat:			184 125	872 331	-1 056 456	0
Årets resultat					749 426	749 426
Belopp vid årets utgång	55 050 000	119 995 000	1 692 781	8 055 036	749 426	185 542 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserad vinst	8 055 036
årets vinst	749 426
	8 804 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	184 125
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-92 400
i ny räkning överföres	8 712 737
	8 804 462

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

§



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 844 798	5 837 050
Summa rörelseintäkter		5 844 798	5 837 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 349 090	-2 015 357
Övriga externa kostnader	4	-341 463	-274 826
Personalkostnader	5	-139 419	-130 985
Avskrivningar	6	-1 399 811	-1 399 811
Summa rörelsekostnader		-4 229 783	-3 820 979
Rörelseresultat		1 615 015	2 016 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 643	16 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 232	-976 437
Summa finansiella poster		-865 589	-959 615
Resultat efter finansiella poster		749 426	1 056 456
Årets resultat		749 426	1 056 456

8


Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'EM' and 'MF'.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	258 979 245	260 379 056
Summa materiella anläggningstillgångar		258 979 245	260 379 056
Summa anläggningstillgångar		258 979 245	260 379 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 860 248	5 684 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	179 778	163 981
Summa kortfristiga fordringar		4 040 026	5 848 741
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	6 248 887	4 233 244
Summa kassa och bank		6 248 887	4 233 244
Summa omsättningstillgångar		10 288 913	10 081 985
SUMMA TILLGÅNGAR		269 268 158	270 461 041

B



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

175 045 000

175 045 000

Fond för yttre underhåll

1 692 781

1 508 656

Summa bundet eget kapital

176 737 781

176 553 656

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 055 036

7 182 706

Årets resultat

749 426

1 056 456

Summa fritt eget kapital

8 804 462

8 239 162

Summa eget kapital

185 542 243

184 792 818

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

81 500 000

82 500 000

Summa långfristiga skulder

81 500 000

82 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

1 000 000

2 000 000

Leverantörsskulder

207 876

245 860

Skatteskulder

180 635

177 541

Övriga skulder

20 524

5 620

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

816 880

739 202

Summa kortfristiga skulder

2 225 915

3 168 223

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

269 268 158

270 461 041

8

MF
R
9M

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		749 426	1 056 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 399 811	1 399 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 149 237	2 456 267
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 771	-5 686
Förändring av leverantörsskulder		-37 984	22 332
Förändring av kortfristiga skulder		95 674	-34 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 195 156	2 438 908
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		195 156	1 438 908
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		9 746 415	8 307 508
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7, 9	9 941 571	9 746 416

8

Handwritten signatures and initials:  MF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnader av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnader uppgår till 1 399 811 kronor.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	5 161 911	5 161 846
P-plats och garage	682 882	675 191
Öres- och kronutjämning	5	13
	5 844 798	5 837 050

8
MF
R

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	92 985	90 661
Trädgårdsskötsel	127 662	58 248
Städkostnader	58 782	54 910
Hyra av entrémattor	29 221	25 552
Snöröjning/sandning	66 853	34 772
Hisskostnader	51 982	50 130
Bevakningskostnader utryckning/jour	0	10 630
Inköp av parkeringstjänster	94 974	94 727
Gemensamhetsanläggning	244 030	224 690
Reparationer	41 455	57 902
Hissreparationer	44 910	3 170
Planerat underhåll	92 400	0
Fastighetsel	162 159	134 321
Uppvärmning	693 887	654 142
Vatten och avlopp	119 589	114 186
Avfallshantering	115 585	86 143
Försäkringskostnader	60 518	52 657
Kabel-tv	91 310	89 872
Bredband	136 500	136 500
Förbrukningsinventarier	20 969	10 783
Förbrukningsmaterial	3 319	31 361
	2 349 090	2 015 357

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	30 030	30 030
Fastighetsavgift	60 788	59 787
Telefoni	1 841	1 854
Datorkommunikation	1 065	0
Hemsida	3 491	4 369
Revisionsarvode	32 500	31 875
Ekonomisk förvaltning	131 192	130 316
Bankkostnader	0	2 500
Konsultarvoden	66 763	0
Övriga poster	13 793	14 095
	341 463	274 826

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	115 116	108 461
Sociala avgifter	24 303	22 524
	139 419	130 985

BC
MR 24

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnader	161 950 000	161 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 950 000	161 950 000
Ingående avskrivningar	-6 570 944	-5 171 133
Årets avskrivningar	-1 399 811	-1 399 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 970 755	-6 570 944
Redovisat värde mark	105 000 000	105 000 000
Utgående värde mark	105 000 000	105 000 000
Utgående redovisat värde	258 979 245	260 379 056
Taxeringsvärden byggnader	100 003 000	100 003 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	138 003 000	138 003 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 003 000	3 003 000
	138 003 000	138 003 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	89 831	87 738
Avräkningskonto förvaltare	3 692 685	5 513 171
Övriga kortfristiga fordringar	77 732	83 851
	3 860 248	5 684 760

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	63 007	54 790
Förutbetalt bredband	34 125	34 125
Förutbetald kabel-tv	23 323	22 826
Förutbetald ekonomisk förvaltning	33 641	32 798
Förutbetald samfällighetsavgift	12 900	12 900
Övriga förutbetalda kostnader	12 782	6 542
	179 778	163 981

8

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 002	5 002
SBAB	6 237 965	4 222 322
Handelsbanken	5 920	5 920
	6 248 887	4 233 244

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,95	2019-03-05	17 000 000	19 000 000
Stadshypotek	0,95	2019-03-07	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	1,10	2021-09-01	18 500 000	18 500 000
Stadshypotek	1,12	2019-09-01	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	1,06	2020-09-01	19 500 000	19 500 000
- Nästa års planerade amortering			-1 000 000	-2 000 000
			81 500 000	82 500 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	92 000 000	92 000 000
	92 000 000	92 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	66 839	68 660
Styrelsearvoden	75 553	75 553
Sociala avgifter	23 740	23 740
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	13 441	14 393
Fjärrvärme	91 815	69 928
Avräkning Brf Skogslindarna	79 175	20 000
Övriga upplupna kostnader	18 663	12 822
Förutbetalda avgifter och hyror	417 654	424 106
	816 880	739 202

8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MF" and "991".

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

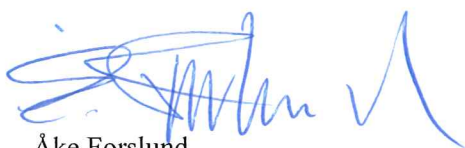
Planerad verksamhet:

2019 Ett av föreningens lån hos Stadshypotek om 18 Mkr kommer under året att amorteras med 1 Mkr.

Planerat underhåll:

2019 Byte av luftfilter

Stockholm 2019-03-20



Åke Forslund
Ordförande



Mari Forsman



Peter Lindau



Elisabeth Melin



Thomas Westin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 25 mars 2019.*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hängpilarna, org.nr 769615-8273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hängpilarna 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Hängpilaren för år 2018 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.

B

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.

Stockholm den 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor