

**Brf Hammarsmeden**  
**Org nr 785000-3323**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 68:13 och 68:15, bebyggdes 1972. Föreningen registrerades 1969-02-03 och den ekonomiska planen registrerades 1970. Fastigheten är belägen på Hillmansgatan 15 A-F och Hillmanskroken 3 A-E, 5 A-B samt 7 i Gävle. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 126 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 88 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

27 st 1 rum och kök,  
72 st 2 rum och kök,  
27 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 7 959 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 264 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den yttre fastighetsskötseln har utförts av Samhall och lokalvården har utförts av Asplunds Transport & Allservice AB.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusrapport för fastigheterna (grunden till en långsiktig underhållsplan). Rapporten beskriver statusen för föreningens fastigheter och vilka underhållsåtgärder som behöver göras under de kommande åren, både kortsiktiga- och långsiktiga åtgärder.

Tidigare underhållsåtgärder: Fönsterbyte (1995), byte stammar och renovering badrum (1999), installation bredband (2001), nya inglasade balkonger (2002), nytt containerhus för sopor (2006), energiåtgärder för värmen (2007/2008), ombyggnad ventilation (2009), byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus (2011), byte garageportar (2012), ny belysning på gården (2013), målning av källargångar och cykelrum (2014), utbyte belysning i allmänna utrymmen (2014), renovering tvättstuga (2016), OVK-besiktning (2016), installation av passersystem med porttelefoni (2017), installation av bokningssystem till tvättstugorna (2017), energideklaration (2017).

## Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr (år 2017) per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 136 000 kronor har periodiskt underhåll för ca 538 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår bl.a. byte av balkongpersienner samt energideklaration. Under året har föreningen också installerat nytt passersystem med porttelefoni samt installerat bokningssystem för tvättstugorna. Hela utgiften för passersystemet och bokningssystemet för tvättstugor, 580 000 kr, har aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde i balansräkningen. Beloppet kommer att skrivas av under 20 år. Allt har finansierats med egna medel.

Ett av föreningens mindre lån på drygt 485 000 kr löstes i sin helhet i samband med omsättning i april.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 18 överlåtelser skett.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Simon Starborg Pia Mickelsson Zulma Chaviano Anna-Karin Jonsson Magnus Kindström	ledamot, ordförande ledamot, vice ordförande (flyttat under året) ledamot, sekreterare ledamot, vice sekreterare ledamot
Suppleant	Lena Birgersson Kenneth Björkeholm	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Margareta Andersson  
Gunnel Antesjö

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2007-12-14.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	5 250	5 234	5 240	5 240	5 260
Resultat efter finansiella poster	tkr	288	-598	540	-22	436
Kassalikviditet	%	99	140	179	113	94
Soliditet	%	7	6	8	6	6
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	594	594	594	594	594
Driftskostnader, genomsnitt per kvm	kr	366	456	302	360	291
Fastighetslån per kvm	kr	2 883	3 011	3 103	3 169	3 232
Genomsnittlig skuldränta	%	2,34	2,79	3,37	3,93	4,24

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>	<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	947 300	1 250	1 150 297	227 014	-597 537	1 728 324
Avsättning till fond för yttre underhåll			460 000	-460 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 000 000	1 000 000		
Omföring av föregående års resultat				-597 537	597 537	
Årets resultat					287 561	
Belopp vid årets utgång	947 300	1 250	610 297	169 477	287 561	2 015 885

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	169 477
Årets resultat	287 561
	<b>kronor</b>
	<b>457 038</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	118 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig reservering	342 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 000
Balanseras i ny räkning	97 038
	<b>kronor</b>
	<b>457 038</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 250 409	5 234 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 250 409</b>	<b>5 234 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 013 665	-3 748 191
Övriga externa kostnader		-401 427	-392 474
Personalkostnader	4	-78 083	-98 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-904 160	-890 802
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 397 335</b>	<b>-5 129 986</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>853 074</b>	<b>104 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		317	438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 830	-702 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 513</b>	<b>-701 736</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>287 561</b>	<b>-597 537</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>287 561</b>	<b>-597 537</b>

✓

<b>Balansräkning</b>	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	25 016 953	25 341 113
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 016 953</b>	<b>25 341 113</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 016 953</b>	<b>25 341 113</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 534	16 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 383	138 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 917</b>	<b>154 899</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 069 652	2 015 746
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 069 652</b>	<b>2 015 746</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 216 569</b>	<b>2 170 645</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 233 522</b>	<b>27 511 758</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		947 300	947 300
Upplåtelseavgifter		1 250	1 250
Fond för yttre underhåll		610 297	1 150 297
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 558 847</b>	<b>2 098 847</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		169 477	227 014
Årets resultat		287 561	-597 537
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>457 038</b>	<b>-370 523</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 015 885</b>	<b>1 728 324</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	23 117 677	24 229 020
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 117 677</b>	<b>24 229 020</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	587 400	529 489
Leverantörsskulder		808 658	268 012
Skatteskulder		23 829	16 723
Övriga skulder	9	0	1 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		680 073	738 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 099 960</b>	<b>1 554 414</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 233 522</b>	<b>27 511 758</b>

✓

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	287 561	-597 537
Förändring av skatteskuld/fordran	7 106	12 598
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	904 160	890 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 198 827</b>	<b>305 863</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	7 982	-19 937
Förändring av leverantörsskulder	540 645	109 800
Förändring av kortfristiga skulder	-2 206	60 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 745 248</b>	<b>456 206</b>
Byggnader och mark	-580 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-580 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder	-1 111 343	-765 542
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 111 343</b>	<b>-765 542</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>53 905</b>	<b>-309 336</b>
Likvida medel vid årets början	2 015 746	2 325 083
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 069 651</b>	<b>2 015 747</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 7 250 292 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (8223 kvm).

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.



**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	4 729 896	4 729 896
Hyror lokaler	1 200	1 200
Hyror garage	105 600	105 600
Hyror parkeringar	124 950	122 250
Gemensamhetsel	272 223	253 684
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, kravavgifter	16 540	21 555
<b>Summa</b>	<b>5 250 409</b>	<b>5 234 185</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	136 233	81 844
Periodiskt underhåll	537 837	1 228 283
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	233 257	218 797
Uppvärmningskostnad	937 715	924 140
Rengöring ventilation, brandskydd	1 900	0
Vatten- och avloppsavgifter	267 016	325 157
Elavgifter	384 684	416 472
Renhållning	146 448	138 635
Snöröjning	83 049	139 364
Förbrukningsinventarier/materiel	3 806	347
Fastighetsförsäkringar	68 333	65 702
TV, bredband, telefoni	90 878	86 940
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	122 510	122 510
<b>Summa</b>	<b>3 013 666</b>	<b>3 748 191</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	60 000	73 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 083	25 519
<b>Summa</b>	<b>78 083</b>	<b>98 519</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

✓

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 950 856	34 950 856
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	970 657	970 657
Årets anskaffningar	580 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	36 501 513	35 921 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 703 679	-10 812 877
Årets avskrivning	-904 160	-890 802
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 607 839	-11 703 679
<b>Mark</b>	1 123 279	1 123 279
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>25 016 953</b>	<b>25 341 113</b>
Taxeringsvärde byggnader	31 365 000	31 365 000
Taxeringsvärde mark	8 046 000	8 046 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>39 411 000</b>	<b>39 411 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	611 000	611 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 185 200	31 185 200
	<hr/>	<hr/>
	<b>31 185 200</b>	<b>31 185 200</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa (förvaltas av Leif Asplund)	2 613	2 613
Plusgiro	750	600
Nordea	2 066 289	2 012 533
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>2 069 652</b>	<b>2 015 746</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	2,94%	15 004	1 027 981	2018-03-20
Stadshypotek	4,01%	59 988	3 017 590	2018-04-30
Stadshypotek	3,49%	26 052	1 198 392	2018-09-30
Nordea	1,10%	84 940	2 302 860	2019-10-16
Nordea	2,05%	52 800	2 482 100	2019-11-20
Stadshypotek	1,20%	100 000	2 705 352	2020-03-01
Stadshypotek	1,80%	32 000	2 827 246	2020-03-30
Stadshypotek	1,25%	10 448	485 912	2020-06-01
Stadshypotek	1,92%	28 000	1 113 000	2020-06-30
Stadshypotek	1,66%	50 000	2 162 500	2021-03-01
Nordea	1,85%	85 000	639 800	2021-04-21
Nordea	1,65%	30 000	2 557 320	2022-11-16
Stadshypotek	2,78%	13 168	1 185 024	2025-10-30
<b>Summa fastighetslån</b>		<b>587 400</b>	<b>23 705 077</b>	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-587 400	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>23 117 677</b>	

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	0	796
Sociala avgifter	0	834
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 630</b>

Gävle 2018-03-12




Simon Starborg



Pia Mickelsson



Zulma Chaviano



Anna-Karin Jonsson



Magnus Kindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden, org.nr 785000-3323

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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:

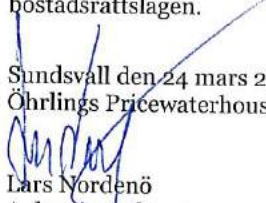
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 24 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor