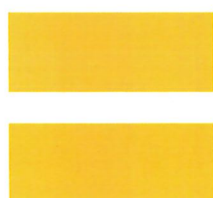




Årsredovisning 2021



Brf Hamnkranen

Org nr 769613-9349

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hamnkranen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 juni 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 118 bostadsrätter samt fyra lokaler. Den totala boytan är 10 407 kvm och lokalytan är 550 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
70 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre olika gemensamhetsanläggningar;

- " Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf Sjöresan 1 (HSB), Brf La Dolce Vita och FABEGE. Föreningen disponerar 69 platser i garaget
- " Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf Sjöresan 1 (HSB) och Brf La Dolce Vita
- " Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsuganläggningen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2020 betalar föreningen hel fastighetsavgift, vilken för 2021 utgör 1471 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 433 600 000 kr, varav 420 000 000 kr avser bostäder och 13 600 000 kr lokaler. Föreningen äger också 3/7 av fastigheten Sjöresan GA:1 (garaget). Föreningens del av taxeringsvärdet för denna är 8 104 715 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna med ett belopp motsvarande ett genomsnitt av gällande underhållsplan för föreningen. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som indikerar ett underhållsbehov på i genomsnitt 160 tkr per år fram till år 2039.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2021 haft följande sammansättning:

Magnus Hagberg	Ordförande
Loni Hällersfors	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot
Christina Adelby	Ledamot
Bo Björklund	Ledamot

Yuan Chen Qian	Suppleant
Marianne Eriksson	Suppleant
Tom Schlossman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

MT Revision AB med Fredrik Åborg som huvudansvarig.

Valberedning

Anders Dahlsköld, sammankallande
Tuula Kareketo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalhyresstöd för kvartal två och tre 2021

Föreningen valde även detta år att stödja några av våra lokalhyresgäster med hyresstöd från staten för kundnära branscher. Det innebär att vi som hyresvärd gav en rabatt på hyran under aktuell period. Vi ansökte och beviljades stöd från staten. 25% av hyran ersattes därmed av staten och föreningen bistod med lika stor andel, 25%.

Omförhandling lån

Per 2021-04-30 omförhandlades ett av våra lån varvid räntan sänktes från 0,92% till 0,29%.

Coronapandemin

Coronapandemin har även detta år påverkat föreningens verksamhet, Årsstämman ägde rum digitalt men med ett fåtal medlemmars deltagande fysiskt. Styrelsemöten och arbetsmöten har kunnat äga rum såväl digitalt som fysiskt.

Ekonomi

Årets resultat exklusive bokföringsmässiga avskrivningar landade på 1,48 MSEK. Under året har 1 MSEK amorterats och föreningens skuld är vid utgången av året 92 MSEK. Detta innebär en skuld på 8 843 kronor per kvadratmeter. Årsavgiften har legat kvar på 553 kronor per kvadratmeter. Den vägda sammanlagda räntan per 2021-12-31 ligger på 0,74 %. Styrelsen avser, om ekonomin tillåter, att framöver prioritera extra amorteringar.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och hade per 2021-12-31 likvida medel på 5,0 MSEK.

För grundlig ekonomisk redovisning hänvisas till årsredovisningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 195 (195) medlemmar. Under året har 9 (16) medlemmar tillträtt samt 9 (19) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (11) överlåtelse.

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 286	8 258	8 007	7 820	7 851
Resultat efter finansiella poster	-2 032	-458	-377	-595	-625
Avskrivningar	-3 513	-3 543	-3 489	-3 489	-3 458
Resultat exkl avskrivningar	1 481	3 085	3 112	2 894	2 827
Soliditet (%)	77,55	77,59	77,23	76,91	76,35
Lån i kr per kvm bostadsyta	8 843	8 938	9 128	9 319	9 606
Skuldränta (%)	0,74	0,88	0,91	0,87	0,96
Årsavgift kr/kvm	553	553	553	553	553
Resultat efter avskrivningar	-1 355	375	499	255	347

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån i kr per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	4 971 706	-5 884 474	-458 060	328 579 472
Disposition av föregående års resultat:			160 000	-618 060	458 060	0
Differens *				-4 102		-4 102
Årets resultat					-2 032 462	-2 032 462
Belopp vid årets utgång	212 302 800	117 647 500	5 131 706	-6 506 636	-2 032 462	326 542 907

* Differensen är ej bokfört resultat från 2020.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 506 636
årets förlust	-2 032 462
	-8 539 098

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	160 000
	-8 699 098
	-8 539 098

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures in blue ink: "en AS CA PH NAL"

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 286 311	8 257 551
Övriga rörelseintäkter		212 876	295 665
Summa rörelseintäkter		8 499 187	8 553 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 378 957	-3 803 029
Övriga externa kostnader	4	-695 929	-594 359
Personalkostnader	5	-266 000	-238 286
Avskrivningar		-3 513 218	-3 542 828
Summa rörelsekostnader		-9 854 104	-8 178 502
Rörelseresultat		-1 354 917	374 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 362	5 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 907	-838 120
Summa finansiella poster		-677 545	-832 774
Resultat efter finansiella poster		-2 032 462	-458 060
Årets resultat		-2 032 462	-458 060

Handwritten signatures in blue ink: "E. B. CA PH AL"

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

414 894 862

418 408 080

Summa materiella anläggningstillgångar

414 894 862

418 408 080

Summa anläggningstillgångar

414 894 862

418 408 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

7 101

Övriga fordringar

7

3 558 009

2 559 029

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

484 592

480 529

Summa kortfristiga fordringar

4 042 601

3 046 659

Kassa och bank

Kassa och bank

2 145 213

1 968 524

Summa kassa och bank

2 145 213

1 968 524

Summa omsättningstillgångar

6 187 814

5 015 183

SUMMA TILLGÅNGAR

421 082 676

423 423 263

Handwritten signatures in blue ink: ER, AB, CA, PH, and another illegible signature.

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	329 950 300	329 950 300
Fond för yttre underhåll	5 131 706	4 971 706
Summa bundet eget kapital	335 082 006	334 922 006

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 506 636	-5 884 474
Årets resultat	-2 032 462	-458 060
Summa fritt eget kapital	-8 539 098	-6 342 534
Summa eget kapital	326 542 908	328 579 472

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	34 706 904	58 482 941
Summa långfristiga skulder		34 706 904	58 482 941

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	57 324 585	34 532 500
Förskott från kunder		0	1 159
Leverantörsskulder		288 678	153 947
Skatteskulder		717 535	566 376
Övriga skulder		73 366	19 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 428 700	1 087 405
Summa kortfristiga skulder		59 832 864	36 360 850

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

421 082 676

423 423 263

BR AB CA PH Nell

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 032 462	-458 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 513 218	3 542 828
Förändring skatteskuld/fordran		26 089	-195 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 506 845	2 888 829
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 101	-7 099
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 621	253 900
Förändring av leverantörsskulder		134 731	-125 281
Förändring av kortfristiga skulder		23 109 811	33 435 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 708 867	36 446 039
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-23 776 037	-35 532 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 776 037	-35 532 500
Årets kassaflöde		932 830	913 539
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 024 652	3 111 113
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 957 482	4 024 652

OR BS GA PH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2 om årsredovisning i mindre företag.

Ett fel i årsredovisningen 2020 har upptäckts. Balansräkningens belopp avseende Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter stämde inte överens med belopp angivet i tillhörande not 10. Detta har i år korrigerats så att beloppet gällande Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter angivna för år 2020 stämmer överens med 2020 års balansräkning. Korrigeringen är ej av väsentlig beloppsmässig betydelse, upplysningen lämnas för läsarens förståelse.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier och installationer	8 år
Energisparåtgärder	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 752 080	5 752 080
Hyror lokaler	1 246 989	1 262 835
Hyror P-plats och garage	1 287 242	1 242 636
	8 286 311	8 257 551

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	155 692	155 692
Trädgårdsskötsel	164 976	120 282
Städkostnader	221 629	244 065
Hyra av entrémattor	20 255	24 520
Snöröjning/sandning	189 913	25 114
Serviceavtal	28 975	51 553
Hisskostnader	52 800	55 512
Besiktningkostnader	6 268	9 146
Inköp av parkeringstjänster	84 514	88 252
Gemensamhetsanläggning	799 035	434 224
Reparationer	241 434	361 512
Hissreparationer	86 281	61 724
Planerat underhåll	1 260 573	434 855
Fastighetsel	463 593	302 688
Värme	681 980	572 340
Vatten och avlopp	226 199	222 804
Avfallshantering	213 469	243 971
Försäkringskostnader	93 293	92 090
Självrisker	23 600	0

Kabel-tv	127 595	0
Bredband	183 332	265 009
Förbrukningsinventarier	37 827	14 979
Förbrukningsmaterial	15 724	22 697
	5 378 957	3 803 029

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	217 050	158 285
Fastighetsavgift	173 578	168 622
Fast.skatt/avgift ändrad tax	0	-58 762
Hemsida	40 682	6 118
Porto	1 368	1 467
Föreningsgemensamma kostnader	18 791	14 766
Revisionsarvode	29 760	30 469
Ekonomisk förvaltning	162 557	160 883
Bankkostnader	1 894	1 537
Konsultarvoden	7 358	25 936
Bygglövsavgifter	0	36 210
Medlems-/föreningsavgifter	21 496	22 045
Övriga poster	21 395	11 522
Energideklaration	0	15 261
	695 929	594 359

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	190 000	189 200
Arvode valberedning	4 000	4 000
Lön fastighetsskötare	15 000	5 000
Sociala avgifter	57 000	40 086
	266 000	238 286

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 822 810	445 822 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 822 810	445 822 810
Ingående avskrivningar	-27 414 730	-23 871 902
Årets avskrivningar	-3 513 218	-3 542 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 927 948	-27 414 730
Utgående redovisat värde	414 894 862	418 408 080
Taxeringsvärden byggnader	220 200 000	220 200 000
Taxeringsvärden mark	213 400 000	213 400 000
	433 600 000	433 600 000

BB CA AH

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	552 460	427 390
Avräkningskonto förvaltare	2 808 167	2 056 128
Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar	121 070	75 511
Övriga fordringar	76 312	0
	3 558 009	2 559 029

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	97 649	100 604
Ekonomisk förvaltning	36 034	34 974
Serviceavtal för hiss	17 962	17 962
Bredband	25 726	96 611
Trädgårdsskötsel	17 984	17 034
Kabel-TV	43 727	0
Medlemsskap, bostadsrätterna	8 320	8 240
Övriga serviceavtal, anticimex	16 447	0
Parkeringsintäkter nov-dec	220 743	205 104
	484 592	480 529

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,94	2022-09-01	14 775 000	14 775 000
Stadshypotek	0,78	2023-06-30	34 706 904	34 890 056
Stadshypotek	1,09	2022-09-30	9 090 385	33 820 000
Stadshypotek	0,29	2022-04-30	33 459 200	9 530 385
			92 031 489	93 015 441
Kortfristig del av långfristig skuld			57 324 585	34 532 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Handwritten signatures in blue ink: [Signature 1] [Signature 2] [Signature 3] [Signature 4]


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	10 044	26 218
Sociala avgifter	43 012	0
Revision	28 000	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror	853 694	816 569
Fastighetsel	108 455	43 374
Fjärrvärme	104 620	64 012
Avfallskostnader	6 507	6 118
Städning	16 248	18 682
Serviceavtal	566	0
Vatten och avlopp	39 146	36 646
Övriga upplupna driftkostnader	23 131	16 044
Gemensamhetsanläggning	22 016	20 932
Vinterunderhåll	29 968	0
Reparationer	17 293	0
Konsultarvode	0	10 810
Styrelsearvode	126 000	0
	1 428 700	1 087 405

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	111 455 000	111 455 000
	111 455 000	111 455 000

Stockholm 2022-03-29



Magnus Hagberg
Ordförande



Bengt Johansson



Christina Adelby

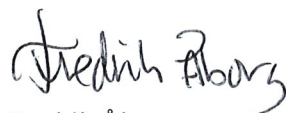


Loni Hällersfors



Bo Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-29



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnkranen

Org.nr 769613-9349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkranen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 Hamnkranen för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

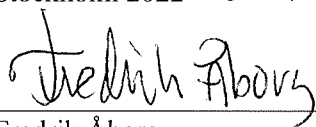
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-03-29



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor