

# Årsredovisning 2016

## BRF HÄGERSTENSHAMNEN NR 4 716420-0722

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-10-12. Organisationsnummer 716420-0722. Senaste registrering av stadgarna är 2015-07-15.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är andelsägare (31,9%) i Samfällighetsföreningen Träpatronen. Brf Hägerstenshamnen 4 har inga parkeringsplatser utan dessa ägs och administreras av samfällighetsföreningen.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Träpatronen 4 på adressen Selmedalsringen 8-16 i Hägersten, Stockholms Stad. Fastigheten byggdes 1989/90. Tomtens areal är 6515 kvm. Föreningen har 106 lägenheter och två föreningslokaler om totalt 9 690 kvm. Uppvärmning sker genom fjärrvärme från Fortum,

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Fastighetsägarens egna försäkring (Osséen Agency AB). Försäkringsgivare är Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringsnummer 350-212823-14.

#### Styrelsens sammansättning

Tom Dagne	Ordförande
Jacob Johansson	Ledamot
Lill Persson Jarl	Ledamot
Anna Ljungquist	Ledamot
Inger Berglin	Suppleant
Kim Bergström	Suppleant
Rolf Holmkvist	Suppleant
Carin Osterman-Holmkvist	Suppleant

Årsmötet 2016 valde även Lena Wolfe-Osbeck till ordinarie styrelseledamot men hon ansåg sig tvungen att lämna uppdraget av arbetsskäl.

#### Valberedning

Kamala Krishnan (sammankallande), Svante Bergman och Sandra Benngård.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill har utsett.

### Revisorer

Jörgen Pohl	Revisor	pwc
Henrik Moberg	Revisor, ersättare	pwc

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 170 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 172 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser och 4 andrahandsuthyrningar.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare är sedan 2013-01-01 Conzignus Hem och Fastighet AB.

Föreningen har avtal med Forstena Energi och Kontroll AB om dels fastighetsskötsel och dels generell teknisk support. Det senare har bestått i besiktningar, upphandlingar mm.

Trappstädningen ombesörjs av KEAB-gruppen.

### Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen revideras fortlöpande och fastställdes av styrelsen i januari 2017.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Inga förändringar i avgifterna har genomförts och inga planeras.

Ett lån i SHB omsattes per sista december och flyttades till SBAB.

Efter försäljningen av de nya bostadsrätterna gjordes en extra amortering på befintliga lån (Stadshypotek) på 8 mkr. Detta var dock lite för optimistiskt och under våren 2016 togs ett lån på 1 mkr hos Sv Handelsbanken för att klara betalningen av nya hissar till portarna 8 och 16.

Under 2017 har föreningen större underhållsarbeten som renovering av värmesystemet och markarbeten. Detta kan kräva ytterligare viss upplåning för att förstärka likviditeten. Under 2018 har vi begränsat underhåll vilket kan möjliggöra avbetalning på de nya lånen.

### Större underhållsarbeten

#### Ombyggnaden av förskolelokalen

Vissa resterande arbeten har genomfört under året. Besiktning av ombyggnationen kommer att ske under 2017.

#### Radonmätning

Radonmätning har genomförts 2015. Kompletterande mätning har skett under vintern 2016 i portar 14 och 16. Alla resultat ligger under gränsvärdet.

#### Fastighetsbesiktning

Enligt stadgarna ska styrelsen regelbundet besiktiga fastigheten och anmäla detta till årsstämman. Styrelsen har genomfört besiktningen och åtgärdat brister bla har allmänna utrymmen som exv fläktrum rensats från skräp. Artega genomförde de takarbeten som erfordrades under hösten 2015. Sjunkande mark har åtgärdats vid port 12. Arbeten kvarstår runt port 8 och kommer att åtgärdas under våren 2017.

#### Hissar

Hissarna i höghusen, portarna 8 och 16 har bytts ut. Renovering av hissarna i låghusen planeras inom de närmaste åren.

#### OVK

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under 2016 och avslutades i januari 2017. Arbetet blev mer omfattande än planerat då den första kontrollen inte godkändes pga smutsiga kanaler och många felaktiga köksfläktar och frånluftsdon.

#### Trädgården

Upprustning har skett på gården under 2016. Det gäller stora gräsmattan med gungplatsen samt vid gaveln vid port 8. Ny häck har planterats längs gångvägen.

En arbetsgrupp har organiserats med Lotta Larsson, Raija Snällman, Anders Johansson och Christofer Lindgren som sköter det löpande underhållet i trädgården. Arbetet administreras av styrelsen genom trädgårdsansvarig Carin Osterman.

#### Problem UC/Inomhusklimat

Värmepumparna i undercentralen ger ifrån sig mycket oväsen och flera åtgärder för att minska störningarna har vidtagits utan resultat. Pumparna är för närvarande avstängda.

#### Gästlägenheten

Mer akuta problem med avloppet i toa/duschrum gjorde att styrelsen beslöt att tidigarelägga renoveringen som slutfördes under oktober.

### Planerade underhåll

#### Byte av termostater

Byte av ventiler och termostater i alla lägenheter och injustering av värmen i energibesparande syfte planerades 2015 men har flyttats till och kommer att genomföras under 2017.

### Sjunkande mark

Arbeten för att åtgärda sjunkande mark runt port 8 och kommer att åtgärdas under våren 2017. Det gäller dels två verandor mot gården där skadorna är ganska stora, samt dels framsidan mot gatan där trösklarna vid entréerna blivit för höga.

### Problem UC/Inomhusklimat

Värmepumparna i undercentralen ger ifrån sig mycket oväsen och ytterligare åtgärder kommer att vidtas för att minska störningarna i närliggande lägenheter.

### Träfflokalen

Planerna på renovering av träfflokalen har flyttats fram till 2017 eftersom gästlägenheten krävde resurser. Medel finns reserverade för träfflokalen under 2017 men beslut om renoveringen kommer att beslutas av styrelsen senare under året.

### Övriga händelser

Under 2016 har två lägenheter utsatts för inbrott. Styrelsen har tagit kontakt med polisen för att delta och få information inom ramen för Grannsamverkan.

Vattenskador har inträffat dels i soprummet port 16 samt dels i fläktrummet och en lägenhet i port 16.

I samband med gallring av föreningens arkiv under vintern 2016 rensades för mycket bort. Detta har lett till att föreningen har förlorat flera års gamla styrelseprotokoll. Försök har gjorts att återskapa det förlorade arkivdelarna med det har visat sig omöjligt att återställa allt.

Vid två tillfällen under året har uppmärksammats råttor på gården. Anticimex har ställt ut lådor med gift men inga råttor har observerats i lådorna.

### Större underhållsåtgärder under senare år

I hå 2014	Ombyggnad av förskola till sex lägenheter
Okt 2014	Egenkontroll
Sep 2014	Ny fjärrvärmecentral
Aug 2015	Nytt låssystem för allmänna nyckar
Okt 2015	Byte tappvattenventiler inkl justering av handdukstorkar
Okt 2015	Renovering yttertak
Jun 2015	Radonmätning samt förnyad mätning febr 2016
Juni 2015	Isolering samt rensning av krypgrund under Sdr 14
Jan 2016	Byte ventilationsfläktar
Mrs 2016	Byte hiss Sdr 8
Maj 2016	Upprustning av delar av trädgården

Aug 2016	Byte hiss Sdr 16
Okt 2016	Rensning av ventilationskanaler
Jan 2017	OVK

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 619	6 357	6 328	6 675
Resultat efter fin. poster	-1 100	-2 682	-3 941	-592
Soliditet, %	37	38	22	25
Yttre fond	7 011	6 520	6 028	5 537
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	662	678	678
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 808	7 847	9 324	9 250
Genomsnittlig skuldränta, %	1,67	2,16	2,75	3,75
Belåningsgrad, %	63,19	67,68	76,25	75,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	22 293	-	-	22 293
Upplåtelseavgifter	24 229	-	-	24 229
Fond, yttre underhåll	6 520	-	491	7 011
Balanserat resultat	-3 757	-2 682	-491	-6 930
Årets resultat	-2 682	2 682	-1 100	-1 100
<b>Eget kapital</b>	<b>46 602</b>	<b>0</b>	<b>-1 100</b>	<b>45 503</b>

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 930
Årets resultat	<u>-1 100</u>
Totalt	<b>-8 030</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	525
Balanseras i ny räkning	<u>-8 555</u>
	<b>-8 030</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		6 619	6 357
Rörelseintäkter		15	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 635</b>	<b>6 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-4 720	-5 386
Övriga externa kostnader	7	-226	-473
Personalkostnader	8	-117	-146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 403	-1 283
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 466</b>	<b>-7 288</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>168</b>	<b>-929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 269	-1 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 268</b>	<b>-1 752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 100</b>	<b>-2 682</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 100</b>	<b>-2 682</b>



## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	119 734	112 351
Markanläggningar	11	1 312	1 466
Maskiner och inventarier	12	145	168
Pågående projekt		0	8 499
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 191</b>	<b>122 484</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	11	11
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 203</b>	<b>122 495</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		46	93
Övriga fordringar	14	90	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96	123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232</b>	<b>268</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		957	1 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>957</b>	<b>1 360</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 189</b>	<b>1 629</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>122 391</b>	<b>124 124</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 522	46 522
Fond för yttre underhåll		7 011	6 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 532</b>	<b>53 041</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 930	-3 757
Årets resultat		-1 100	-2 682
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 030</b>	<b>-6 439</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 503</b>	<b>46 602</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	74 463	74 842
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 463</b>	<b>74 842</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 195	1 195
Leverantörsskulder		384	623
Övriga kortfristiga skulder		-0	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	847	831
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 426</b>	<b>2 679</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>122 391</b>	<b>124 124</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 År
Maskiner och inventarier	10 År
Markanläggningar	10 ÅR

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Intäktssreduktion	-10	-89
Årsavgifter, bostäder	6 589	6 419
Övriga intäkter	56	28
<b>Summa</b>	<b>6 635</b>	<b>6 358</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Besiktning och service	18	94
Snöskottning	1	19
Städning och fastighetsskötsel	380	558
Trädgårdsarbete	17	83
Övrigt	5	64
<b>Summa</b>	<b>421</b>	<b>818</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparationer	779	2 723
<b>Summa</b>	<b>779</b>	<b>2 723</b>

**Not 4, Planerade underhåll**

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nya hissar	1 699	147
OVK	125	0
Gästlägenheten	90	0
Sanering Förskolan 20132014	0	110
<b>Summa</b>	<b>1 914</b>	<b>256</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsel	224	249
Sophämtning	221	204
Uppvärmning	762	669
Vatten	164	192
<b>Summa</b>	<b>1 371</b>	<b>1 315</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bredband	2	2
Fastighetsförsäkringar	99	93
Fastighetsskatt	136	173
Korr. fastighetsskatt	-1	6
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>274</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förbrukningsmaterial	8	29
Juridiska kostnader	2	12
Kameral förvaltning	90	85
Revisionsarvoden	56	41
Övriga förvaltningskostnader	70	306
<b>Summa</b>	<b>226</b>	<b>473</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Löner, arbetare	15	11
Sociala avgifter	26	29
Styrelsearvoden	75	105
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>146</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 269	1 754
<b>Summa</b>	<b>1 269</b>	<b>1 754</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	124 136	124 136
Årets inköp	8 610	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 746</b>	<b>124 136</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-11 785	-10 602
Årets avskrivning	-1 226	-1 183
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 012</b>	<b>-11 785</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>119 734</b>	<b>112 351</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 829</i>	<i>5 829</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	103 000	98 951
Taxeringsvärde mark	72 000	64 757
<b>Summa</b>	<b>175 000</b>	<b>163 708</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 544	0
Årets inköp	0	1 544
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 544	1 544
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-77	0
Årets avskrivning	-154	-77
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-232	-77
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 312</b>	<b>1 466</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	439	439
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	439	439
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-271	-248
Avskrivningar	-23	-23
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-294	-271
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>145</b>	<b>168</b>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Aktier och andelar	11	11
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattefordringar	78	41
Skattekonto	11	11
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>52</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Försäkringspremier	16	0
Förvaltning	24	23
Räntor	52	84
Vatten	-0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	17
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>123</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	2019-03-30	1,15 %	15 507	15 707
SBAB	2022-03-21	1,71 %	15 040	15 265
Stadshypotek	2019-03-30	1,55 %	13 117	13 417
Stadshypotek	2017-12-01	1 %	14 576	
Stadshypotek	2017-03-20	1,65 %	1 000	
SBAB	2018-01-02	0,91 %	16 417	
Stadshypotek	2016-01-30	2,9 %		16 717
Stadshypotek	2017-12-02	1 %		14 931
<b>Summa</b>			<b>75 657</b>	<b>76 037</b>

*Varav amorteras inom 12 månader* 1 195

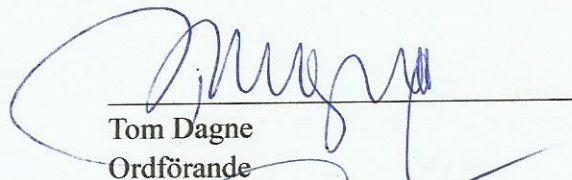
<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	26	26
El	21	13
Fastighetsskötsel	10	10
Förutbetalda avgifter/hyror	549	549
Löner	75	75
Sociala avgifter	24	24
Städning	10	8
Uppvärmning	120	114
Utgiftsräntor	12	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>847</b>	<b>831</b>

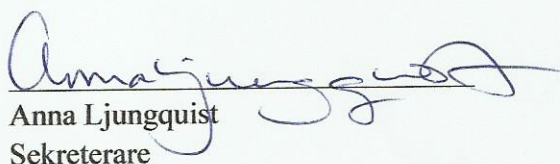
Not 18, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	102 521	102 521
<b>Summa</b>	<b>102 521</b>	<b>102 521</b>

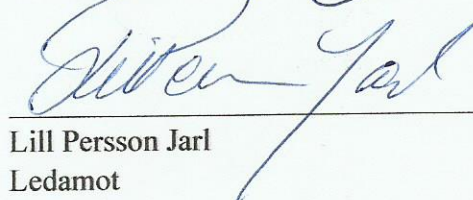
## Underskrifter

Hägersten 2017-03-29

Ort och datum

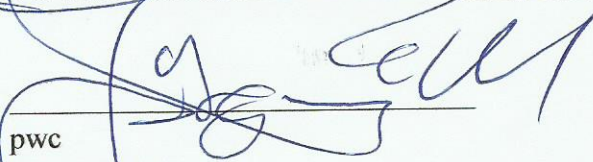
  
Tom Dagne  
Ordförande

  
Anna Ljungquist  
Sekreterare

  
Lill Persson Jarl  
Ledamot

  
Jacob Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 05

  
pwc  
Jörgen Pohl  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hägerstenshamnen nr 4, org.nr 716420-0722

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig (oss) om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hägerstenshamnen nr 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 5/4 2017



Jörgen Pohl  
Godkänd revisor