

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Kungsholms Hamnplan 5**

769605-6691

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5, 769605-6691 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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. Byggnaden som står på fastigheten ritades av arkitektbyrån Hagström & Ekman. Hagström & Ekman vilket var ett ledande arkitektkontor i Stockholm och som var 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. Årets mest omfattande projektet enligt denna plan var att byta bostadsrättsföreningens undercentral. Undercentralen ser till att vår fastighet blir uppvärmd och utbytet var en viktig del för att säkra värmeförsörjningen under kommande vintrar.

Löpande under året har styrelsen arbetat mycket med kommunikationen till våra medlemmar. En hemsida har tagits fram (www.kungsholmshamnplan5.se) och blivit mycket väl mottagen. Även en hemsidpolicy har arbetats fram för att tydliggöra föreningens målbild med hemsidan. Målsättningen är att hemsidan ska vara den naturliga informationskällan för de boende i föreningen samt att profilera föreningen externt mot mäklare och andra intressenter. Tanken med hemsidan är även att tydliggöra många av föreningens principer. Bland annat har ordningsregler för entreprenörer tagits fram och publicerats på hemsidan och styrelsens inställning till andrahandsuthyrning har konkretiserats där. För att öka kommunikationen från styrelsen har en kommunikationsansvarig utsetts som löpande arbetar med styrelsens kommunikation mot medlemmar.

Under hösten har stor del av styrelsens arbete fokuserat på att utvärdera alternativa bredbandsleverantörer samt att förhandla med vår nuvarande leverantör Com hem. Efter övervägande beslutade styrelsen under senhösten att på nytt teckna avtal med Com hem, men nu ett omförhandlat mycket förmånligt avtal som löper i tre år.

Framtida verksamhet

Den underhållsplan styrelsen arbetar efter revideras årligen för en ny femårsperiod. Planerad reparation och underhåll för 2017, enligt denna plan, innefattar att fortsätta det fönsterrenoveringsprojekt som påbörjades 2015. De mest utsatta fönsterna är nu utbytta och kvarvarande fönster bedöms primärt bytas ut av estetiska skäl. Fönsterrenoveringen följer den av stämman antagna principer om kostnadsdelning mellan föreningen och medlem och är frivillig för respektive medlem.

Under 2017 planeras för att fortsätta öka trivseln på innergården att byta ut raket mot gårdshuset. För att minimera skaderisk i källaren planeras även ett arbete med byte av rör i källarplan. Styrelsen arbetar för närvarande med ett projekt för att utvärdera intresse och eventuellt bygga om föreningens outnyttjade källarutrymme till en vinkällare där medlemmar kan hyra in sig. Blir det verklighet är styrelsens förhoppning att kunna slutföra detta under 2017.

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

Styrelsen

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2016 var: Henrik Rättzén (ordförande), Ulf Seger, Marcus Jonsson, Ali Etemad, Colin Nutley. Sara Silén, Fredrik Brännström och Erik Dahlbäck har suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma 2016 valdes följande styrelse: Henrik Rättzén (ordförande), Ulf Seger, Kim Frödin, Ali Etemad, Anna Höning och Colin Nutley. Erik Dahlbeck, Johanna Ervér och Bryan Rapp utsågs till suppleanter.

Styrelsen har under 2016 haft 4 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2016.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av fastigheten har som tidigare skötts av MFS Fastighetsservice. 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 lägenhetsöverlåtelser under år 2016 vilket är något färre än året innan. Lägenhetsprisernas fortsatta generella ökning i Stockholms innerstad har materiellt även påverkat de prisnivåer lägenheter i föreningen har sålts på. Styrelsen noterar att husets lägenheter har en mycket hög attraktionskraft bland annat genom det utmärkta läget, närheten till affärer och Norr Mälärstrand. Bidragande är även 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. Det behöver även finnas ett utrymme för oväntade kostnader och då inte först behöva lösa en likviditetssituation innan styrelsen kan agera.

Årets Kassaflöde från verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgår till +29 286 kr. Styrelsens målsättning är att hålla detta kassaflöde positivt då det speglar hur föreningens avgifter relaterar till de kassaflödespåverkande kostnader som hänror till att sköta fastigheten. Föreningen har under året investerat i en ny undercentral, en kostnad om 334 011 kr samt bekostat en oplanerad hissreparation om 71 482 kr vilket påverkar föreningens kassaflöde negativt. Dessa investeringar har fullt ut finansierats med egna medel men föreningens *kassaflöde före förändring av rörelsekapital* är trots detta positivt, vilket är en bra indikation på hur stark föreningens ekonomi är.

Föreningens *kassaflöde från den löpande verksamheten* inkluderar förutom ovan även förändringar av rörelsekapital, dvs föreningens kortfristiga fordringar och skulder. För 2016 påverkas årets rörelseskulder negativt av att stora leverantörsskulder bla för föregående års fönsterrenovering uppkomna under 2015 betalats i början av 2016. Detta leder till ett negativt *kassaflöde från den löpande verksamheten* om -228 571 kr.

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 -476 305 kr för verksamhetsåret 2016. Det är en resultatförsämring mot föregående års resultat om -274 562 kr. 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.

Föreningens intäkter och kostnader

Föreningens avgift har varit oförändrad under 2016 men kostnaderna har på totalnivå ökat. Framförallt härrör sig detta till föreningens kostnader för reparation och underhåll där hela kostnaden (334 011 kr) för byte av undercentral har kostnadsförts. Enligt gällande redovisningsprinciper så uppfyller inte denna investering kriterierna för att balansera kostnaden (dvs boka upp kostnaden på balansräkningen och skriva av/kostnadsföra den över tid) varför den till sin helhet har kostnadsförts 2016. I övrigt har föreningens hisskostnader ökat kraftigt under 2016. Delvis kommer detta från ett antal besiktningsanmärkningar som åtgärdades under våren men kostnaden påverkas även av det hisstopp i gatuhuset som skedde under hösten.

Fastighetens taxeringsvärde

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

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | Belopp i kr 2013 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 159 500 | 1 159 500 | 1 159 410 | 1 278 466 |
| Resultat efter finansiella poster | -476 305 | -274 562 | -418 990 | 145 957 |
| Kassaflöde | -228 571 | -46 868 | -758 723 | -604 798 |
| Investeringar | 347 672 | 314 698 | 905 975 | 1 520 253 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 513 | 513 | 513 | 567 |
| Nettoskuld per kvm total yta | 699 | 596 | 574 | 229 |
| Långfristig skuld per kvm total yta | 1 128 | 1 128 | 1 128 | 1 128 |
| Soliditet, % | 96 | 96 | 95 | 95 |
| Likviditet % | 253 | 197 | 171 | 183 |

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.

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -310 425 |
| årets resultat | -476 305 |
| Summa | -786 730 |
| disponeras för | |
| avsättning till inre reparationsfond* | - |
| avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar | 194 281 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -334 011 |
| balanseras i ny räkning | -647 000 |
| Summa | -786 730 |

*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>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 159 500 | 1 159 500 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 8 640 | 13 790 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 168 140 | 1 173 290 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -643 887 | -644 346 |
| Reparation och underhållskostnader | 5 | -419 154 | -179 173 |
| Förvaltningskostnader | 6 | -69 261 | -103 920 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -505 591 | -505 879 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 637 893 | -1 433 318 |
| Rörelseresultat | | -469 753 | -260 028 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 001 | 10 891 |
| Räntekostnader | | -18 553 | -25 425 |
| Summa finansiella poster | | -6 552 | -14 534 |
| Resultat efter finansiella poster | | -476 305 | -274 562 |
| Resultat före skatt | | -476 305 | -274 562 |
| Skatter | | - | - |
| Årets resultat | | -476 305 | -274 562 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 68 387 442 | 68 861 181 |
| Inventarier | 8 | 57 728 | 89 579 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 68 445 170 | 68 950 760 |
| Summa anläggningstillgångar | | 68 445 170 | 68 950 760 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 214 224 | 212 310 |
| Övriga fordringar | | 56 | 55 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 33 139 | 19 090 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 247 419 | 231 455 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 942 590 | 1 171 161 |
| Summa kassa och bank | | 942 590 | 1 171 161 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 190 009 | 1 402 616 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 69 635 179 | 70 353 376 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 63 387 077 | 63 387 077 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 018 517 | 3 018 517 |
| Underhållsfonden | | 1 063 800 | 927 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 67 469 394 | 67 333 194 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -310 425 | 100 337 |
| Årets resultat | | -476 305 | -274 562 |
| Summa fritt eget kapital | | -786 730 | -174 225 |
| Summa eget kapital | | 66 682 664 | 67 158 969 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9,10 | 2 481 250 | 2 481 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 481 250 | 2 481 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 60 148 | 310 448 |
| Fastighetsskatteskulder | | 31 700 | 28 589 |
| Övriga skulder | | 26 993 | 28 983 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 352 424 | 345 137 |
| Summa kortfristiga skulder | | 471 265 | 713 157 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 69 635 179 | 70 353 376 |

Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfonden | Balanserat Resultat | Årets Resultat |
|--|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Vid årets början | 63 387 077 | 3 018 517 | 927 600 | 100 337 | -274 562 |
| Disposition av föregående års resultat | | | | -274 562 | 274 562 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 136 200 | -136 200 | |
| Årets resultat | | | | | -476 305 |
| Vid årets slut | 63 387 077 | 3 018 517 | 1 063 800 | -310 425 | -476 305 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -476 305 | -274 562 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 505 591 | 505 190 |
| | 29 286 | 230 628 |
| Betald skatt | - | 598 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 29 286 | 231 226 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -15 964 | -12 895 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -241 893 | -129 674 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -228 571 | 88 657 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -135 525 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -135 525 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | - |
| Årets kassaflöde | -228 571 | -46 868 |
| Likvida medel vid årets början | 1 171 161 | 1 218 029 |
| Likvida medel vid årets slut | 942 590 | 1 171 161 |

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 |

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Månadsavgifter | 1 127 820 | 1 127 820 |
| Kabel-TV | 31 680 | 31 680 |
| Summa | 1 159 500 | 1 159 500 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Pantsättningsavgift | 5 316 | 4 894 |
| Överlåtelseavgift | 3 324 | 8 896 |
| Summa | 8 640 | 13 790 |

Not 4 Fastighetskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 78 900 | 78 900 |
| Fastighetsskötsel, extra deb | 24 031 | 37 387 |
| Hissavtal | 6 488 | 6 265 |
| Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial | 624 | - |
| Gård/mark | 511 | 42 635 |
| Elkostnader | 39 008 | 37 600 |
| Värmekostnader | 300 623 | 273 013 |
| Vattenkostnader | 36 304 | 36 854 |
| Renhållning | 36 300 | 34 240 |
| Snöröjning | 13 250 | - |
| Fastighetsförsäkring | 40 071 | 37 782 |
| Kabel-TV | 36 077 | 31 081 |
| Fastighetsskatt | 31 700 | 28 589 |
| Summa | 643 887 | 644 346 |

Not 5 Reparation och underhållskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation och underhåll enligt plan | 347 672 | 179 173 |
| Hissreparationer | 71 482 | - |
| Summa | 419 154 | 179 173 |

Not 6 Förvaltningskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Datakommunikation | 1 203 | - |
| Förvaltningskostnader | 49 120 | 51 982 |
| Revisionsarvoden | 9 375 | 22 000 |
| Konsultarvoden | 7 963 | - |
| Bankkostnader | 1 600 | - |
| Advokatkostnader | - | 29 938 |
| Summa | 69 261 | 103 920 |

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 70 784 487 | 70 648 962 |
| -Nyanskaffningar | - | 135 525 |
| | <u>70 784 487</u> | <u>70 784 487</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 923 306 | -1 449 278 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -473 739 | -474 028 |
| | <u>-2 397 045</u> | <u>-1 923 306</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 68 387 442 | 68 861 181 |
| I utgående redovisat värde ingår mark med | 35 177 849 | 35 177 849 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 18 600 000 | 20 400 000 |
| Taxeringsvärde mark: | <u>31 000 000</u> | <u>25 000 000</u> |
| | 49 600 000 | 45 400 000 |

Not 8 Inventarier

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 159 256 | 159 256 |
| | <u>159 256</u> | <u>159 256</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -69 677 | -37 826 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -31 851 | -31 851 |
| | <u>-101 528</u> | <u>-69 677</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 57 728 | 89 579 |

K

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <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

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| SEB rörlig ränta 0,53% | 981 250 | 981 250 |
| SEB rörlig ränta 0,54% | 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

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Förutbetalda intäkter</i> | | |
| Fakturerad månadsavgift 170101-170331 | 281 943 | 281 943 |
| Fakturerad TV-avgift 170101-170331 | 12 600 | 7 920 |
| <i>Upplupna kostnader</i> | | |
| Uppl revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| Uppl värmekostnad | 42 881 | 40 274 |
| | 352 424 | 345 137 |

Underskrifter

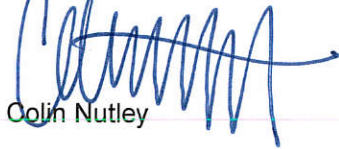
Stockholm den 4 maj 2017



Henrik Rättzen
Ordförande



Kim Frödin



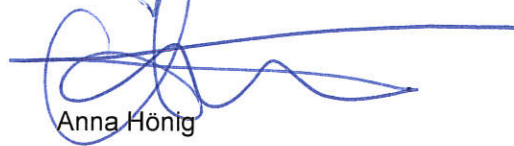
Colin Nutley



Ulf Seger



Mohammed-Ali Etemad



Anna Hönig

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2017



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 2016.

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 2016-12-31 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 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 2016 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 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 9 maj 2017

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor