

Styrelsen för BRF Hamnskär nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Hamnskär 3 i Farsta i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med två portar i 9 våningar med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 792 kvm.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok*	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10 st	16 st	27 st	2 st	10 st

*varav 2 med kokvrå

Samtliga lägenheter är via Com Hem anslutna till kabel-TV-nätet. Systemet medger analog mottagning utan digitalbox av basutbudet av TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Även fiberkabelnät finns i fastigheten vilket är anslutet till AllTele som erbjuder tele, TV och data. Hos AllTele ansluter sig medlemmarna själva och betalar direkt till AllTele för de produkter och tjänster som önskas.

Taxeringsvärdet för 2019 uppgår 75 986 000 kronor, varav byggnadsvärde 42 891 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa genom ADE försäkringen.

Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

I enlighet med föreningens stadgar görs reserveringar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott alternativt underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet balanseras i ny räkning.

Genomförda åtgärder

1994 Installation av värmepumpar för frånluftsåtervinning

1999 Installation av bergvärme

Målning av entréer och byte av portarna

Renovering av källargångar

2000 Byte en avloppstam samt kall- och varmvattenrör i lägenheter om 5 rok i port 80

Inreglering av värmesystemet

PCB inventering

2002 Omläggning asfalt på gårdssidan

SP NL Y B

- 2003 Spolning av avloppsstammar
- 2004 Renovering av hissorgar samt målning hissfronter
Byte av belysningsarmaturer i trapphusen
- 2005 Installation av sopkärl i garage till vänster om portalen
Renovering av fasad samt byte av fönster och balkongdörrar
Byte av garageportar
- 2007 Byte av värmepump samt ombyggnad i undercentral
- 2008 Energideklaration genomförd
OVK- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
- 2009 Ombyggnad av yttertaksbeläggning
Byte av dräneringsrör i mark, sidan mot Torsbygatan
- 2010 Renovering av ytskikt i tvättstugor
Spolning av avloppsstammar
- 2011 Ombyggnad samt uppdatering hissen i 80:an till gällande standard
- 2012 Ombyggnad samt uppdatering hissen i 82:an till gällande standard
- 2013 Målning av entréer och källarplan
Renovering av fasad 80 från övre plan mot vind, sida mot Torsbygatan
Renovering av lokalen på gaveln i 82:a
Omdränering av grunden samt renovering av lokal vid gaveln i 80:an efter dräneringsskada
Hushållssopor utflyttade från garaget bredvid portalen till tre kärlskåp i betong utomhus
- 2014 OVK Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
Radonmätning har påbörjats
Indragning av fibernät i fastigheten av AllTele
Nya stadgar har antagits
Återvinnings-sortering har iordningställt i garaget bredvid gången mellan portarna
Föreningen har genomfört en brandskyddsinventering samt åtgärdat bristerna
Putsskada på fasaden högst upp mot Torsbygatan har reparerats
- 2015 Byte kallvattenstam i port 82 från lgh 1 och uppåt
Infodring avloppsstam i port 82 från lgh 1 och uppåt
Byte av balkongtak högst upp ovanför portiken mot Torsbygatan, p.g.a säkerhetsskäl
- 2016 Maskinutrustning i tvättstugorna har förnyats.
- 2017 Infodring av avloppsstammar. Byte av kall- och varmvattenstammar i port 80.
Upprustning av parkeringsplats med 31 parkeringsplatser, asfaltering och
installering av elstolpar m m.
- 2018 Byte av digital undercentral.
- 2019 Infört matavfallshantering, Nytt passersystem, renoverat torkrum i tvättstugan, rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen.

Fastighetsförvaltning

För föreningens förvaltning och fastighetsskötsel har Storholmen Förvaltning AB, Stockholm anlåtats.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor och lager	69	2019-09-30
Kontorsverksamhet	145	2020-12-31

Utöver dessa lokaler, upplåter föreningen en bostadsrättslokal med en yta av 36 kvm.

SP NL PN

Garage och parkeringsplatser

I föreningen finns sju stycken garage varav ett upplåtes med bostadsrätt samt 40 st parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar, vilket är en mer sedan förra året.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har sju (7) överlåtelser och två (2) andrahandsuthyrningar godkänts. Styrelsen behandlar strikt varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om ansökan beviljas. Styrelsens policy är att inte bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden och vidare kontakter i ett flertal föreningsangelägenheter. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 68 000 kr och till valberedningen har arvodet uppgått till 1 000 kr per person. Samtliga arvoden redovisas exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa ADE försäkring.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten. Det går även att lämna skrivelser till styrelsen i brevlådan till styrelserummet på Larsbodavägen 80.

Revisorer

Jonas Helleklint, extern	ordinarie
Anna Forsslund, extern	suppleant

Valberedning

Marianne Peterson	Sammankallande
Mona Ehrengart	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-09.

Verksamhet under året som gått

- *Under verksamhetsåret har utöver löpande underhåll följande arbeten utförts:
- *Renovering av torkrum efter fuktskada
- *Infört ny parkeringspolicy
- *Upprustat utemiljön i form av uteplats samt satt ut rökförbud i anslutning till föreningen
- *Bytt till rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen
- *Bytt portar till 82Planerat underhåll 2020
- *Tvätt och målning av balkonger efter senareläggning i underhållsplan
- *Upprustning av skyddsrum
- *Dagvatten, dränering
- *OVK

SP NL B✓

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att erbjuda medlemmarna en trevlig och miljömedveten inne- och utemiljö. Styrelsen försöker också att hålla kostnaderna nere för att avgifterna inte ska öka mer än nödvändigt.

Avgiften hålls oförändrad från 2020-01-01.

Föreningens likvida medel uppgår 2019-12-31 till 926 671 kr



SP

NL AS V

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	1 325 404	3 318 018
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 976 027	3 991 755
Finansiella intäkter	241	297
Minskning av kortfristiga fordringar	0	26 638
	3 976 268	4 018 690
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 771 771	3 179 426
Finansiella kostnader	218 929	234 821
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	2 295 590
Ökning av kortfristiga fordringar	34 199	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	112 000	112 000
Minskning av kortfristiga skulder	238 102	189 467
	4 375 001	6 011 304
Likvida medel vid årets slut	926 671	1 325 404
Årets förändring av likvida medel	-398 733	-1 992 614

SP NL AB ✓

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 976	3 992	4 800	3 885	4 135
Rörelseresultat	-315	310	-550	10	134
Resultat efter finansiella poster	-534	75	-770	-204	-103
Soliditet (%)	-1,62	3,18	0,00	0,00	0,00
Kassalikviditet (%)	154,09	153,88	0,00	0,00	0,00
Balansomslutning (tkr)	13 186	14 200	14 427	11 344	11 013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	740	750	740	740	740
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 778	1 603	1 252	1 080	908
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 666	2 689	2 675	1 875	1 884
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	43	78	59	55	53
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	101	67	34	50	40
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	22	22	18	15	18
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	46	49	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,71	1,45	0,00	0,00	0,00

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4792 kvm bostäder.

En del nyckeltal har lagts till från föregående år och räknas inte ut historiskt sätt, de benämns därmed med 0.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	337 590	1 602 595	-1 563 835	75 395	451 745
Avsättning till yttre fond för yttre underhåll		175 197	-175 197		0
Disposition av föregående års resultat:			75 395	-75 395	0
Årets resultat				-533 903	-533 903
Belopp vid årets utgång	337 590	1 777 792	-1 663 637	-533 903	-82 158

Förslag till behandling av redovisat resultat


Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 663 636
Årets resultat	-533 903
	-2 197 539

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	227 958
I ny räkning överföres	-2 425 497
	-2 197 539

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.


 SP NL SP ✓

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 976 027	3 991 755
Summa rörelsens intäkter		3 976 027	3 991 755
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-490 933	-599 614
Planerat underhåll	4	-150 480	-133 188
Fastighetsavgift/skatt		-104 775	-107 589
Driftkostnader	5	-1 945 862	-1 782 426
Övriga kostnader		-838 030	-428 146
Arvoden och personalkostnader	6	-110 216	-128 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 947	-502 410
Summa rörelsens kostnader		-4 291 243	-3 681 836
Rörelseresultat		-315 216	309 919
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 929	-234 821
Summa finansiella poster		-218 688	-234 524
Resultat efter finansiella poster		-533 904	75 395
Resultat före skatt		-533 904	75 395
Årets resultat		-533 903	75 395

SP

NL B₂

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 062 947	5 155 495
Pågående nyanläggningar		0	7 426 924
Summa materiella anläggningstillgångar		12 062 947	12 582 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		120 300	120 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 300	120 300
Summa anläggningstillgångar		12 183 247	12 702 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163	0
Övriga fordringar		841	717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 616	172 584
Summa kortfristiga fordringar		207 620	173 301
<i>Kassa och bank</i>		926 671	1 325 404
Summa omsättningstillgångar		1 134 291	1 498 705
SUMMA TILLGÅNGAR		13 317 538	14 201 424

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		337 590	337 590
Fond för yttre underhåll		1 777 792	1 602 595
Summa bundet eget kapital		2 115 382	1 940 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 663 636	-1 563 835
Årets resultat		-533 903	75 395
Summa fritt eget kapital		-2 197 539	-1 488 440
Summa eget kapital		-82 157	451 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	12 663 595	12 775 595
Summa långfristiga skulder		12 663 595	12 775 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112 000	112 000
Leverantörsskulder		200 919	377 390
Övriga skulder		1 057	51 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		422 124	433 541
Summa kortfristiga skulder		736 100	974 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 317 538	14 201 424

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, det vill säga man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 2,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Minimiavsättningen till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 588 334	3 596 050
Årsavgifter lokaler	222 376	222 018
Hyror övrigt	154 770	146 994
Övriga intäkter	10 547	26 693
	3 976 027	3 991 755

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation fastighetsgemensamma utrymmen	43 047	34 249
Reparation tvättutrustning	2 701	19 889
Reparation låsinstallationer	31 247	8 610
Reparation vatten och avlopp	54 766	157 083
Reparation värme- och kylsystem	12 825	82 612
Reparation ventilationssystem	0	69 343
Reparation elinstallationer	36 187	15 532
Reparation hissinstallationer	39 247	58 793
Reparation fönster och dörrar	0	1 948
Reparation entréer/portar/trapphus	67 016	18 232
Reparation vattenskador	203 897	133 323
	490 933	599 614

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	91 563	98 843
Underhåll låsinstallationer	0	2 928
Underhåll hissinstallationer	1 950	9 210
Underhåll fastighetsgemensamma installationer	0	6 588
Underhåll entréer/portar/trapphus	13 485	12 000
Unh Brand-/säkerhetsinsta	3 744	3 619
Underhåll fasad och tak	31 188	0
Underhåll fönster och dörrar	8 550	0
	150 480	133 188

Not 5 Driftkostnader

	2019	2018
El	205 051	373 116
Fjärrvärme	484 145	318 776
Vatten och avlopp	107 250	105 428
Sophämtning/renhållning	84 886	76 683
Fastighetsförsäkringar	90 202	85 915
Tomträttsavgäld	256 300	256 300
Kabel-TV	73 236	54 395
Bredband/internet	0	19 187
Fastighetsskötsel	304 630	124 733
Snöröjning, gårdsskötsel och markskötsel	155 442	206 684
Städning	136 409	134 829
Serviceavtal	31 283	0
Övriga driftskostnader	17 028	26 380
	1 945 862	1 782 426

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	64 238	72 000
Revisionsarvode	28 875	36 100
Sociala kostnader	17 103	20 363
	110 216	128 463

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 198 472	22 902 882
Inköp	131 475	2 295 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 329 947	25 198 472
Ingående avskrivningar	-12 616 053	-12 113 643
Årets avskrivningar	-650 947	-502 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 267 000	-12 616 053
Utgående redovisat värde	12 062 947	12 582 419
Taxeringsvärden byggnader	42 891 000	36 141 000
Taxeringsvärden mark	33 095 000	22 258 000
	75 986 000	58 399 000

[Handwritten mark]

SP

NL

[Handwritten signature]

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,22	Rörligt	393 128	409 128
Swedbank	1,32	2022-03-25	2 323 000	2 347 000
Swedbank	1,84	2022-10-25	2 992 234	3 028 234
Swedbank	1,88	2022-09-23	3 067 233	3 103 233
Swedbank	1,82	2022-11-25	4 000 000	4 000 000
			12 775 595	12 887 595
Kortfristig del av långfristig skuld			112 000	112 000

De rörliga lånen ska omförhandlas under 2020, dvs det skulle finnas anledning att redovisa dessa som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Föreningens avsikt är dock att förlänga lån och man har ingen anledning att misstänka att förlängning inte skulle accepteras av motparten, varför lånen redovisas som långfristiga skulder i årsredovisningen.

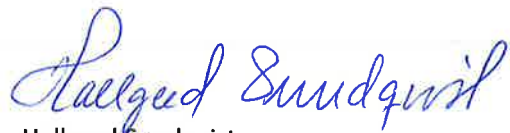
Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	13 047 000	13 047 000
	13 047 000	13 047 000

Stockholm 2020-06-05



Niclas Lund
Ordförande



Hallgerd Sundqvist
Sekreterare

Stefan Petrovic
Ledamot



Kambiz Mazlumi
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-12



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamnskär 3
Org. nr 702001-3954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskär 3 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.

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 *Revisorans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorans 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, 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 Hamnskär 3 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Hamnskär 3 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 12 juni 2020



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor