

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2012 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Emil Cronholm Baumer	Ordförande
Lennart Almén	Ledamot
Dick Eriksson	Ledamot
Bertil Larsson	Ledamot
Helena Kjellsson	Ledamot

Lars-Olof Tängelin	Suppleant
Saman Khanjar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision
----------------	------------------	--------------

Valberedning

Soveig Larsson	Sammanställande
Sarah Haukka	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedjefallet 2	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

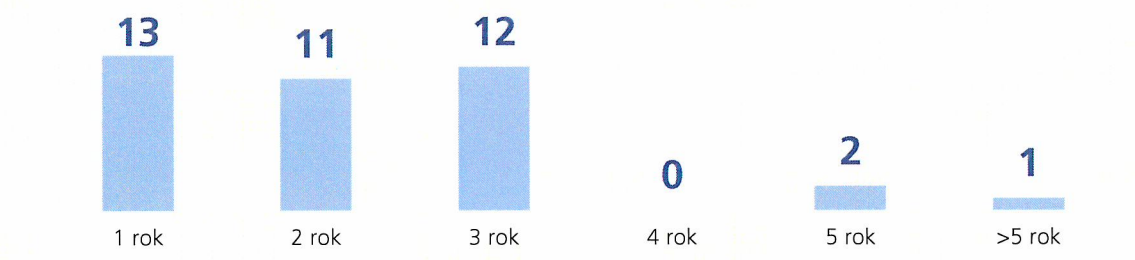
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 279 m², varav 2 279 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av grundmur	2019	Den grå grundmuren är målad
Nybyggd carport	2019	22 carport med eluttag
Målning av båda trapphusen	2018	Alla väggar målade i båda husen
Införskaffat matavfallskärl	2018	Medlemmar kan sortera matavfall separat från vanliga hushållssopor som blir till biovärme
Inspektion av hissar	2017	Godkända till mars 2019
Radonmätning	2017	Långtidsmätning 3 månader, klart februari 2018
Inreda vindar	2017	Vi ska sälja vindsytor och bygga lägenheter
Nya styrkort i fläktarna som styr ventilationen	2017	Uppdaterades i samband med vindsbygget
Köpt in nya trädgårdsmöbler	2017	
OVK	2017	I samband med vindsbygget gjordes ny OVK
Köpt ett extra torkskåp	2017	Sålde mangeln och köpte torkskåp
Bytt bokningssystem för tvättstugan	2017	Digital bokningstavla
Installerat laddstation för el-bil	2017	El-hybridbilar
Inköp av nya batterier till gräsklipparen	2016 - 2017	Nya batteri till klipparen
Köpt fler buskar till häcken	2016 - 2017	
Byggt 3 vindslägenheter som kopplats ihop med befintliga bostäder	2016 - 2017	3 av 4 vindslägenheter är klara och sålda till befintliga medlemmar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätta balkongerna	2020	Från alger och växter
Se över kodlåsen till entréerna	2020	Börjar bli slitna
Ny energideklaration	2020	Löper ut mars 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC
-----------------------	--

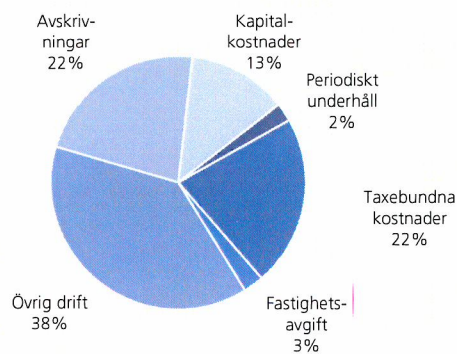
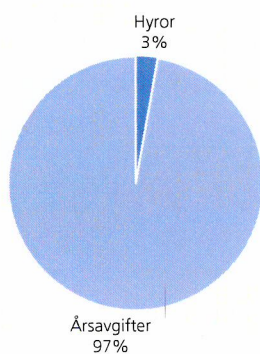
Föreningens ekonomi

Styrelsen har efter byggnationen av carport beslutat att höja hyrorna på p-plats från 250 kr/månad till 450 kr/månad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 730 710	4 058 226
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 051 486	2 060 998
Finansiella intäkter	7 382	29 588
Minskning kortfristiga fordringar	0	655 547
Ökning av kortfristiga skulder	40 956	0
	2 099 824	2 746 133
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 393 240	1 369 916
Finansiella kostnader	269 923	280 694
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 708 819	403 036
Ökning av kortfristiga fordringar	34 331	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 002
	3 406 313	2 073 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 424 221	4 730 710
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 306 489	672 484

*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 1 377 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

Styrelsen har lagt om ett lån om ca 8 mkr med sänkt räntekostnaden till under 1%

Föreningen har byggt carport med 22 bilplatser med eluttag.

Föreningen har målat om grundmurarna på båda husen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	861	896	899
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 201	11 036	11 720	11 720
Elkostnad/m ² totalyta	45	39	33	27
Värmekostnad/m ² totalyta	125	113	114	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	28	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	121	115	150
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-76	-30	-236	229
Nettoomsättning (tkr)	2 051	2 060	2 025	2 029

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 279 m² bostäder.

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	31 153 000	0	0	31 153 000
Upplåtelseavgifter	4 090 000	0	0	4 090 000
Fond för yttre underhåll	161 512	110 000	-214 750	266 262
S:a bundet eget kapital	35 404 512	110 000	-214 750	35 509 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 940 613	-110 000	184 712	1 865 901
Årets resultat	-75 848	-75 848	30 037	-30 037
S:a fritt eget kapital	1 864 765	-185 848	214 749	1 835 863
S:a eget kapital	37 269 277	-75 848	-1	37 345 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-75 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 050 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	1 864 766

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

1 864 766

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 050 526	2 060 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960	901
Summa rörelseintäkter		2 051 486	2 060 998
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-912 991	-1 034 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 678	-165 774
Personalkostnader	Not 6	-289 572	-169 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-471 553	-470 013
Summa rörelsekostnader		-1 864 793	-1 839 929
RÖRELSERESULTAT		186 693	221 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 382	29 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 923	-280 694
Summa finansiella poster		-262 541	-251 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-75 848	-30 037
ÅRETS RESULTAT		-75 848	-30 037

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 071 700	58 543 253
Pågående byggnation	Not 9	1 708 819	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 780 519	58 543 253
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 780 519	58 543 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 866	14 409
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	337 509	25 675
Summa kortfristiga fordringar		347 375	40 084
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 151 261	4 730 710
Summa kassa och bank		3 151 261	4 730 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 498 636	4 770 794
SUMMA TILLGÅNGAR		63 279 155	63 314 047

EC

25

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 243 000	35 243 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	161 512	266 262
Summa bundet eget kapital		35 404 512	35 509 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 940 613	1 865 901
Årets resultat		-75 848	-30 037
Summa fritt eget kapital		1 864 765	1 835 863
SUMMA EGET KAPITAL		37 269 277	37 345 125
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 149 170	8 378 000
Summa långfristiga skulder		17 149 170	8 378 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 378 000	17 149 170
Leverantörsskulder		83 195	91 400
Skatteskulder		109 857	81 777
Övriga skulder		6 665	5 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	282 991	262 624
Summa kortfristiga skulder		8 860 708	17 590 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 279 155	63 314 047

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Värmeanläggning	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 993 192	1 992 345
Hyror parkering	57 350	63 933
Överlåtelse/pantsättning	0	3 836
Öresutjämning	-15	-18
	2 050 526	2 060 097

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	960	901
	960	901

EL
8

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 584	14 482
	Fastighetsskötsel beställning	8 187	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 050	64 650
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 458	7 000
	Snöröjning/sandning	14 631	0
	Städning entreprenad	30 477	52 303
	Städning enligt beställning	0	7 476
	Hissbesiktning	3 573	0
	Garage	1 030	0
	Gård	1 055	4 587
	Serviceavtal	23 390	19 808
	Förbrukningsmateriel	41 458	7 747
	Teleport/hissanläggning	0	3 300
	Fordon	0	60
		209 893	181 412
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 480	0
	Lås	2 463	713
	VVS	3 000	2 657
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 813
	Elinstallationer	1 269	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 554
	Vattenskada	0	3 303
		8 212	19 040
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	186 250
	VVS	51 250	0
	Värmeanläggning	0	12 500
	Hiss	0	16 000
		51 250	214 750
	Taxebundna kostnader		
	El	103 260	91 102
	Värme	285 413	262 094
	Vatten	51 398	53 022
	Sophämtning/renhållning	24 505	31 248
		464 576	437 466
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 606	31 843
	Kabel-TV	39 059	38 232
	Bredband	55 692	55 692
		125 357	125 767
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 703	56 154
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	912 991	1 034 589

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 114	5 574
	Juridiska åtgärder	17 188	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 250	20 500
	Föreningskostnader	3 911	7 919
	Styrelseomkostnader	461	40 618
	Fritids- och trivselkostnader	8 529	1 644
	Förvaltningsarvode	58 410	56 285
	Förvaltningsarvoden övriga	8 903	9 226
	Administration	40 130	8 581
	Korttidsinventarier	3 607	10 052
	Konsultarvode	23 175	5 375
		190 678	165 774

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	68 250
	Löner	154 944	65 081
	Sociala kostnader	64 878	36 222
		289 572	169 553

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	454 063	452 638
	Förbättringar	17 490	17 375
		471 553	470 013

te

3

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 479 549	61 076 513
	Nyanskaffningar	0	403 036
	Utgående anskaffningsvärde	61 479 549	61 479 549
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 936 296	-2 466 283
	Årets avskrivningar enligt plan	-471 553	-470 013
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 407 849	-2 936 296
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 071 700	58 543 253
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	10 400 000
		48 800 000	39 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	39 400 000
		48 800 000	39 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående nybyggnation	1 708 819	0
		1 708 819	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	64 549	25 675
	Klientmedel hos SBC	272 960	0
		337 509	25 675
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	266 262	610 662
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-214 750	-454 400
	Vid årets slut	161 512	266 262

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,940 %	8 562 334	8 562 334	2023-12-30
Handelsbanken	0,870 %	8 586 836	8 586 836	2023-12-01
Handelsbanken	1,060 %	4 378 000	4 378 000	2020-10-30
Handelsbanken	0,960 %	4 000 000	4 000 000	2020-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		25 527 170	25 527 170	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 378 000	-17 149 170	
		17 149 170	8 378 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 527 170 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 657 000	25 657 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	12 900	0
Arvoden	69 750	68 250
Sociala avgifter	21 915	17 896
Ränta	13 752	15 033
Avgifter och hyror	148 074	154 695
Semesterlöneskuld	16 599	6 750
	282 990	262 624

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har avslutat arbetet med carporten. Grannföreningen ansåg att det fanns en risk att vattnet från taket på carporten skulle påverka deras fastighet så efter att carporten var klar anlätades markfirma för att för att leda bort dagvattnet från taket ner i våra två brunnar som finns på parkeringsytan.

Under 2020 skall föreningen anlita någon för att tvätta av utsidan på våra balkonger.

Förbättring av ljudnivån mellan vindslägenheterna och underliggande lägenheter skall avslutas innan sommaren 2020.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 7/4 2020



Emil Cronholm Baumer
Ordförande



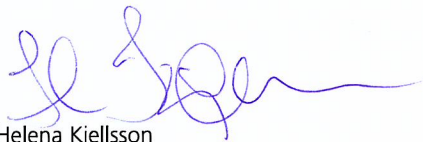
Lennart Almén
Ledamot



Dick Eriksson
Ledamot

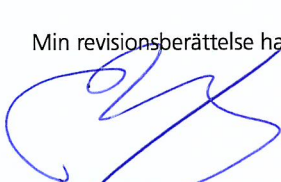


Bertil Larsson
Ledamot



Helena Kjellsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2020



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockhammaren

Org.nr 769612-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 revisionsmed 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 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 Klockhammaren för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

2

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

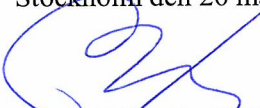
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 26 maj 2020



Anders Slättås
Auktoriserad revisor