

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Hattmakaren 7
Org nr: 769625-8727





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hattmakaren 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Detta innebär att föreningen även betalar inkomstskatt samt att medlemmarna blir bostadsförmånsbeskattade. Dessutom har man inte rätt att tillämpa uppskovsreglerna när man flyttar till eller från en oäkta bostadsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga. högre underhållskostnader. Även kostnaden för fastighetsavgiften har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat något till följd av omsatta lån till rörlig ränta.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 356% till 180%

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 172 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hattmakaren 7 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 9 lägenheter (varav 7 st bostadsrätter och 2 st hyresrätter) samt 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastigheternas adresser är Kaggensgatan 9 och Södra Långgatan 13-15 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	1
1,5 rum och kök	1
2 rum och kök	2
2,5 rum och kök	1
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	4

Total tomtarea	695 m ²
Total bostadsarea	651 m ²
Varav hyresrätter	147 m ²
Total lokalarea	424 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrbningsbar yta 424 m² varav föreningen är momspliktigt för 374 m².

Årets taxeringsvärde	17 279 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 508 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 64,29 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning & Fastighetservice	FJ Fastighetservice
El- och fjärrvärmeleverans	Kalmar Energi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 tkr och planerat underhåll för 398 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2017
Installationer	2017
Huskropp utvändigt	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	397 551 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sjö	Ordförande	2020
Zoë Faison	Ledamot	2020
Åsa Häggström	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Bergerstam	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Styrelsen	Utsedd av stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 8 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 10 personer.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

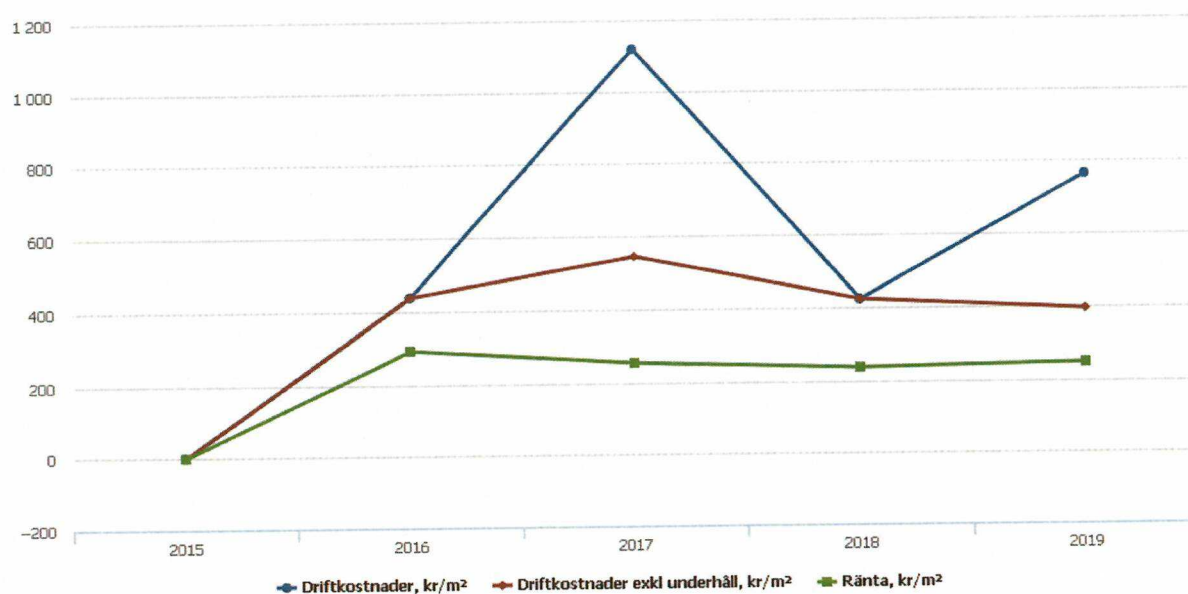
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m²/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt, förutom 2 som upplåts med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 332	1 313	1 328	1 339	498
Resultat efter finansiella poster	-3	350	-99	419	-382
Årets resultat	-3	257	-99	393	-382
Resultat exklusive avskrivningar	172	432	75	560	-214
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	32	342	15	500	-244
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	130	84	58	61	31
Balansomslutning	23 048	23 124	22 898	23 651	23 173
Soliditet %	37	37	36	36	35
Likviditet %	180	356	210	411	329
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	616	616	616	616	265
Driftkostnader, kr/m ²	765	470	1 119	437	261
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	395	470	544	437	196
Ränta, kr/m ²	249	238	255	292	123
Lån, kr/m ²	12 628	12 628	13 684	13 909	13 909
Genomsnittsränta %	1,9	1,9	1,9	0,9	1,7



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	8 449 251	90 000	-178 776	257 035
Disposition enl. årsstämmobeslut			257 035	-257 035
Reservering underhållsfond		140 000	-140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-230 000	230 000	
Årets resultat				-2 524
Vid årets slut	8 449 251	0	168 259	-2 524

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	78 259
Årets resultat	-2 524
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	230 000
Summa	165 735

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

165 735

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 331 772	1 312 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 381	32 982
Summa rörelseintäkter		1 367 153	1 345 488
Rörelsekostnader			
Driftkostnader. Övriga externa kostnader	Not 4,5	-867 563	-505 217
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-174 999	-174 999
Summa rörelsekostnader		-1 102 358	-740 012
Rörelseresultat		264 795	605 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-267 403	-255 442
Summa finansiella poster		-267 319	-255 442
Resultat efter finansiella poster		-2 524	350 035
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder	Not 10	0	-49 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-49 000
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	0	-44 000
Årets resultat		-2 524	257 035

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	21 588 474	21 763 475
Summa materiella anläggningstillgångar		21 588 474	21 763 475
Summa anläggningstillgångar		21 588 474	21 763 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	60
Övriga fordringar	Not 14	11 732	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	22 539	22 393
Summa kortfristiga fordringar		34 271	22 853
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 424 934	1 337 189
Summa kassa och bank		1 424 934	1 337 189
Summa omsättningstillgångar		1 459 205	1 360 042
Summa tillgångar		23 047 680	23 123 517

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 449 251	8 449 251
Fond för yttre underhåll	0	90 000
Summa bundet eget kapital	8 449 251	8 539 251
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	168 259	-178 776
Årets resultat	-2 524	257 035
Summa fritt eget kapital	165 735	78 259
Summa eget kapital	8 614 986	8 617 510
SKULDER		
Obeskattade reserver	Not 17	
Periodiseringsfonder	49 000	49 000
Summa obeskattade reserver	49 000	49 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 575 000
Övriga långfristiga skulder	0	500 000
Summa långfristiga skulder	13 575 000	14 075 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	Not 19	500 000
Leverantörsskulder	Not 20	40 850
Skatteskulder	Not 21	26 781
Övriga skulder	Not 22	103 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	137 314
Summa kortfristiga skulder	808 694	382 008
Summa eget kapital och skulder	23 047 680	23 123 517

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Anslutningsavgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	310 512	310 512
Hyror, bostäder	165 048	164 778
Hyror, lokaler	856 212	837 216
Summa nettoomsättning	1 331 772	1 312 506

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	32 292	32 292
Övriga ersättningar	2 791	448
Fakturerade kostnader	180	240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	35 381	32 982

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-397 551	0
Reparationer	-1 318	-52 396
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 935	-48 473
Försäkringspremier	-10 542	-9 186
Kabel- och digital-TV	-31 540	-22 738
Snö- och halkbekämpning	-3 377	-12 637
Förbrukningsinventarier	-1 147	-2 863
Vatten	-31 063	-40 958
Fastighetsel	-8 195	-7 269
Uppvärmning	-171 498	-171 102
Sophantering och återvinning	-41 248	-35 602
Förvaltningsarvode drift	-39 625	-53 717
Summa driftkostnader	-822 038	-456 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-24 476	-22 726
IT-kostnader	0	-8 122
Arvode, yrkesrevisorer	-9 881	-9 533
Övriga förvaltningskostnader	-4 662	-4 415
Kreditupplysningar	-450	-765
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 256	0
Bankkostnader	-2 800	-1 250
Övriga externa kostnader	0	-1 466
Summa övriga externa kostnader	-45 525	-48 276

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-45 500
Sociala kostnader	-14 296	-14 296
Summa personalkostnader	-59 796	-59 796

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-167 831	-167 831
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 168	-7 168
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-174 999	-174 999

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	84	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-267 403	-255 398
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-44
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-267 403	-255 442

Not 10 Förändring av periodiseringsfonder

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	0	-49 000
Summa förändring av periodiseringsfonder	0	-49 000

Not 11 Skatt på årets resultat

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Statlig inkomstskatt	0	-44 000
Summa skatt på årets resultat	0	-44 000

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 783 087	16 783 087
Mark	5 594 363	5 594 363
Anslutningsavgifter	71 684	71 684
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 449 134	22 449 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-671 324	-510 661
Anslutningsavgifter	-14 336	-7168
	-685 660	-510 661
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-167 831	-167 831
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 168	-7 168
	-174 999	-174 999
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-860 659	-685 660
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 588 475	21 763 474
Varav		
Byggnader	15 943 932	16 111 763
Mark	5 594 363	5 594 363
Anslutningsavgifter	50 180	57 348
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 758 000	6 864 000
Lokaler	7 521 000	3 644 000
Totalt taxeringsvärde	17 279 000	10 508 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 200 000</i>	<i>6 610 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 079 000</i>	<i>3 898 000</i>

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	11 332	0
Skattekonto	400	400
Summa övriga fordringar	11 732	400

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 805	10 542
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 216	6 108
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 518	2 707
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 036
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 539	22 393

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	754 000	754 000
Företagskonto	1 628	2 878
Transaktionskonto	669 306	580 311
Summa kassa och bank	1 424 934	1 337 189

Not 17 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfonder	49 000	49 000
Summa obeskattade reserver	49 000	49 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	13 575 000	13 575 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 575 000	13 575 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,84%	2020-04-30	3 700 000,00	0,00	0,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2020-04-30	3 700 000,00	0,00	0,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2020-07-23	700 000,00	0,00	0,00	700 000,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2020-07-23	5 475 000,00	0,00	0,00	5 475 000,00
Summa			13 575 000,00	0,00	0,00	13 575 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	500 000	0
	500 000	0

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	40 850	29 154
Summa leverantörsskulder	40 850	29 154

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	26 781	20 434
Summa skatteskulder	26 781	20 434

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	103 750	111 187
Summa övriga skulder	103 750	111 187

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	43 840	43 909
Upplupna elkostnader	687	1 581
Upplupna värmekostnader	18 935	20 013
Upplupna kostnader för renhållning	898	0
Upplupna revisionsarvoden	9 375	9 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 579	146 355
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 314	221 233

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 825 000	14 825 000
Spärrade bankmedel	754 000	754 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

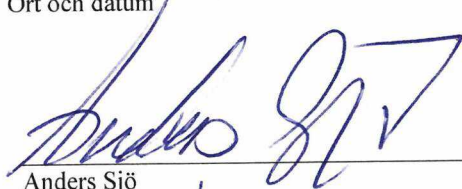
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av utbrottet av det nya coronaviruset som orsakat sjukdomen Covid-19 har föreningen under perioden maj-juni 2020 lagt in ett stöd för de kommersiella hyresgästerna med 50% rabatt på den fasta hyran. Under julimånad kommer föreningen kunna ansöka om att få tillbaka 50% på den rabatt som erlagt på hyrorna.

Styrelsens underskrifter

Kalmar 28-05-20

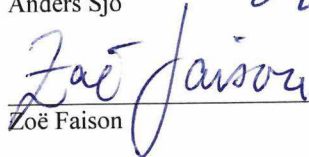
Ort och datum



Anders Sjö




Åsa Haggström



Zoë Faison

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hattmakaren 7 org.nr 769625-8727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hattmakaren 7 för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hattmakaren 7 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Kalmar den 8 juni 2020

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor