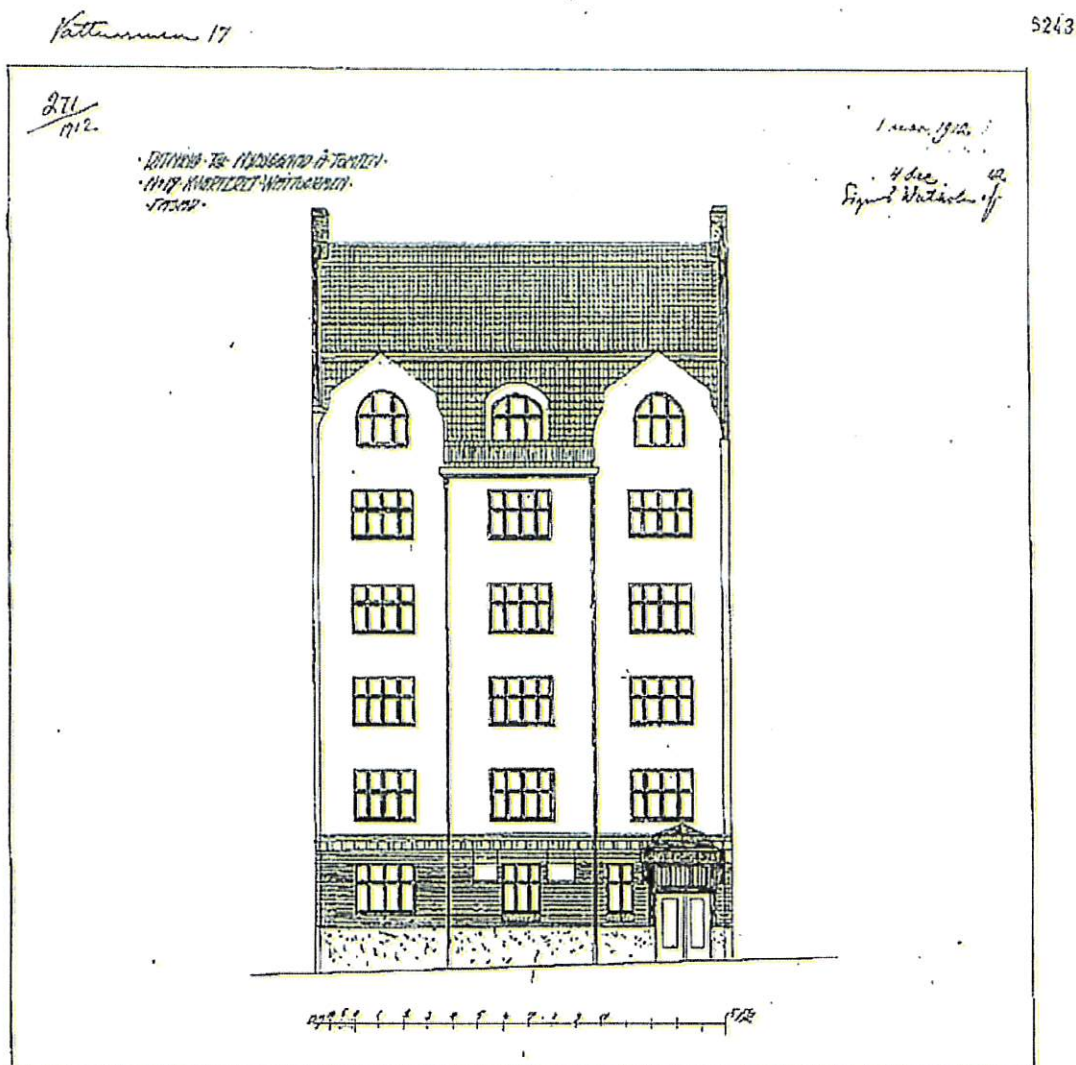


2019

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Kungsholms hamnplan 5



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Kungsholms hamnplan 5
769605-6691

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Syftet med verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades år 2007 och består av 25 stycken lägenheter med bostadsrätt, se fördelning av lägenheter nedan. Föreningen har inga lokaler för uthyrning.

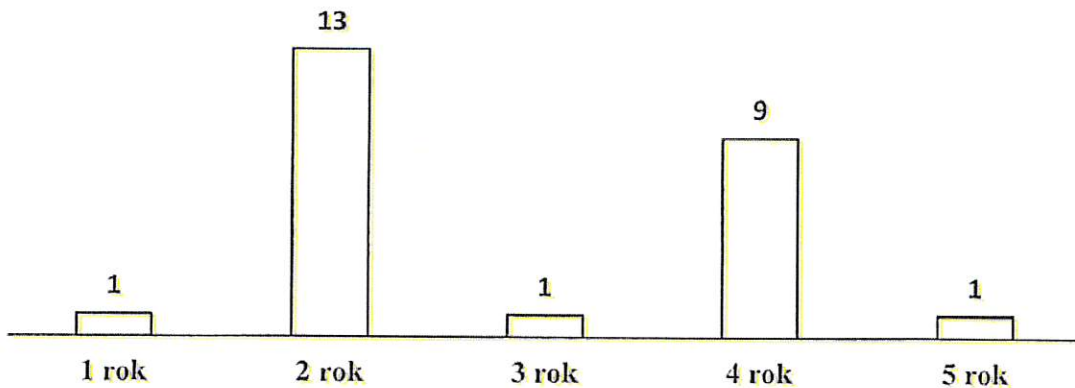
Föreningen har en hemsida, www.kungsholmshamnplan5.se. På hemsidan kommuniceras löpande information om aktiviteter och pågående projekt i föreningen. På hemsidan finns även ytterligare information om regler vid renovering, uthyrning samt övrig relevant information gällande förvaltningen och fastigheten.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till föreningsstämman 2019 var: Anna Blondell (ordförande), Anna Hönig, Johanna Ervér, Bryan Rapp, Michel Chapuis och Gustav Dahlin.

Vid föreningsstämman 2019 valdes följande styrelse: Anna Hönig (ordförande), Anna Blondell, Philip Lindsten, Mauritz Wahlqvist, Gustav Dahlin.

Fördelning av lägenheter



Fastigheten

Fakta

Fastigheten som ägs av Brf Kungsholms hamnplan 5 heter Vattuormen 17. Byggnaden uppfördes år 1913 och totalytan (boarea) är 2200m². Tomten som fastigheten står på ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten ritades av arkitektbyrån Hagström & Ekman vilket var ett ledande arkitektkontor i Stockholm, verksamt mellan 1898 – 1918. Firman var känd för sina nationalromantiska och jugend inspirerande palatsliknande byggnader och de skapade en rad storslagna fastigheter i Stockholm.

Förvaltning

Förenings leverantörsavtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	MFS Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Skärgårdskontoret Ljusterö AB
Bank	SEB
Försäkring	Trygg Hansa (genom Osséen Försäkringsförmedling)
Hiss – service	Hisstech AB
Tv & Bredband	ComHem
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall AB
Avfall / Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall AB
Snöröjning / skottning	BZ Entreprenad
Faktura system	Fortnox
Hemsida	Svenska Domäner AB

Underhåll

Styrelsen arbete gällande reparation och underhåll av fastighet följer den underhållsplan och budget som tagits fram sedan tidigare. Underhållsplanen löper över en femårsperiod och uppdateras årligen i samband budgetprocessen. Prioriteringen av underhåll följer ett riskbaserat tillvägagångssätt där de största riskerna approachas först. Styrelsens målbild är att planerat underhåll de kommande fem åren kan bekostas med egen upparbetade medel och befintlig kassa.

Underhåll 2019

Fönsterrenovering

Utifrån den besiktning som gjordes av fönsterna i trapphusen valde föreningen att renovera de som ansågs vara mest skadade, vilket gjordes under hösten. Föreningen besiktigar fönsterna löpande och renoverar utifrån behov. Vid två tidigare tillfällen under de senaste åren har fönster till lägenheter renoverats. Även dessa fönster undersöks och renoveras utifrån behov.

Byta av vattenrör avloppsstammar källare

Föreningen har installerat nya kallvattenrör i källaren samt byt avloppsstammar och kopplingar som ansågs slitna och därmed innebar en risk för föreningen. Arbetet i källaren upphandlades om totalentreprenad och fem års garanti på utförandet. Bytet av vattenrör och stammar är resultatet av den besiktning som gjorde av vattenrör och stammar under 2018. Stammarna anses var i gott skick enligt utlåtande från besiktningsmannen. Enligt plan spolar föreningen stammarna var tionde år och stickrören var femte år. Utbyte av stammar görs partiellt i samband med lägenhetsrenoveringar.

Ny taklucka

En ny lucka ut till taket har installerats för att underlätta vid arbete på taket, så som snöskotning samt övrigt eventuellt plåt och takarbete. Den nya takluckan följer de branschstandarder som finns gällande tillgänglighet och storlek.

Hissmaskinsskydd

Föreningen har investerat i ett nytt skydd runt hissmaskinen i gårdshuset för att säkerställa att obehöriga ej ska kunna komma åt maskinen.

Postboxar

Under året har föreningen installerat nya postboxar i entrén. Varje lägenhet har försetts med en postbox. Detta gjordes på inrådan av PostNord för att följa de nya standarderna gällande brev och paket utdelning.

Cykelställ

Nya cykelställ har installerats på innegården. Även nya hängrännor har satts på plats på förenings förråd på gården.

Innergården

Under förenings årliga städdag, städades både källare och innegård. Ny träd och bänkar sattes på plats på innegården i syfte att öka trevligheten. Nya sopkärl för källsortering och kompostering har även installerats.

Planerat framtida underhåll

Byte av tappventiler i källaren
Renovering trapphus och gemensamma utrymmen
Byte av radiator termostater
Besiktning av värmepumpar i undercentralen
Fönsterrenoveringar efter behov
Uppdatering av maskinparken i tvättstugan

Utfört underhåll

2019	Byte av vattenrör och avloppsrör i källaren
2019	Renovering av fönster i trapphus
2019	Installation av postboxar i entrén
2019	Installering av nya cykelställ

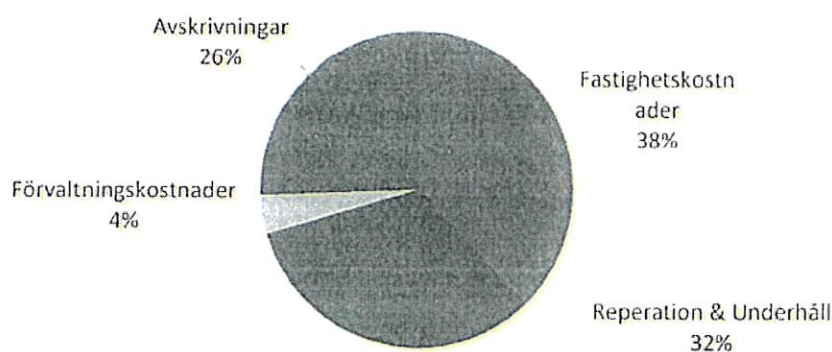
2018	Spolning, stammar och stickrör
2018	Hissar, byte av hissmaskin och övrig teknisk utrustning
2018	Upprustning och målning av ytskikten i tvättstugan
2017	Föreningens vinkällare invigs
2017	Nytt räcke till entrétrappan i gårdshuset
2017	Fönsterrenovering (etapp 2)
2016	Utbyte under central för fjärrvärme
2015	Upprustning av innergård
2015	Fönsterrenovering (etapp 1)
2015	Partiellt stambyte i gatuhuset
2014	Ny avfallshantering
2013	Renovering röckanaler (utvalda lägenheter)
2013	Balkonger byggs på innergården
2011	Renovering av fasader
2010/2011	Nytt tak (taket lades om)
2010/2011	Nya vindslägenheter
2009	Takaltan och takfönster
2008	Nya el stigar och 3-fas el installerades i varje lägenhet

Förenings ekonomi

Förenings ekonomi får anses vara god. Till grund för den goda ekonomin i föreningen ligger en stabil ekonomisk plan, låg skuldsättning samt en långsikt underhållsplan som styrelsen kontinuerligt arbetar efter samt uppdaterar löpande. Målsättningen gällande föreningens kassa är att denna hålls runt 500tkr. Det är ett väl tilltaget mål men samtidigt sunt då det ger styrelsen handlingsfrihet vid oväntade händelser och kostnader utan att behöva lösa likviditetssituationen först.

Förenings intäkter består av lägenhetsavgifterna. Styrelsen ser ingen anledning till att avgifterna kommer behöva höjas inom en överskådlig tid. Kostnaderna för föreningen fördelar sig enligt nedan.

Fördelning av rörelsekostnader



Förenings resultat har varit negativt sedan föreningen övergick till linjär avskrivning av föreningens byggnader 2014. Ett fortsatt negativt resultat är att vänta kommande år och styrelsen fokuserar främst på föreningens kassaflöde vilket inte påverkas av avskrivningar.

Förenings skuldsättningen får anses vara låg med lån som uppgår till 2 481 250 kr. Utöver dessa finns ett lån om cirka 166 660 kr, vilket är hänförligt till vinkällaren. Kostnaden och amorteringen av detta bärs av medlemmarna i vinkällaren.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 200 820	1 202 695	1 178 214	1 159 500
Resultat efter finansiella poster	-735 487	-1 133 276	-191 723	-476 305
Kassaflöde	-42 802	-260 268	73 824	-228 571
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	513	513	513	513
Nettoskuld per kvm total yta	879	869	666	699
Långfristig skuld per kvm total yta	1 194	1 204	1 128	1 128
Soliditet, %	95	95	96	96
Likviditet %	111	156	261	253

Definition av nyckeltal

Investeringar

Investeringar består av summan av reparation och underhåll enligt plan samt kostnader som aktiverats i balansräkningen under Byggnad, Mark och Inventarier.

Soliditet

Föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar inkl kassa/bank i procent av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fonden	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	63 387 077	3 018 517	1 120 183	-1 034 836	-1 133 276
Disposition av föregående års resultat				-1 133 276	1 133 276
Avsättning till fond för yttre underhåll			196 113	-196 113	
lanspråktagande av fond					
Årets resultat					-735 487
Vid årets slut	63 387 077	3 018 517	1 316 296	-2 364 225	-735 487

W

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 364 225
årets resultat	-735 487
Summa	-3 099 712
disponeras för	
avsättning till inre reparationsfond*	-
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	196 113
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-3 295 825
Summa	-3 099 712

*Avsättningen för den inre reparationsfonden har avslutats efter beslut på 2018 års stämma och därav ingen avsättning.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 200 820	1 202 695
Övriga rörelseintäkter	3	5 504	910
Summa rörelseintäkter		1 206 324	1 203 605
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-724 953	-731 984
Reparation och underhållskostnader	5	-624 306	-994 967
Förvaltningskostnader	6	-76 785	-78 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 164	-523 041
Summa rörelsekostnader		-1 923 208	-2 328 097
Rörelseresultat		-716 884	-1 124 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 100	11 100
Räntekostnader		-29 703	-19 884
Summa finansiella poster		-18 603	-8 784
Resultat efter finansiella poster		-735 487	-1 133 276
Resultat före skatt		-735 487	-1 133 276
Skatter		-	-
Arets resultat		-735 487	-1 133 276

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 965 361	67 439 388
Inventarier	8	185 105	208 242
Summa materiella anläggningstillgångar		67 150 466	67 647 630
Summa anläggningstillgångar		67 150 466	67 647 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		207 550	218 360
Övriga fordringar		77	6 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 810	23 187
Summa kortfristiga fordringar		233 437	247 746
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		713 343	756 145
Summa kassa och bank		713 343	756 145
Summa omsättningstillgångar		946 780	1 003 891
SUMMA TILLGÅNGAR		68 097 246	68 651 521

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 387 077	63 387 077
Upplåtelseavgifter		3 018 517	3 018 517
Underhållsfonden		1 316 296	1 120 183
Summa bundet eget kapital		67 721 890	67 525 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 364 225	-1 034 836
Årets resultat		-735 487	-1 133 276
Summa fritt eget kapital		-3 099 712	-2 168 112
Summa eget kapital		64 622 178	65 357 665
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	2 647 910	2 667 914
Kortfr del av långfr skuld		-20 004	-20 004
Summa långfristiga skulder		2 627 906	2 647 910
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfr del av långfr skuld		20 004	20 004
Förskott från kunder		-	13 232
Leverantörsskulder		346 427	76 912
Fastighetsskatteskulder		34 425	33 425
Övriga skulder		61 715	50 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	384 591	452 369
Summa kortfristiga skulder		847 162	645 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 097 246	68 651 521

h

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-735 487	-1 133 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	497 164	523 041
	-238 323	-610 235
Betald skatt	1 000	-31 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-237 323	-641 385
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 309	36 376
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	200 216	158 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 798	-446 932
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		200 000
Amortering av låneskulder	-20 004	-13 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 004	186 664
Årets kassaflöde	-42 802	-260 268
Likvida medel vid årets början	756 146	1 016 414
Likvida medel vid årets slut	713 344	756 146

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Aktiveringsprinciper för anläggningstillgångar

Vid investeringar samt större underhåll och reparationer gör styrelsen gör en individuell bedömning av utgiften för att ta ställning till huruvida denna ska aktiveras som tillgång i balansräkningen eller ej.

Om- och tillbyggnationer aktiveras normalt som tillgång och adderas till byggnadens värde. Tillkommande utgifter som hänförs till andra tillgångar än byggnad och mark aktiveras som Inventarie om tillgångens funktion eller prestanda tydligt förbättras i förhållande till vad som gällde vid anskaffningstidpunkten eller den senare tidpunkt då tillgångens prestanda tydligt förbättrades.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stambyte	100
-Elstigar	25
-Tak- och fasadrenovering	30
-Inventarier	5
-Vinkällare	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Månadsavgifter	1 127 822	1 127 870
Kabel-TV	52 500	52 325
Vinkällare	20 500	22 500
Öresutj	-2	-
Summa	1 200 820	1 202 695

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Pantsättningsavgift	1 395	910
Överlåtelseavgift	3 489	
Övriga ersättningar och intäkter	620	-
Summa	5 504	910

Not 4 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	46 319	78 900
Fastighetsskötsel, extra deb	22 501	32 557
Städning	39 564	
Hissavtal	3 086	20 974
Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	48 228	11 808
Gård/mark	7 852	1 057
Övriga fastighetskostnader	8 625	-
Elkostnader	49 838	49 886
Värmekostnader	274 460	286 885
Vattenkostnader	48 209	51 256
Renhållning	32 723	31 476
Snöröjning	7 500	36 675
Fastighetsförsäkring	49 280	45 245
Kabel-TV	52 343	51 840
Fastighetsskatt	34 425	33 425
Summa	724 953	731 984

Not 5 Reparation och underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation och underhåll enligt plan	612 190	264 429
Hissreparationer	12 116	730 538
Summa	624 306	994 967

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Datakommunikation	1 577	2 011
Förvaltningskostnader	54 928	56 914
Revisionsarvoden	17 500	16 250
Bankkostnader	2 780	2 930
Summa	76 785	78 105

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 784 487	70 784 487
-Nyanskaffningar		-
	<u>70 784 487</u>	<u>70 784 487</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 345 099	-2 871 072
-Årets avskrivning enligt plan	-474 027	-474 027
	<u>-3 819 126</u>	<u>-3 345 099</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 965 361	67 439 388
I utgående redovisat värde ingår mark med	35 177 849	35 177 849
Taxeringsvärde byggnader:	21 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark:	45 000 000	31 000 000
	<u>66 600 000</u>	<u>49 600 000</u>

Not 8 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	390 635	390 635
	<u>390 635</u>	<u>390 635</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 393	-133 379
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-23 137	-49 014
	<u>-205 530</u>	<u>-182 393</u>
Redovisat värde vid årets slut	185 105	208 242

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
SEB rörlig ränta 1,46%	166 660	186 664
SEB rörlig ränta 1,11%	981 250	981 250
SEB rörlig ränta 1,07%	1 500 000	1 500 000
	2 647 910	2 667 914

Kreditvillkor ska omsättas per 20-05-28, 20-09-28 respektive 20-12-28.

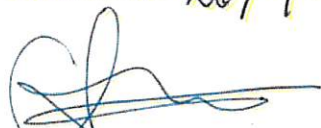
2 st av föreningens lån är amorteringsfria. Ingen amortering är planerad under den närmsta femårsperioden. Det upptagna lånet av vinkällaren amorteras med 20004 kr/år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Förutbetalda intäkter</i>		
Fakturerad månadsavgift 200101-200331	281 955	281 955
Fakturerad avgift för TV, bredband, fast telefoni 200101-200331	13 125	13 125
Fakturerad balkongavg 200101-200331	3 150	3 150
Fakturerad hyra av plats i vinkällare 200101-200331	4 875	5 625
<i>Upplupna kostnader</i>		
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Uppl värmekostnad	35 020	36 934
Uppl vattenkostnad	8 054	85 335
Uppl avfallskostnad	4 185	11 245
Uppl städning och fastighetsskötsel	6 359	-
Uppl fastighetsskötsel, extra deb	12 868	-
	384 591	452 369

Underskrifter

Stockholm den 26/4-2020



Anna Hönig
Ordförande



Philip Lindsten



Gustav Dahlin

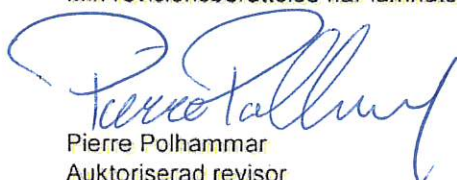


Mauritz Wahlqvist



Anna Blondell

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2020.



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsholms Hamnplan 5

Org.nr 769605-6691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsholms Hamnplan 5 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Kungsholms Hamnplan 5 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

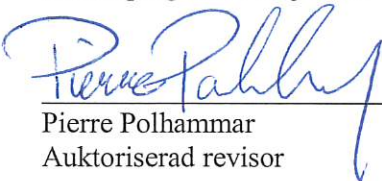
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping den 7 maj 2020



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor