

Årsredovisning

för

Brf Holmen, Sickla Kaj

769606-2913

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Holmen, Sickla Kaj, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 september 2015.

Föreningens byggnad

Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla kaj, Stockholm kommun bildades vid sammanträdet den 23 augusti 2000 och registrerades den 31 oktober 2000. Fastighetsbeteckningen var Hammarbyhöjden 1:1 numer Holmen 2.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 114 bostadsrätter samt 4 lokaler. Den totala boytan är 8 241 kvm och lokalytan 521 kvm. Föreningen disponerar 51 p-platser i parkeringshus genom gemensamhetsanläggningen GA:1.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
66 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Lokaler

Föreningen har fyra hyreslokaler i fastigheten, tre restauranger och en frisörsalong. Restaurang *Allé Bar & Kök* är en sportbar och restaurang som är öppen både för lunch- och middagsgäster. *The Picts Bar* har en mer renodlad inriktning på bar och middag. Den minsta av restaurangerna heter *Boca Grande* och är en spansk tapasbar. Föreningen har även en frisörsalong som heter *Petit Salong*.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen äger en andel av en gemensamhetsanläggning, Holmen GA:1, tillsammans med Brf Olympia och Brf Sjöportalen. Totalt antal platser är 117 varav 51 disponeras av Holmen 2. En gemensam förvaltning ser till att de gemensamma kostnaderna fördelas mellan föreningarna. Brf Holmens garageplatser har under året i princip varit helt uthyrda.

Servitut

Holmen 2 belastas av servitut där grannfastigheten Holmen 1 erhåller rätt att nyttja gården å fastigheten Holmen 2. Holmen 2 erhåller motsvarande rätt i Holmen 1. Staket eller dylikt mellan fastigheternas gårdar tillåts ej.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 315 kr/lägenhet under 2017 totalt 149 910 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Under 2016-2018 kr 164 720 per år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 263 592 tkr, varav byggnadsvärde 137 400 tkr och markvärde 126 192 tkr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltningen sköts av AB Energibevakning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.



Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Gezelius	
	Emilia Eckerdal	
	Lars Bjurström	
	Jakob Jönsson	fr o m extrastämma 2017-11-22
	Rosie Hagman	t o m extrastämma 2017-11-22
	Susanne Hellström	t o m extrastämma 2017-11-22

Suppleanter	Eva P Andersson
	Ingegerd Dugse
	Robin Svartling
	Ulf Jonsson

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Jakob Jönsson som ledamot samt Isabell Leckne och Anders Lokrantz som suppleanter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson

Valberedning

Leif Svensson	Sammanställande
Jari Karkulahti	
Marcela Mandaus	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens ekonomiska situation

Den ekonomiska situationen i föreningen är fortsatt stabil. Vi lade under hösten 2017 om ett av våra lån (STIBOR 3 mån) och tack vare ett lågt ränteläge har vi fortsatt låga räntekostnader. Vi fortsätter att ha en högre amorteringstakt än tidigare och har även möjlighet att göra en extraamortering på 2 500 000 kr i början av 2018. Trots god ekonomisk situation har föreningen höjt avgifterna för 2018 med 3 % för att täcka framtida drift- och underhållskostnader.

Fastighetens tekniska status

Fasaden på fastigheten är en enstegstätad fasad som har visat sig ge problem i ett flertal byggnader i Hammarby Sjöstad. Expertis har anlåtats för en kontroll av fasadens status som visade att fasaderna inte har några allvarliga skador, men att behov för underhåll och mindre reparationer finns. Utöver reparation och underhåll av fasaderna planeras underhåll enligt gällande underhållsplan.

Genomförda åtgärder på fastigheten

Enligt gällande underhållsplan gjorde en större investering för ett byte av maskinparken i tvättstugorna. Detta gjordes under våren 2017 och kostade cirka 550 000 kr

Garage

Föreningen har 51 garageplatser tillsammans i en gemensamhetsanläggning med två andra bostadsrättsföreningar (Brf Olympia och Brf Sjöportalen). Vi tog över förvaltningen av garaget 2017 från Stockholm Parkering AB och vi administrerar nu själva våra platser. Detta innebär större kontroll på garageplatserna och att vi snabbt kan erbjuda plats för nyinflyttade till föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 174 (172) medlemmar. Under året har 23 (18) medlemmar tillträtt samt 21 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 15 (10) överlåtelser och ett genomsnittligt pris om 70 368 (69 891) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 851	6 685	6 711	6 744
Soliditet (%)	71,72	71,57	71,43	71,36
Resultat efter finansiella poster	-1 627	-1 113	-1 219	-2 046
Resultat exklusive avskrivningar	1 009	1 522	1 416	589
Fastighetslån kr/kvm	10 727	10 882	10 993	11 097
Årsavgifter kr/kvm	562	562	562	562
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,91	1,01	1,53	2,22

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

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

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

17

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	186 336 000	46 584 000	5 097 484	-6 037 975	-1 113 362	230 866 147
Disposition av föregående års resultat:			412 200	-1 525 562	1 113 362	0
Årets resultat					-1 626 807	-1 626 807
Belopp vid årets utgång	186 336 000	46 584 000	5 509 684	-7 563 537	-1 626 807	229 239 340

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 563 538
årets förlust	-1 626 807
	-9 190 345

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	412 200
anspråk tas från fond för yttre underhåll	-826 162
i ny räkning överföres	-8 776 383
	-9 190 345

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 851 148	6 685 170
Summa rörelseintäkter		6 851 148	6 685 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 286 761	-3 581 440
Övriga externa kostnader	4	-562 787	-522 903
Personalkostnader	5	-179 164	-178 993
Avskrivningar	6	-2 635 438	-2 635 438
Summa rörelsekostnader		-7 664 150	-6 918 774
Rörelseresultat		-813 002	-233 604
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	0	28 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 378	589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 427	-909 147
Summa finansiella poster		-813 805	-879 758
Resultat efter finansiella poster		-1 626 807	-1 113 362
Årets resultat		-1 626 807	-1 113 362

pe

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

314 047 798

316 683 236

Summa materiella anläggningstillgångar

314 047 798

316 683 236

Summa anläggningstillgångar

314 047 798

316 683 236

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

2 823 101

3 163 405

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

191 169

218 196

Summa kortfristiga fordringar

3 014 270

3 381 601

Kassa och bank

Kassa och bank

2 555 015

2 530 716

Summa kassa och bank

2 555 015

2 530 716

Summa omsättningstillgångar

5 569 285

5 912 317

SUMMA TILLGÅNGAR

319 617 083

322 595 553

Ry

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

232 920 000

232 920 000

Fond för yttre underhåll

5 509 684

5 097 484

Summa bundet eget kapital

238 429 684

238 017 484

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 563 538

-6 037 976

Årets resultat

-1 626 807

-1 113 362

Summa fritt eget kapital

-9 190 345

-7 151 338

Summa eget kapital

229 239 339

230 866 146

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

84 437 592

88 217 458

Summa långfristiga skulder

84 437 592

88 217 458

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

3 962 704

1 462 704

Leverantörsskulder

196 353

350 092

Skatteskulder

623 902

614 954

Övriga skulder

55 781

67 267

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 101 412

1 016 932

Summa kortfristiga skulder

5 940 152

3 511 949

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

319 617 083

322 595 553

AD

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 626 807	-1 113 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 635 438	2 703 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 008 631	1 590 476
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		237 865	-92 070
Förändring av leverantörsskulder		-153 739	5 609
Förändring av kortfristiga skulder		81 942	-141 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 174 699	1 362 437
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 279 866	-914 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 279 866	-914 190
Årets kassaflöde		-105 167	448 247
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		5 119 870	4 671 624
Likvida medel vid årets slut		5 014 703	5 119 871

88

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 och 40 år
Bredband	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 633 663	4 638 454
Hyror lokaler	1 244 812	1 234 945
P-plats och garage	939 760	790 931
Övernattnings-/gästlägenhet	17 300	20 840
Övriga intäkter	15 613	0
	6 851 148	6 685 170

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	153 459	133 233
Trädgårdsskötsel	191 020	75 202
Städkostnader	230 634	125 148
Hyra av entrémattor	18 981	17 280
Snöröjning/sandning	8 302	7 742
Serviceavtal fläktssystem	48 247	76 782
Hisskostnader	77 421	66 589
Portar	1 441	0
Besiktningsskostnader	30 332	17 255
Inköp av parkeringstjänster	0	95 687
Reparationer	567 459	320 482
Trädgård och utemiljö	12 609	84 805
Planerat underhåll	859 398	535 227
Fastighetsel	481 980	462 046
Uppvärmning	793 562	816 041
Vatten och avlopp	217 960	210 367
Avfallshantering	102 188	87 014
Sopsugsanläggningar	189 984	189 984
Försäkringskostnader	92 139	91 599
Självrisker	42 660	0
Kabel-tv	162 592	161 412
Förbrukningsmaterial	4 394	7 545
	4 286 762	3 581 440

197

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	164 720	164 720
Fastighetsavgift	149 910	144 552
Telefoni	20 357	17 261
Porto	5 135	6 966
Föreningsgemensamma kostnader	20 742	16 617
Revisionsarvode	65 442	35 459
Ekonomisk förvaltning	99 921	96 297
Konsultarvoden	17 378	24 621
Medlems-/föreningsavgifter	14 362	13 184
Övriga poster	4 818	3 226
	562 785	522 903

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	136 330	136 200
Sociala avgifter	42 834	42 793
	179 164	178 993

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	250 320 000	250 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 320 000	250 320 000
Ingående avskrivningar	-13 136 764	-10 501 326
Årets avskrivningar	-2 635 438	-2 635 438
Utgående värde mark	-15 772 202	-13 136 764
Redovisat värde mark	79 500 000	79 500 000
Utgående värde mark	79 500 000	79 500 000
Utgående redovisat värde	314 047 798	316 683 236
Taxeringsvärden byggnader	137 400 000	137 400 000
Taxeringsvärden mark	126 192 000	126 192 000
	263 592 000	263 592 000

pa

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017	2016
36 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883	0	28 800
	0	28 800

Aktierna såldes under 2016 med en reavinst på 800 kr per aktie.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	363 413	361 201
Stockholm Parkering	0	115 850
Försäljning aktier	0	97 200
Avräkningskonto förvaltare	2 459 688	2 589 154
	2 823 101	3 163 405

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	103 912	92 139
Förutbetald kabel-TV avgift	40 880	40 643
Förutbetalt tillsynsavtal	14 830	12 938
Förutbetald samfällighetsavgift	0	47 496
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	26 873	24 980
Förutbetald hemsida	480	0
Förutbetalda entrémattor	4 194	0
	191 169	218 196

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 31 dec %	Datumför ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,72	2018-09-30	28 771 000	28 771 000
Stadshypotek	0,86	2019-03-01	21 635 648	22 367 000
Stadshypotek	0,55	2019-09-30	37 993 648	38 542 162
			88 400 296	89 680 162
Kortfristig del av långfristig skuld			3 962 704	1 462 704

10

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Depositionsavgifter	98 104	98 104
Räntekostnader	94 945	98 278
Styrelsearvoden	79 530	78 800
Sociala avgifter	24 988	24 758
Revision	43 750	22 000
Fastighetsel	56 458	58 538
Fjärrvärme	114 232	118 943
Fastighetsskötsel	10 449	10 448
Avfallskostnader	7 252	5 714
Underhåll	0	11 305
Övriga fastighetskostnader	18 175	0
Snöröjning	1 186	0
Förutbetalda avgifter och hyror	552 344	490 044
	1 101 413	1 016 932

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	97 500 000	97 500 000
	97 500 000	97 500 000

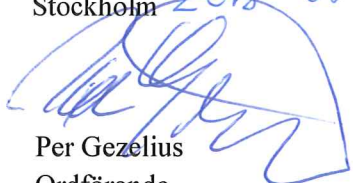
Bz

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen lade fram en proposition på extra föreningsstämma den 22 november 2017 om installation av en ny solcellsanläggning som antogs. Beställning av denna har gjorts och installation planeras till augusti-september 2018.

Extraamortering på 2 500 000 kr i januari 2018.

Stockholm

2018-05-08


Per Gezelius
Ordförande

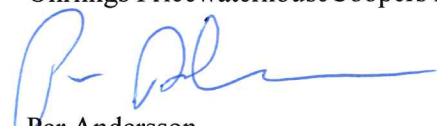

Jakob Jönsson
Kassör

Emilia Eckerdal
Sekreterare


Lars Bjurström


Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj, org.nr 769606-2913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

Bo

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

PR

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor