
Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Kungsholms Hamnplan 5**

769605-6691

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5, 769605-6691 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Syftet med verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, även kallat äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten som ägs av Brf Kungsholms hamnplan 5 heter Vattuormen 17. Fastigheten ritades av arkitektbyrån Hagström & Ekman. Hagström & Ekman var ett ledande arkitektkontor i Stockholm, verksamt 1898-1918. Firman var känd för sina nationalromantiska och jugendinspirerade palatsliknande byggnader och de skapade en rad storslagna hus som fortfarande sticker ut i den Stockholmska stadsbilden.

Bostadsrättsföreningen Kungsholms hamnplan 5 bildades år 2007 och består av 24 stycken lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har inga lokaler för uthyrning.

Verksamhet under året

Styrelsens arbete gällande reparation och underhåll av fastigheten följer den femårsplan som tagits fram sedan tidigare och som revideras löpande. Under året har den sista delen av det fönsterrenoveringsprojekt som på börjades under år 2015 slutförts. Projektet har följt den av stämman antagna principerna om kostnadsdelning mellan föreningen och medlem och det har varit frivilligt för respektive medlem att delta.

Under året byggdes även ett av föreningens outnyttjade rum i källaren om till en vinkällare där varje medlem erbjuds att hyra in sig. Förslaget om att bygga vinkällare klubbades igenom vid årsstämman och det praktiska arbetet slutfördes under hösten.

Trivseln vid föreningens innergård har förbättrats genom att städning, ogräsrensning och plantering av nya blommor har genomförts. Även trappträcket mot gårdshuset har bytts ut till ett nytt i tidsenlig anda. Vidare har även föreningens trivselprinciper och ordningsregler för entreprenörer uppdaterats och publicerats på föreningens hemsida (www.kungsholmshamnplan5.se).

Framtida verksamhet

Den underhållsplan styrelsen arbetar efter revideras årligen för en ny femårsperiod. Planerad reparation och underhåll för 2018, enligt denna plan, innefattar att renovera tvättstugan samt att byta ut hissarna i både gatuhuset och gårdshuset. Hissbytet är planerat att genomföras under sommaren och semestertider för att i minsta möjliga mån påverka boendemiljön för medlemmarna.

Styrelsens målbild är att planerade underhåll de kommande fem åren kan bekostas med egenupparbetade medel och befintlig likviditet samt utan att höja medlemsavgiften.

På längre sikt i rådande underhållsplan planeras det för en allmän upprustning av golv och trappor i föreningens gemensamma utrymmen, främst trapphus och entré samt byte av avlopp och vattenrör i källaren.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2017 var: Henrik Rättzén (ordförande), Ulf Seger, Kim Frödin, Ali Etemad, Anna Höning och Colin Nutley. Erik Dahlbeck, Johanna Ervér och Bryan Rapp var suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma 2017 valdes följande styrelse: Henrik Rättzén (ordförande), Ali Etemad, Anna Höning, Johanna Ervér, Bryan Rapp, Michel Chapuis och Gustav Dahlin.

Styrelsen har under 2017 haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-30.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av fastigheten har som tidigare skötts av MFS Fastighetservice. I avtalet ingår veckostädning av fastighetens trapphus samt snöskottning på gården vintertid. Föreningen har även avtal för snöskottning av tak.

Föreningen anlitar Skärgårdskontoret Ljusterö AB beträffande den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Skärgårdskontoret har haft detta uppdrag sedan fastigheten förvärvades.

Trygg Hansa är föreningens försäkringsbolag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har avtal med Fortum för el- och fjärrvärme till fastigheten samt med Stockholm Vatten för vattenförsörjning. Fastigheten har avtal med Stockholm Vatten Avfall AB avseende sopor och avfallshantering.

Lägenhetsförsäljningar

Det har skett tre stycken lägenhetsöverlåtelse under år 2017 vilket är lika många som året innan. Styrelsen noterar att husets lägenheter har en mycket hög attraktionskraft bland annat genom det utmärkta läget, närheten till affärer och Norr Mälarderstrand, samt en fin grundläggande boendemiljö med bra spridning i storlek och disposition av lägenheterna, samt en robust och långsiktig ekonomi med stabil avgiftsnivå.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska mål, i denna fas, fokuserar främst på kassaflödet, en tillfredsställande likviditet, stabil skuldsättning och fortsatt underhåll och renovering enligt den långsiktiga planen givet ovanstående ramar. Styrelsens fortsatta målsättning är att hålla avgiften stabil, givet de principer och stadgar som nu gäller för föreningen.

Årets kassaflöde

Styrelsens målsättning gällande föreningens likviditet är att denna över tid ska variera mellan 500 tkr till 1000 tkr. Det är ett väl tilltaget mål, men samtidigt ett sunt mål då det ger styrelsen handlingsfrihet att kunna investera i fastigheten när tillfället ges samt att det behöver finnas ett utrymme för oväntade kostnader som behöver tas och då inte först behöva lösa en likviditetssituation innan styrelsen kan agera.

Årets Kassaflöde från verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgår till +318 127 kr. Styrelsens målsättning är att hålla detta kassaflöde positivt då det speglar hur föreningens avgifter relaterar till de kassaflödespåverkande kostnader som hänror till fastigheten.

Föreningen har under året inte gjort någon större investering i fastigheten i termer av underhåll som påverkar kassaflödet negativt. Det har investerats i en vinkällare som finansieras via ett banklån. Kostnaden för finansieringen står vinkällarens brukare för och påverkar således inte föreningens kassaflöde negativt.

Lån

Föreningens lån uppgick vid början av räkenskapsperioden till 2 481 250 kr. Ingen amortering av lån har skett under verksamhetsåret.

Årets resultat

Resultatet för Brf Kungsholms hamnplan 5 uppgick till -191 723 kr för verksamhetsåret 2017. Det är en resultatförbättring mot föregående års resultat om -476 305 kr. Anledningen till det starkare resultatet är att inga större investeringar i fastigheten har gjorts under det gångna året. Föreningens resultat har varit negativt sedan föreningen övergick till en 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 avskrivningarna samt är en mer rättfärdig siffra för föreningens ekonomiska situation.

Föreningens intäkter och kostnader

Föreningens avgift har varit oförändrad under året 2017. Kostnaderna har på totalnivå minskat. Det beror främst på att kostnader för reparation och underhåll har minskat då ingen större investering i fastigheten har gjorts i förhållande till förra året då fastighetens undercentral byttes till en kostnad om

334 tkr. Även kostnaden för hissreparationer har varit lägre under året vilket bidragit positivt till den lägre kostnadsbasen. Kostnaden för snöröjningen var dock högre än föregående år. Styrelsen arbetar löpande med att upphandla kostnadseffektiva tjänster för denna typ av tjänster. Övriga kostnader är linje med föregående år.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 49 600 000 kr vilket är en höjning från 2015 års värde på 45 400 000 kr.



Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 178 214	1 159 500	1 159 500	1 159 410
Resultat efter finansiella poster	-191 723	-476 305	-274 562	-418 990
Kassaflöde	73 824	-228 571	-46 868	-758 723
Investeringar	231 379	347 672	314 698	905 975
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	513	513	513	513
Nettoskuld per kvm total yta	666	699	596	574
Långfristig skuld per kvm total yta	1 128	1 128	1 128	1 128
Soliditet, %	96	96	96	95
Likviditet %	261	253	197	171

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	Underhållsfonden	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	63 387 077	3 018 517	1 063 800	-310 425	-476 305
Disposition av föregående års resultat				-476 305	476 305
Avsättning till fond för yttre underhåll			194 281	-194 281	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-334 011	334 011	
Årets resultat					-191 723
Vid årets slut	63 387 077	3 018 517	924 070	-647 000	-191 723

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-646 999
årets resultat	-191 723
Summa	-838 722
disponeras för	
avsättning till inre reparationsfond*	-
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	196 113
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-1 034 835
Summa	-838 722

*Föreningen ska enligt §9 i gällande stadgar göra en årlig avsättning till en så kallad inre

reparationsfond. Styrelsen har dock för avsikt att förändra föreningens stadgar och ta bort denna avsättning. Styrelsen föreslår därmed i årets vinstdisposition att ingen avsättning till inre reparationsfond görs för verksamhetsåret.

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

~

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 178 214	1 159 500
Övriga rörelseintäkter	3	6 272	8 640
Summa rörelseintäkter		1 184 486	1 168 140
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-694 854	-643 887
Reparation och underhållskostnader	5	-97 582	-419 154
Förvaltningskostnader	6	-70 548	-69 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 878	-505 591
Summa rörelsekostnader		-1 368 862	-1 637 893
Rörelseresultat		-184 376	-469 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 301	12 001
Räntekostnader		-16 648	-18 553
Summa finansiella poster		-7 347	-6 552
Resultat efter finansiella poster		-191 723	-476 305
Resultat före skatt		-191 723	-476 305
Skatter		-	-
Årets resultat		-191 723	-476 305

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 913 415	68 387 442
Inventarier	8	257 256	57 728
Summa materiella anläggningstillgångar		68 170 671	68 445 170
Summa anläggningstillgångar		68 170 671	68 445 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		221 029	214 224
Övriga fordringar		32 045	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 048	33 139
Summa kortfristiga fordringar		284 122	247 419
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 016 413	942 590
Summa kassa och bank		1 016 413	942 590
Summa omsättningstillgångar		1 300 535	1 190 009
SUMMA TILLGÅNGAR		69 471 206	69 635 179



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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		924 070	1 063 800
Summa bundet eget kapital		67 329 664	67 469 394
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-646 999	-310 425
Årets resultat		-191 723	-476 305
Summa fritt eget kapital		-838 722	-786 730
Summa eget kapital		66 490 942	66 682 664
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	2 481 250	2 481 250
Summa långfristiga skulder		2 481 250	2 481 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		33 724	60 148
Fastighetsskatteskulder		64 575	31 700
Övriga skulder		37 403	26 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	363 312	352 424
Summa kortfristiga skulder		499 014	471 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 471 206	69 635 179

W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-191 723	-476 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	505 878	505 591
	314 155	29 286
Betald skatt	32 875	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 030	29 286
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-36 703	-15 964
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 124	-241 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 203	-228 571
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-231 379	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231 379	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	73 824	-228 571
Likvida medel vid årets början	942 590	1 171 161
Likvida medel vid årets slut	1 016 414	942 590

~

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:

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



Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Månadsavgifter	1 127 814	1 127 820
Kabel-TV	50 400	31 680
Summa	1 178 214	1 159 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Pantsättningsavgift	1 792	5 316
Överlåtelseavgift	4 480	3 324
Summa	6 272	8 640

Not 4 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	78 900	78 900
Fastighetsskötsel, extra deb	26 374	24 031
Städning	7 264	-
Hissavtal	9 126	6 488
Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	1 253	624
Gård/mark	1 986	511
Elkostnader	38 207	39 008
Värmekostnader	298 255	300 623
Vattenkostnader	41 904	36 304
Renhållning	25 828	36 300
Snöröjning	39 025	13 250
Fastighetsförsäkring	42 672	40 071
Kabel-TV	51 185	36 077
Fastighetsskatt	32 875	31 700
Summa	694 854	643 887

Not 5 Reparation och underhållskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation och underhåll enligt plan	68 567	347 672
Hissreparationer	29 015	71 482
Summa	97 582	419 154

2

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Datakommunikation	1 438	1 203
Förvaltningskostnader	52 710	49 120
Revisionsarvoden	15 000	9 375
Konsultarvoden	-	7 963
Bankkostnader	1 400	1 600
Summa	70 548	69 261

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-2 397 045	-1 923 306
-Årets avskrivning enligt plan	-474 027	-473 739
	<u>-2 871 072</u>	<u>-2 397 045</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 913 415	68 387 442
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
	<u>49 600 000</u>	<u>49 600 000</u>

Not 8 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	159 256	159 256
-Nyanskaffningar	231 379	-
	<u>390 635</u>	<u>159 256</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-101 528	-69 677
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-31 851	-31 851
	<u>-133 379</u>	<u>-101 528</u>
Redovisat värde vid årets slut	257 256	57 728

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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

	2017-12-31	2016-12-31
SEB rörlig ränta 0,57%	981 250	981 250
SEB rörlig ränta 0,58%	1 500 000	1 500 000
	2 481 250	2 481 250

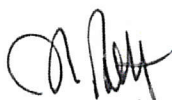
Kreditvillkor ska omsättas per 2019-09-28 respektive 2019-10-28.
Föreningens lån är amorteringsfria. Ingen amortering är planerad under den närmsta femårsperioden.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

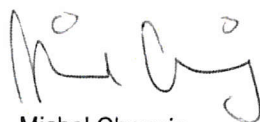
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Förutbetalda intäkter</i>		
Fakturerad månadsavgift 180101-180331	281 955	281 943
Fakturerad avgift för TV, bredband, fast telefoni 180101-180331	12 950	12 600
Fakturerad balkongavg 180101-180331	3 150	
Fakturerad hyra av plats i vinkällare 180101-180331	5 625	
<i>Upplupna kostnader</i>		
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Uppl värmekostnad	44 632	42 881
	363 312	352 424

Underskrifter

Stockholm den 2018-05-02



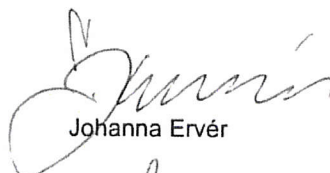
Henrik Rättzen
Ordförande



Michel Chapuis



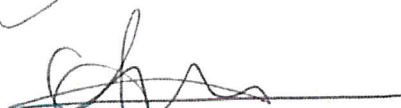
Gustav Dahlin



Johanna Ervér



Mohammed-Ali Etemad



Anna Hönig



Bryan Rapp

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2018.



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 2017.

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 2017-12-31 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. Risker 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 2017 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 4 maj 2018



Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor