

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hammaren

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Saif Al Mobarek	Ledamot
Åke Lennart Emanuelsson	Ledamot
Björn Anders Peder Holst	Ledamot
Janna Maria Sjöstrand	Ledamot
Curt Ove Tunhav	Ledamot

Gayane Asatryan	Suppleant
Johan Mattias Paulsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hellberg

Ordinarie Extern

PWC


Valberedning

Elisabeth Emanuelsson
Johan Paulsson
Monica Tunhav

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sågen 5	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

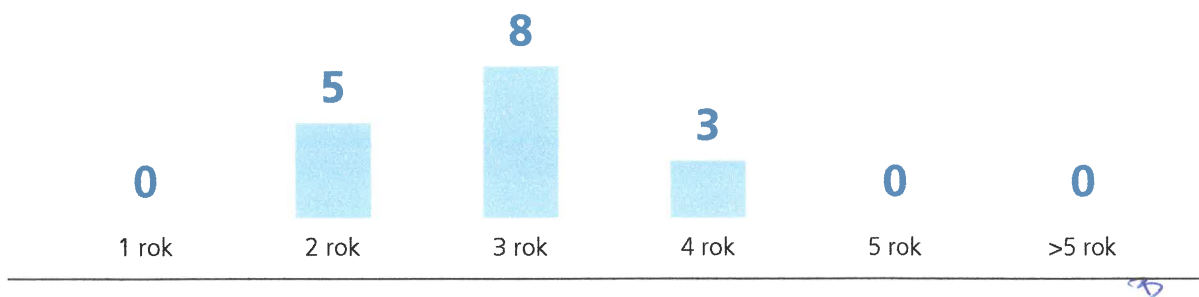
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 453 m², varav 1 444 m² utgör lägenhetsyta och 9 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt porttelefonisystem	2018 - 2019	Både Trapphus A & B
Installation IMD	2018	IMD – Individuell Mätning & Debitering av el
Byte av ytterdörrar	2017	Båda ytterdörrarna bytta - Trapphus A & B ingång mot stora gården
Installation av Bauer vattenreningssystem	2016	Radiator- och tappvatten
Byte av tryckkärl	2016	Radiatorsidan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av gamla radiatortermostater	2019	Stor energivinst vid byte till moderna termostater på radiatorer ev. uppdelning på 2018 & 2019
Renovering av trapphus	2019	Total renovering, inkl. byte av hisskorg
Tvättstuga	2020	
Hiss	2022	
Renovering av källare	2022	Tätning av samtliga väggar, samt dränering av samtliga golv, putsning av väggar och tak m.m.
Gatufasad	2022	Samtidigt som fönsterbyte
Fönster Gatufasad	2022	Byte samtliga fönster
Balkonger Gatufasad	2022	6 balkonger. Total renovering - samtidigt som fönsterbyte
Byte Fjärrvärmecentral	2023	Behov kontrolleras efterhand vid årligt kontroll av E.on
Fönster Gårdsfasader	2024	Byte samtliga fönster
Balkonger Gårdssida	2024	Installation av nya balkonger samtidigt som fönsterbyte för de medlemmar som så önskar
Gårdsfasad	2024	Samtidigt som fönsterbyte
Re-lining	2030	Stambyte om 30-40 år
Stambyte	2038	Filmning & kontinuerlig kontroll vart annat år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne
Hiss	Hiss i Skåne
Tvättidsbokning via app & dator	BokaTvättTid
Gruppavtal TV & Bredband	ComHem
IMD - Individuell Mätning & Debitering - el	E.on

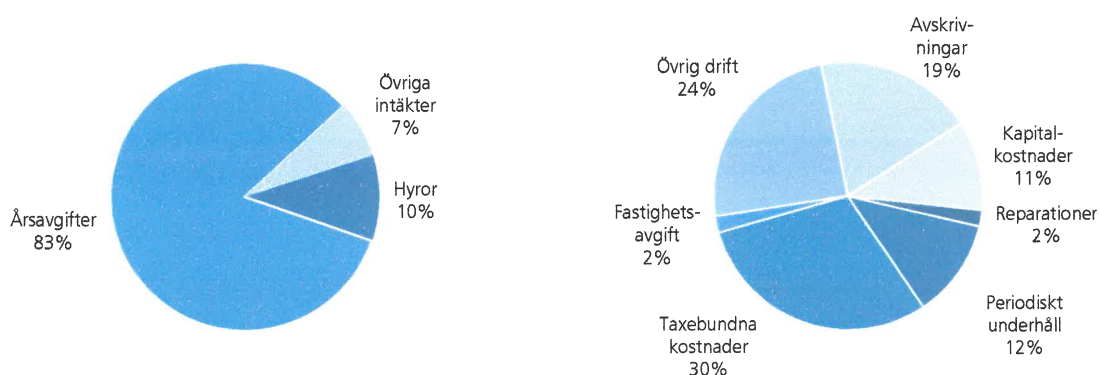
B

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 001 707	988 372
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 101 970	1 075 759
Finansiella intäkter	90	46
Minskning kortfristiga fordringar	0	143
Medlemsinsatser	0	75 000
	1 102 060	1 150 948
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	773 324	872 942
Finansiella kostnader	118 564	224 218
Minskning av kortfristiga skulder	8 146	40 453
	900 034	1 137 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 203 733	1 001 707
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	202 026	13 335

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018-01 - Ny porttelefon installerades

2018-02 - Överlåtelse Lgh 421.

2018-05 17/5 Ordinarie föreningsstämma hölls och ny styrelse valdes in. , 30/5 träffades nya styrelse och inledde en ny arbetsfördelning. 1/8 överlåtelse av lägenhet 113 godkändes.

2018-06 Överlåtelse av lägenhet 313. Brf Hammaren öppnar upp en Whatsup grupp online.

2018-08 Den 1/5 träffas styrelsen och går igenom offert från Råkoll, väljer att istället undersöka om vi faktiskt kan bygga om vår vind och avvaktar svara Råkolls offert. Undersökningen inkluderar hiss och möjligtvis dra hissen upp till 5e våningen. 1/8 Överlåtelse av lägenhet 113.

2018-09 Sophantering av Stena har orsakat skador på stora porten. Mässingsplåt har beställts till portarnas kanter. Haspar har också beställts för att göra sophanteringen lite enklare. Informationsblad har satts upp vid knappen till stora porten. Vattenläcka uppstår mellan våning 1 och 2 på grund av en trasig blandare. Värmebläktar sätts upp och renovering av tak planeras.

2018-10 Problem med rättor i källare A igen. Denna gång tog styrelsen och täppte till alla hål då en av rättorna dog under golvet till lägenhet 1001. Därtill beställde vi filmning av de gamla stammarna utan att hitta något rättbo eller ingångar. Vi fortsätter täppa till hål och Nomor fortsätter att regelbundet komma och kontrollera. Även byte av brunn luckan i källaren.

2018-11 Efter ett stort jobb av styrelsen skickar vi in ansökan om förhandsbesked om att få bygga vinden. Reparation av torktumlare.

2018-12 Besked förhandsbesked var negativ. Föreningen tittar vidare på hur vi kan ändra i detaljplanen. Reparation av hissen.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st.
Överlåtelse under året: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	678	678	728
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 016	1 004	969	567
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 472	9 472	9 472	10 169
Elkostnad/m ² totalyta	52	29	33	36
Värmekostnad/m ² totalyta	138	133	125	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	25	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	154	221	257
Soliditet (%)	57	57	57	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2	-230	-231	-214
Nettoomsättning (tkr)	1 102	1 076	1 020	1 028

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 444 m² bostäder och 9 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	18 236 416	0	0	18 236 416
Upplåtelseavgifter	75 000	0	0	75 000
Fond för yttre underhåll	70 379	70 377	-168 750	168 752
S:a bundet eget kapital	18 381 795	70 377	-168 750	18 480 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 194 553	-70 377	-61 214	-1 062 962
Årets resultat	1 563	1 563	229 964	-229 964
S:a ansamlad förlust	-1 192 989	-68 814	168 750	-1 292 926
S:a eget kapital	17 188 805	1 563	0	17 187 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 563
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 124 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 377
summa balanserat resultat	-1 192 989

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

70 378
-1 122 611

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

3

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2018	2017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 101 970	1 075 588
Summa rörelseintäkter		1 101 970	1 075 759

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	2018	2017
Övriga externa kostnader	Not 5	-687 787	-781 262
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-85 537	-91 680
Summa rörelsekostnader		-981 933	-1 081 551

RÖRELSERESULTAT

2018 2017

120 037 -5 792

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 564	-224 218
Summa finansiella poster		-118 474	-224 172

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

2018 2017

1 563 -229 964

ÅRETS RESULTAT

2018 2017

1 563 -229 964

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	28 813 642	29 022 251
Summa materiella anläggningstillgångar	28 813 642	29 022 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 813 642	29 022 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 204 719	1 002 693
Summa kortfristiga fordringar	1 204 719	1 002 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 204 719	1 002 693
SUMMA TILLGÅNGAR	30 018 361	30 024 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 311 416	18 311 416
Fond för yttre underhåll	Not 10	70 379	168 752
Summa bundet eget kapital		18 381 795	18 480 168
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 194 553	-1 062 962
Årets resultat		1 563	-229 964
Summa fritt eget kapital		-1 192 989	-1 292 926
SUMMA EGET KAPITAL		17 188 805	17 187 242
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 711 559	12 711 559
Summa långfristiga skulder		12 711 559	12 711 559
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		48 614	43 470
Skatteskulder		961	609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	68 422	82 064
Summa kortfristiga skulder		117 997	126 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 018 361	30 024 944

Noter

Belopp anges i 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.

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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	913 160	910 018
Hyror bostäder	112 729	111 444
Hyror förråd	1 200	1 800
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Bredbandsintäkter	51 300	51 300
Elintäkter	22 555	0
Öresutjämning	6	5
	1 101 970	1 075 588

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	171
	0	171

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 653	57 168
	Fastighetsskötsel beställning	3 834	3 168
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 278	0
	Snöröjning/sandning	7 873	4 275
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 531
	Hissbesiktning	1 663	1 606
	Gemensamma utrymmen	1 080	0
	Soppantering	0	2 260
	Gård	0	373
	Serviceavtal	2 125	19 376
	Förbrukningsmateriel	2 687	224
	Brandskydd	0	250
		83 192	104 231
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 581	12 750
	Tvättstuga	1 364	3 997
	Källare	0	10 625
	Lås	680	3 503
	VVS	2 813	13 406
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 489	0
	Hiss	11 872	0
	Fasad	0	2 659
		21 799	46 940
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	131 076	0
	Entré/trapphus	0	176 369
	VVS	0	18 900
		131 076	195 269
	Taxebundna kostnader		
	El	76 075	41 718
	Värme	200 000	193 718
	Vatten	29 568	36 851
	Sophämtning/renhållning	25 507	28 060
		331 150	300 347
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 783	27 254
	Kabel-TV	70 805	85 591
		98 588	112 845
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 982	21 630
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	687 787	781 262

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	2 686	3 248
	Juridiska åtgärder	0	22 750
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 375
	Föreningskostnader	388	571
	Förvaltningsarvode	42 757	41 218
	Administration	3 425	4 326
	Korttidsinventarier	4 084	0
	Konsultarvode	13 712	381
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 080
		85 537	91 680

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	137 948	137 948
	Förbättringar	70 661	70 661
		208 609	208 609

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 360 784	30 360 784
	Utgående anskaffningsvärde	30 360 784	30 360 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 338 533	-1 129 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 609	-208 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 547 142	-1 338 533
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 813 642	29 022 251
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 061 702	13 061 702
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 235 000	12 235 000
	Taxeringsvärde mark	11 224 000	11 224 000
		23 459 000	23 459 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	23 400 000
	Lokaler	59 000	59 000
		23 459 000	23 459 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	986	986
	Klientmedel hos SBC	1 203 733	1 001 707
		1 204 719	1 002 693

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	168 752	222 363
	Reservering enligt stadgar	70 377	70 377
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 750	-123 988
	Vid årets slut	70 379	168 752

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,020 %	3 250 000	3 250 000	Rörligt
	SEB	0,820 %	1 124 000	1 124 000	2020-12-28
	SEB	0,820 %	3 087 559	3 087 559	2020-12-28
	SEB	0,900 %	3 250 000	3 250 000	2019-06-28
	SEB	1,700 %	500 000	500 000	2019-12-28
	SEB	1,700 %	1 500 000	1 500 000	2019-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 711 559	12 711 559	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			12 711 559	12 711 559	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 711 559 kr.



Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 295 000	19 295 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 728	2 231
	Avgifter och hyror	63 694	79 833
		68 422	82 064

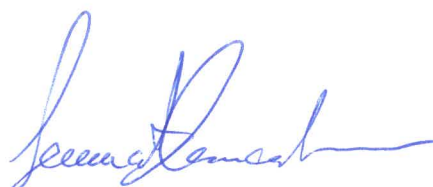
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av trapphuset planeras under 2019.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 / 5 2019



Saif Al Mobarek
Ledamot



Åke Lennart Emanuelsson
Ledamot



Björn Anders Peder Holst
Ledamot



Janna Maria Sjöstrand
Ledamot



Curt Ove Tunhav
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019

Öhrtings Pricewaterhouse Coopers



Boel Hellberg
~~Extern~~ revisor
Auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammaren org.nr 769620-5876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammaren 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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, förfälskning, 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 Hammaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

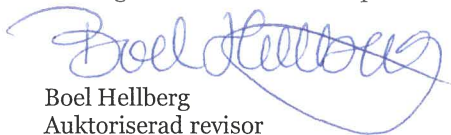
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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.

Lund den 15 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor