

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 3 april 2001 och förvärvade fastigheten samma år. Gällande stadgar är registrerade av Bolagsverket 12 oktober 2018.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Sundet 1 i Hammarby Sjästad i Stockholms kommun. Den bebyggdes 2001 med två flerbostadshus i fem våningar. Den omfattar 38 lägenheter upplåtna åt medlemmarna, en gemensamhetslokal och övernattningslägenhet, två tvättstugor samt bastu. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2 st	15 st	9 st	8 st	4 st

Totalyta är 3 389 m² lägenhetsyta.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har uppkoppling för bredband, telefoni och TV.

Taxeringsvärdet per 2019-12-31 var 128.000.000 kr (f.å. 99.000.000), varav 67.000.000 kr (46.000.000) avser mark och 61.000.000 kr (53.000.000) avser byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Protector Forsikring ASA. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen äger vidare 26/67-delar av fastigheten Tjärnen GA:1 med garage byggt 2002 om 899 m², i vilket föreningen disponerar 23 garageplatser, 3 MC-platser och 3 p-platser utomhus. Av garageplatserna har 6 st laddstation. Föreningens andel av denna fastighets taxeringsvärde är 2.405.970 kronor (1.557.283).

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse:	Lars Setterqvist	ordförande
	Michael Runnako	vice ordförande
	Gunilla Axelsson	sekreterare
	Jörgen Löf	ledamot
	Stefan Careros	ledamot

Suppleanter:	Catharina Lindgren
	Carl Adlarson

Revisor:	Christina Gotting	Gotting Revision AB
----------	-------------------	---------------------

JL
E
GA

Valberedning: Charlotte Jeppsson
Charlotte Edgarsson

Föreningen har 38 medlemslägenheter. Under året har nya ägare tillträtt 3 lägenheter, nr 725, 741 och 752.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 22 maj 2019.

Därutöver har en extra föreningsstämma avhållits den 12 juni för beslut om investering i borrhål och installation av bergvärmearläggning.

Styrelsen har under året hållit 11 (14) protokollförda sammanträden inräknat det konstituerande mötet.

Vårens städdag hölls eftermiddag/kväll tisdagen den 28 maj med många engagerade deltagare.

Styrelsen har under året hållit några informationsmöten för medlemmar och även löpande skickat ut information om det under året uppstartade energi- och bergvärmeprojektet. Vid räkenskapsårets slut pågår projektet helt i enlighet med de tids- och kostnadsplaner som upprättats under hösten 2019.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- fjärrvärme: Stockholm Exergi AB
- vatten: Stockholm Vatten AB
- elhandel: Switch Nordic Green AB
- elnät: Ellevio AB
- kabel-TV: Com Hem AB
- städning: ABSS (AB Sthlm Supportgroup)
- hushållssophämtning: Sickla Udde Samfällighetsförening
- hämtning av källsorterat: Veolia Recycling AB
- trädgårdsskötsel: LK & LT Anläggning och Fastighetsvård KB
- snöröjning: Habitek AB (fd Nicator) och EMJ Entreprenad AB
- hissunderhåll: Kone AB
- hissbesiktning: Kiwa Inspecta AB
- översyn brand-/rökluckor: Brandsäkra AB
- LED-belysningsunderhåll: Miljöbelysning Sweden AB
- garagedrift i gemensam fastighet: Brf Hammarby Ekbacke
- webbhotell: Surfstown AS

Föreningen är medlem i:

- Sickla Udde Samfällighetsförening (andel 3,15%) som driver sopsugsanläggningen,
- Sjöstadföreningen Hammarby Sjöstad som är en ideell intresseförening för Brf:er för att bl.a. stärka stadsdelens profil gällande hållbar utveckling,
- Hammarby Sjöstad ekonomisk förening som bl.a. tillhandahåller infrastruktur för bredband i stadsdelen,
- Bostadsrätterna ekonomisk förening som är en intresseförening för Brf:er.

Byggnad / Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har i hög grad präglats av planering och påbörjande av bergvärmeprojektet, men även en rad andra underhållsarbeten har utförts:

- ✓ Inom bergvärmeprojektet har borrning för bergvärme genomförts i december
- ✓ Sotning av rökgångar och kontroller av rökgasfläktar
- ✓ Effektivare cykelförvaring i cykelrummen – steg 1
- ✓ Restpunkt LED-installation i trapphus
- ✓ Garaget -bytt ventilationsanläggning o utvecklat inpasseringen
- ✓ Bytt källardörr efter inbrottsförsök
- ✓ Avloppsspölning i alla lägenheter genomförd
- ✓ Energideklaration genomförd inom lagstadgade tiden
- ✓ Hjärtstartare uppsatt i fastigheten
- ✓ Åtgärder efter brandbesiktning genomförda

Arbeten som utförts tidigare år:

- Brandbesiktning inkl protokoll genomförd, 2018
- Målning av ytterpaneler och portar, 2018
- Rengöring balkongkanter, betongen, från påväxt mossor m.m. 2018
- Byte av cirkulationspump och installation av styranläggning i värmesystemet, 2018
- Ett antal trasiga elmätare har ersatts med nya, arbetet pågår löpande vartefter de anmäls trasiga, 2018
- Upphandlat och erhållit fastighetsöversyn och uppdaterat en ny 20-årig underhållsplan, 2018
- Reparation utvändiga murar, 2017
- Oljning entrépartier och portar, 2017
- Byggt om befintliga armaturer i trapphus till LED, 2017
- Skrapning och oljning utvändiga träpaneler, 2016
- Ommålning trapphus, 2015
- Styrsystemet för ventilation utbytt, 2015
- Samtliga mätare för kall och varmvatten har ersatts med nya efter att BBI-systemet kopplats bort, 2015
- Slipning rengöring och behandling stengolv trapphus, 2015
- JM hade pågående garantiarbeten fram till 2012 avseende fasader, balkonger och fönster

Ekonomi / Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Intäkterna är i det närmaste oförändrade. Gemensamhetslokalen och övernattningslägenheten har utnyttjats lite mindre av medlemmarna i år.

Förbrukningskostnaderna visar skiftande utveckling. El blev väsentligt dyrare medan städningen kostade betydligt mindre. Elkostnaden steg med 31% medan förbrukningen i kWh steg med 6%. Helt avgörande för kostnadsökningen var höjd elnätstaxa och höjd energiskatt. Allra störst förändring visar emellertid garagedriften, som i år belastats med stora kostnader som härrör från 2017 och 2018. Hela 182.500 kr skulle rätteligen ha belastat dessa år, men då garageredovisningen från Brf Hammarby Ekbacke, som sköter vår gemensamma anläggning, har varit extremt senfärdig har dessa kostnader inte kommit till vår kännedom tidigare.

Kostnaderna för *underhåll* kunde sänkas från föregående år. Som vanligt har ett antal mindre arbeten utförts, men tyngdpunkten har legat på belysning/armaturer.

Handwritten marks: a stylized 'B' and some illegible scribbles.

Förvaltningskostnaderna ökade marginellt.

Avskrivningarna är oförändrade. Nästa år kommer de emellertid att öka då flera pågående investeringar blir avslutade.

Räntekostnaderna minskade marginellt p.g.a. amortering. Räntesatserna är bundna till september 2020 resp. september 2021.

Årets resultat blev ett underskott på 424.452 kr. Här svarar dock de eftersläpande garagekostnaderna för en mycket stor del.

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 30.251.077 kr efter planerlig amortering med 500.000 kr, fördelat på fyra lån, se Not 6. För bergvärmeprojektet kommer ytterligare ett lån tas upp.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil. När väl det nya bergvärmesystemet är igång och beroendet av fjärrvärme kan avslutas kommer föreningens resultat att förbättras betydligt.

Arvode till styrelsen har för 2019 utgått med 47.300 kr.

Några nyckeltal

		2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter	[tkr]	2 883	3 043	2 901	2 798	2 789
Resultat	[tkr]	-828	151	10	-241	-424
Årsavgift	1) [kr/m ²]	664	725	689	652	652
Driftskostnader	2) [kr/m ²]	750	501	492	538	591
varav värme	1) [kr/m ²]	139	147	140	138	135
Avskrivning	1) [kr/m ²]	269	269	273	273	273
Räntekostnad	1) [kr/m ²]	105	84	87	86	84
Lån	1) [kr/m ²]	9 490	9 369	9 221	9 221	8 926
Belåning	3) [%]	37	32	32	31	24
Räntekänslighet	4) [%]	14	13	13	14	14

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Skatt, på total bostadsyta.

3) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

4) Förändring av årsavgift som följd av 1 procentenhets förändring av ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, Avskrivning, Lån och Räntekänslighet de fem nyckeltal som föreslås i statens utredning 'Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden' (SOU 2017:31).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bergvärmeprojektet framskrider enligt tidplanen och ska enligt den kunna avslutas vid kommande halvårsskifte.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	-2.555.982,-
Årets resultat	<u>-424.452,-</u>
Summa	-2.980.434,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	603.971,-
anspråktagande från fond	-347.084,-
I ny räkning föres	<u>-3.237.321,-</u>
Summa	-2.980.434,-

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

ey

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2019	2018
Intäkter			
Årsavgifter		2 210 652	2 210 652
Övriga avgifter		5 071	3 641
Hyror garage o p-plats		395 150	401 400
Gem.lokal/Övern.lgh		20 263	29 900
Hushållsel o vatten		158 289	152 076
Övriga intäkter		0	0
Summa intäkter		2 789 425	2 797 669
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		457 258	468 786
Vatten		50 646	52 286
El		209 123	159 972
Kabel-TV		42 130	41 234
Trädgård		15 282	4 375
Städning		62 270	104 641
Sophämtning		54 590	49 729
Fastighetsskötsel		54 338	41 714
Snöröjning		22 132	32 508
Garagedrift		349 808	92 556
Förbrukningsmaterial		1 197	1 284
Summa förbrukning		1 318 774	1 049 085
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		101 769	179 274
Uh VVS		62 893	40 741
Uh el		101 870	57 210
Uh hiss		31 872	29 689
Uh tvättstuga		1 750	22 194
Uh ventilation		20 622	36 580
Uh övrigt		6 664	64 998
Förbrukningsinventarier		19 644	17 203
Summa underhåll		347 084	447 889
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		13 418	13 587
Försäkring		32 402	29 273
Bankkostnader		1 618	1 492
Ekonomisk förvaltning		56 954	65 347
Revision		18 500	18 519
Förvaltning samfällighet		10 256	9 468
Övriga främmande tjänster		36 837	40 000
Föreningsavgifter		8 153	7 648
Stämmor och möten		9 336	6 936
Övrigt		19 584	7 447
Arvoden		47 300	46 500
Sociala avgifter		15 042	13 474
Summa förvaltning		269 400	259 691
Skatt	Fastighetsskatt/-avgift	67 898	66 378

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2019	2018
Resultat före avskrivningar		786 269	974 626
Kostnader – forts.			
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	902 736	902 736
Avskr markanläggning	1,2	2 563	2 563
Avskr belysning	1,2	10 786	10 786
Avskr maskiner	1,2	2 737	2 737
Avskr billaddningsanläggning	1,2	6 509	6 509
<i>Summa avskrivning</i>		925 331	925 331
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter o Övr finansiella intäkter		0	2
<i>Summa intäkter</i>		0	2
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader o Övr finansiella kostnader		285 390	290 065
<i>Summa kostnader</i>		285 390	290 065
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		0	0
Årets resultat		<u>-424 452</u>	<u>-240 768</u>

av

JE
GA
8

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	30 358 000	30 358 000
Byggnad	1,2	103 524 467	104 427 203
Markanläggning	1,2	20 501	23 064
Energianläggning	1,2	256 239	
Belysning	1,2	75 497	86 283
Maskiner	1,2	13 681	16 418
Billaddningsanläggning	1,2	43 196	49 705
Summa anläggningstillgångar		134 291 581	134 960 673
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	37 692	25 892
Förutbet.kostn o upplupna int.		40 946	33 430
Likvida medel	4,5	1 991 135	2 244 477
Summa omsättningstillgångar		2 069 773	2 303 799
Summa tillgångar		136 361 354	137 264 472
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		37 399 000	37 399 000
Upplåtelsefond		69 996 000	69 996 000
Fond för yttre underhåll		1 185 044	1 291 145
Summa bundet eget kapital		108 580 044	108 686 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 555 982	-2 421 315
Årets resultat		-424 452	-240 768
Summa fritt eget kapital		-2 980 434	-2 662 083
Summa eget kapital		105 599 610	106 024 062
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	6	30 251 077	30 751 077
Summa långfristiga skulder		30 251 077	30 751 077
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	8	103 406	165 295
Förutbetalda medlemsavgifter		103 700	97 890
Upplupna kostnader	9	290 449	218 751
Skatteskulder		5 660	5 539
Övriga skulder		7 452	1 858
Summa kortfristiga skulder		510 667	489 333
Summa skulder		30 761 744	31 240 410
Summa eget kapital och Skulder		136 361 354	137 264 472

Handwritten signature

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor – 31/12	2019	2018
-------------------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har väsentligen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).

I övrigt sker avskrivningar över följande antal år:

Markanläggning	20 år
Belysningsanläggning	10 år
Maskiner	10 år
Billaddningsanläggning	10 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		30 358 000	30 358 000
	Bokfört värde	30 358 000	30 358 000
Byggnad	skrivs av med 0,8%		
Anskaffningsvärde		112 842 000	112 842 000
Akkumulerad avskrivning		-8 414 797	-7 512 061
Årets avskrivning enligt plan		-902 736	-902 736
	Bokfört värde	103 524 467	104 427 203
Markanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		51 250	51 250
Akkumulerad avskrivning		-28 186	-25 623
Årets avskrivning		-2 563	-2 563
	Bokfört värde	20 501	23 064
Energianläggning	skrivs ej av ännu, pågående		
Årets anskaffning		256 239	
	Bokfört värde	256 239	
Belysningsanläggning	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		107 855	107 855
Akkumulerad avskrivning		-21 572	-10 786
Årets avskrivning		-10 786	-10 786
	Bokfört värde	75 497	86 283
Maskiner	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		27 366	27 366
Akkumulerad avskrivning		-10 948	-8 211
Årets avskrivning		-2 737	-2 737
	Bokfört värde	13 681	16 418
Billaddningsanläggning	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		65 091	88 776
Nedsättning med anledning av bidrag			-23 685
Akkumulerad avskrivning		-15 387	-8 878
Årets avskrivning		-6 509	-6 509
	Bokfört värde	43 195	49 704

By

Handwritten marks: JL, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

Belopp i kronor – 31/12	2019	2018
Not 3 Kortfristiga fordringar		
Fordran medlemmar	37 691	25 789
Skattekonto	1	3
Summa	37 692	25 792
Not 4 Likvida medel		
Kassa	250	250
Handelsbanken -022	1 990 885	2 244 217
Handelsbanken -648	0	10
Summa	1 991 135	2 244 477
Not 5 Förändring i likvida medel		
Årets resultat	-424 452	-240 768
+ Avskrivningar	925 331	925 331
	<u>500 879</u>	<u>684 563</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar	-19 316	19 438
Ökning (+) / minskning (-) av kortfr skulder	21 334	79 338
	<u>502 897</u>	<u>783 339</u>
- Investeringar (bidrag laddstationer)	-256 239	23 685
- Amorteringar	-500 000	-500 000
	<u>-253 342</u>	<u>307 024</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>-253 342</u>	<u>307 024</u>
Not 6 Hypotekslån		
Stadshypotek 182903 0,95% bundet 210901	9 453 100	9 703 100
Stadshypotek 182905 0,92% bundet 200901	9 149 300	9 399 300
Stadshypotek 182908 0,92% bundet 200901	5 934 523	5 934 523
Stadshypotek 182909 0,95% bundet 210901	5 714 154	5 714 154
Summa	30 251 077	30 751 077
Not 7 Eventualförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Not 8 Leverantörsskulder		
Stockholm Exergi	53 046	
Stockholm Vatten	8 260	
Ellevio	13 234	
Nordic Green	9 490	
All-Tele	211	
Veolia	3 610	
Habitek	4 971	
EMJ	675	
Menja Management	3 023	
Enreduce	1 666	
Bostadsrätterna	5 220	
Summa	103 406	

ey

Belopp i kronor 2019

Not 9 Upplupna kostnader

Värme	59 754
Vatten	8 260
El handel	9 182
El nät	10 537
Städning	5 375
Sophämtning	3 230
Garagedrift	89 752
Arvoden inkl arb.givaravgift	62 162
Revision	18 625
Räntor	23 572
Summa	290 449

Stockholm den 30 april 2020


Lars Setterqvist

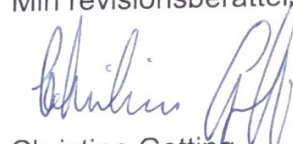

Michael Runnako


Gunilla Axelsson


Jörgen Lööf


Stefan Carneros

Min revisionsberättelse har avgivits den 31 maj 2020.


Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hammarby Kanal, org.nr 769606-9470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarby Kanal för år 2019. 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 2019 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 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. 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.

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 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 Hammarby Kanal för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

[Signature]

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 31 maj 2020


Christina Gotting
Auktoriserad revisor