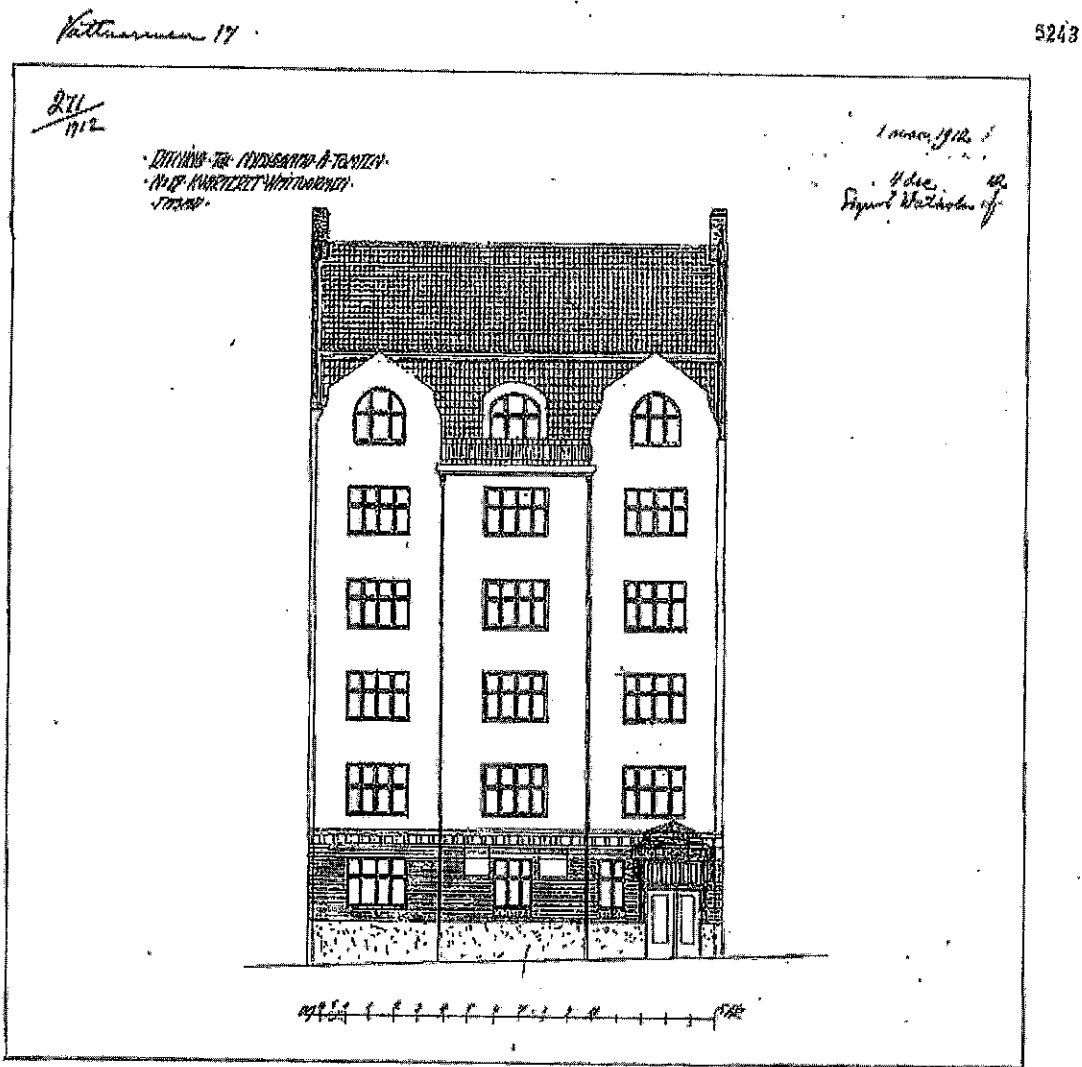


2018

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Kungsholms hamnplan 5



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Kungsholms hamnplan 5
769605-6691

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

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

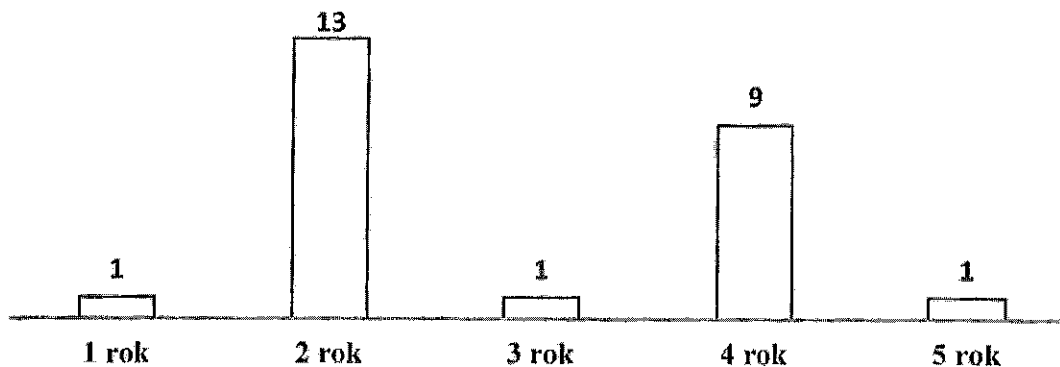
Föreningen bildades år 2007 och består av 25 stycken lägenheter med bostadsrätt, se fördelning av lägenheter i grafen nedan. Föreningen har inga lokaler för uthyrning.

Föreningen har en hemsida, www.kungsholmshamnplan5.se. På hemsidan kommuniceras löpande information om aktiviteter och pågående projekt i föreningen till medlemmarna. På hemsidan finns även ytterligare information om fastigheten, regler vid renovering och uthyrning samt kontaktuppgifter till styrelse och fastighetsförvaltning.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till föreningsstämman 2018 var: Henrik Rättzen (ordförande), Ali Etemad, Anna Hönig, Johanna Ervér, Bryan Rapp, Michel Chapius och Gustav Dahlin.

Vid föreningsstämman 2018 valdes följande styrelse: Anna Blondell (ordförande), Anna Hönig, Johanna Ervér, Bryan Rapp, Michel Chapuis och Gustav Dahlin.



Fastigheten

Fakta

Fastigheten som ägs av Brf Kungsholms hamnplan 5 heter Vattuormen 17. Fastigheten ritades av arkitektbyrån Hagström & Ekman vilket var ett ledande arkitektkontor i Stockholm,

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

verksamt mellan 1898 – 1918. Firman var känd för sina palatsliknande byggnader i nationalromantisk och jugendinspirerad stil, och skapade en rad storslagna fastigheter i Stockholm.

Byggnaden uppfördes år 1913 och totalytan (boarea) är 2200 m². Tomten som fastigheten står på ägs av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

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	Com Hem
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall AB
Avfall / Söphantering	Stockholm Vatten & Avfall AB
Snöröjning / skottning	BZ Entreprenad
Fakturasystem	Fortnox
Hemsida	Svenska Domäner AB och Wix.com

Underhåll

Styrelsens arbete gällande reparation och underhåll av fastigheten följer den underhållsplan och budget som tagits fram sedan tidigare. Underhållsplanen löper över en femårsperiod och uppdateras årligen i samband budgetprocessen. Styrelsens målbild är att planerat underhåll de kommande fem åren kan bekostas med egna, upparbetade medel och befintlig kassa.



Underhåll 2018

Tvättstugan

En uppfräschning av tvättstugan i källaren. Både golv och väggar har setts över och målats. Även tvättbänken har slipats och impregnerats.

Hissar

Hissmaskinerna och all teknisk utrustning för de båda hissarna i huset har bytts ut och ersatts av nya. Nya automatiska hissgrindar har också installerats i enlighet med nya säkerhetsbestämmelser. Arbetet med hissarna upphandlades som en totalentreprenad med 5 års garantitid på utförande och service.

Spolning av stammar och sticlrör

Under slutet av hösten gjordes en besiktning och spolning av stammarna i fastigheten. Stammarna anses var i gott skick enligt utlåtande från besiktningsmannen. I samband med spolningen upptäcktes dock två läckage, ett i Gatuhuset och ett i Gårdshuset. Återställning och utbyte av stammarna som läckagen härrör från pågår i skrivande stund. Även sticlrören i lägenheterna spolades.

Enligt plan spolar föreningen stammarna var tionde år och sticlrören var femte år. Utbyte av stammar görs partiellt i samband med lägenhetsreoveringar.

Säkerhetsdörrar

Föreningen upphandlade inköp, montering och åldersmålning av säkerhetsdörrar. Den enskilde bostadsrättsinnehavaren bekostade sin egna dörr. För de som inte installerade säkerhetsdörr går det även framöver att beställa säkerhetsdörr, kontakta i sådana fall styrelsen för mer information.

Planerat framtida underhåll

Installera postboxar enligt nya direktiv från PostNord
Byte av vattenrör i källaren
Byte av avlopp i källaren
Renovering av fönster i trapphuset
Underhåll golv och trappor i gemensamma utrymmen
Värmepumpar i under centralen
Byte av radiatorventiler

Utfört underhåll

2018	Spolning, stammar och sticlrör
2018	Hissar, byte av hissmaskin och övrig teknisk utrustning
2018	Upprustning och målning av ytskikten i tvättstugan
2017	Föreningens vinkällare invigs

2

73

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi får anses vara god. Till grund för den goda ekonomin i föreningen ligger en stabil ekonomisk plan, låg skuldsättning samt en långsiktig underhållsplan som styrelsen kontinuerligt arbetar efter samt uppdaterar löpande. Målsättningen gällande föreningens kassa är att denna hålls runt 500 tkr. 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.

Föreningens intäkter består av lägenhetsavgifterna, vilka varit oförändrade under året. Kostnaderna har ökat vilket beror på de investeringar som gjorts i hissarna under året. En stor investering har gjorts då både hissmaskinerna och övrig teknisk utrustning har bytts ut och ersatts med ny. Föreningens 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.

Föreningens skuldsättning är låg med lån som uppgår till 2 481 250 kr vilket ger en skuldsättning per kvadratmeter på 1 294 kr. *2*

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 202 695	1 178 214	1 159 500	1 159 500
Resultat efter finansiella poster	-1 133 276	-191 723	-476 305	-274 562
Kassaflöde	-240 264	73 824	-228 571	-46 868
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	513	513	513	513
Nettoskuld per kvm total yta	869	666	699	596
Långfristig skuld per kvm total yta	1 204	1 128	1 128	1 128
Soliditet, %	95	96	96	96
Likviditet %	156	261	253	197

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	924 070	-647 000	-191 723
Disposition av föregående års resultat				-191 723	191 723
Avsättning till fond lanspråktagande av fond			196 113	-196 113	
Årets resultat					-1 133 276
Vid årets slut	63 387 077	3 018 517	1 120 183	-1 034 836	-1 133 276

CB

AB

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 034 836
årets resultat	-1 133 276
Summa	<u>-2 168 112</u>
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	<u>-2 364 225</u>
Summa	<u>-2 168 112</u>

*Avsättningen för den inre reparationssonden 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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 202 695	1 178 214
Övriga rörelseintäkter	3	910	6 272
Summa rörelseintäkter		1 203 605	1 184 486
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-731 984	-694 854
Reparation och underhållskostnader	5	-994 967	-97 582
Förvaltningskostnader	6	-78 105	-70 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 041	-505 878
Summa rörelsekostnader		-2 328 097	-1 368 862
Rörelseresultat		-1 124 492	-184 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 100	9 301
Räntekostnader		-19 884	-16 648
Summa finansiella poster		-8 784	-7 347
Resultat efter finansiella poster		-1 133 276	-191 723
Resultat före skatt		-1 133 276	-191 723
Skatter		-	-
Årets resultat		-1 133 276	-191 723

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 439 388	67 913 415
Inventarier	8	208 242	257 256
Summa materiella anläggningstillgångar		67 647 630	68 170 671
Summa anläggningstillgångar		67 647 630	68 170 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		218 360	221 029
Övriga fordringar		6 199	32 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 187	31 048
Summa kortfristiga fordringar		247 746	284 122
Kassa och bank			
Kassa och bank		756 145	1 016 413
Summa kassa och bank		756 145	1 016 413
Summa omsättningstillgångar		1 003 891	1 300 535
SUMMA TILLGÅNGAR		68 651 521	69 471 206

6

AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		1 120 183	924 070
Summa bundet eget kapital		67 525 777	67 329 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 034 836	-646 999
Årets resultat		-1 133 276	-191 723
Summa fritt eget kapital		-2 168 112	-838 722
Summa eget kapital		65 357 665	66 490 942
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	2 667 914	2 481 250
Kortfr del av långfr skuld		-20 004	-
Summa långfristiga skulder		2 647 910	2 481 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfr del av långfr skuld		20 004	-
Förskott från kunder		13 232	-
Leverantörsskulder		76 912	33 724
Fastighetsskatteskulder		33 425	64 575
Övriga skulder		50 004	37 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	452 369	363 312
Summa kortfristiga skulder		645 946	499 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 651 521	69 471 206

2

3

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 133 276	-191 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	523 041	505 878
Betald skatt	-610 235	314 155
	-31 150	32 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-641 385	347 030
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36 376	-36 703
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	158 077	-5 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-446 932	305 203
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-231 379
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-231 379
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	186 664	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	186 664	-
Årets kassaflöde	-260 268	73 824
Likvida medel vid årets början	1 016 414	942 590
Likvida medel vid årets slut	756 146	1 016 414

2

13

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 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:

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



Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Månadsavgifter	1 127 870	1 127 814
Kabel-TV	52 325	50 400
Vinkällare	22 500	-
Summa	1 202 695	1 178 214

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Pantsättningsavgift	910	1 792
Överlåtelseavgift	-	4 480
Summa	910	6 272

Not 4 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	78 900	78 900
Fastighetsskötsel, extra deb	32 557	26 374
Städning	-	7 264
Hissavtal	20 974	9 126
Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	11 808	1 253
Gård/mark	1 057	1 986
Elkostnader	49 886	38 207
Värmekostnader	286 885	298 255
Vattenkostnader	51 256	41 904
Renhållning	31 476	25 828
Snöröjning	36 675	39 025
Fastighetsförsäkring	45 245	42 672
Kabel-TV	51 840	51 185
Fastighetsskatt	33 425	32 875
Summa	731 984	694 854

Not 5 Reparation och underhållskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparation och underhåll enligt plan	264 429	68 567
Hissreparationer	730 538	29 015
Summa	994 967	97 582

2

13

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Datakommunikation		
Förvaltningskostnader	2 011	1 438
Revisionsarvoden	56 914	52 710
Bankkostnader	16 250	15 000
	2 930	1 400
Summa	78 105	70 548

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 784 487	70 784 487
-Nyanskaffningar		-
	70 784 487	70 784 487
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 871 072	-2 397 045
-Årets avskrivning enligt plan	-474 027	-474 027
	-3 345 099	-2 871 072
Redovisat värde vid årets slut	67 439 388	67 913 415
I utgående redovisat värde ingår mark med	35 177 849	35 177 849
Taxeringsvärde byggnader:	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark:	31 000 000	31 000 000
	49 600 000	49 600 000

Not 8 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	390 635	159 256
-Nyanskaffningar		231 379
	390 635	390 635
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 379	-101 528
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-49 014	-31 851
	-182 393	-133 379
Redovisat värde vid årets slut	208 242	257 256

h

h

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga 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

	2018-12-31	2017-12-31
SEB rörlig ränta 0,94%	981 250	981 250
SEB rörlig ränta 0,95%	1 500 000	1 500 000
	2 481 250	2 481 250

Kreditvillkor ska omsättas per 2019-09-28, 2019-10-28 respektive 2019-04-28.
2 st av föreningens lån är amorteringsfria. Ingen amortering är planerad under den närmsta femårsperioden.
Det nyupptagna lånet avs vinkällaren amorteras med 20004 kr/år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Förutbetalda intäkter</i>		
Fakturerad månadsavgift 190101-190331	281 955	281 955
Fakturerad avgift för TV, bredband, fast telefoni 190101-190331	13 125	12 950
Fakturerad balkongavg 190101-190331	3 150	3 150
Fakturerad hyra av plats i vinkällare 190101-190331	5 625	5 625
<i>Upplupna kostnader</i>		
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Uppl värmekostnad	36 934	44 632
Avloppsteknik	85 335	-
MFS Fastighet	11 245	-
	452 369	363 312

6

13

Underskrifter

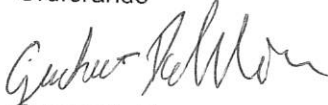
Stockholm den 13 maj 2019



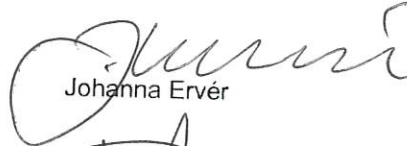
Anna Blondell
Ordförande



Michel Chapuis




Gustav Dahlin



Johanna Ervér



Anna Hönig



Bryan Rapp

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2019.



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 2018.

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 2018-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 13 maj 2019



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor