Årsredovisning

för

Brf Holmen, Sickla Kaj

769606-2913

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Holmen, Sickla Kaj, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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 78 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 1268 kr/lägenhet under 2016 totalt 144 552 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 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 17 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Gezelius
	Jakob Jönsson
	Emilia Eckerdal
	Rosie Hagman
	Lars Bjurström
Suppleanter	Anders Lokrantz
	Isabelle Leckne

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 Folksam.

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson

Valberedning
Leif Svensson Sammankallande
Jari Karkulahti
Marcela Mandaus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Fastighetens ekonomiska situation
Den ekonomiska situationen i föreningen är fortsatt stabil. Vi lade under hösten 2016 om ett av våra lån (STIBOR 3 mån) och tack vare ett lågt ränteläge har vi fortsatt låga räntekostnader. På grund av det låga ränteläget kommer amorteringstakten höjas vid nästa ränteändringstillfälle

Fastighetens tekniska status
Fastigheten är i bra status utan behov av några större renoveringar under de närmsta åren. Renoveringarna planeras med befintlig underhållsplan som grund. Vi planerade för byte av maskiner i tvättstugan. Vi åtgärdade fyra trädgårdsytor vid tvättstugorna och bytte i samband med det entreprenör av trädgårdsförvaltningen.

Genomförda åtgärder på fastigheten
I samband med lägenhetsöverlåtelser så har vi infört en ny rutin med flyttbesiktningar. Den OVK som påbörjades 2015 kunde till slut genomföras i november 2016. Taken åtgärdades under hösten.

Garage
Föreningen har 51 garageplatser tillsammans i en gemensamhetsanläggning med två andra bostadsrättsföreningar (Brf Olympia och Brf Sjöportalen). Det har under verksamhetsåret gjorts en noggrann analys av de gemensamma kostnaderna och hur de ska fördelas mellan föreningarna.
Efter förhandlingar med Stockholm Parkering AB kom vi fram till i november 2016 att gemensamt säga upp avtalet med dem och vi administrerar nu sedan 1 januari 2017 våra platser i garagesamfälligheten i egen regi. Vi beräknar att intäkterna från våra garageplatser ökar med ca 33%.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 172 (172) medlemmar. Under året har 18 medlemmar tillträtt samt 18 medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (11) överlåtelser och ett genomsnittligt pris om 69 891 (57 372) kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning..

Flerårsöversikt (tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	6 685	6 711	6 744	6 853
Soliditet (%)	71,57	71,43	71,36	71,65
Resultat efter finansiella poster	-1 113	-1 219	-2 046	-253
Resultat exklusive avskrivningar	1 522	1 416	589	416
Fastighetslån kr/kvm	10 882	10 993	11 097	11 126
Årsavgifter kr/kvm	562	562	562	562
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,01	1,53	2,22	2,69

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	186 336 000	46 584 000	4 423 784	-4 145 181	-1 219 094	**231 979 509**
Disposition av föregående års resultat:			673 700	-1 892 794	1 219 094	**0**
Årets resultat					-1 113 362	**-1 113 362**
Belopp vid årets utgång	**186 336 000**	**46 584 000**	**5 097 484**	**-6 037 975**	**-1 113 362**	**230 866 147**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 037 976
årets förlust	-1 113 362
	-7 151 338

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	412 200
i ny räkning överföres	-7 563 538
	-7 151 338

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 685 170	6 711 227
Summa rörelseintäkter		**6 685 170**	**6 711 227**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 581 440	-3 151 362
Övriga externa kostnader	4	-522 903	-536 913
Personalkostnader	5	-178 993	-187 667
Avskrivningar	6	-2 635 438	-2 635 438
Summa rörelsekostnader		**-6 918 774**	**-6 511 380**
Rörelseresultat		**-233 604**	**199 847**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	28 800	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		589	1 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-909 147	-1 420 637
Summa finansiella poster		**-879 758**	**-1 418 941**
Resultat efter finansiella poster		**-1 113 362**	**-1 219 094**
Årets resultat		**-1 113 362**	**-1 219 094**

Balansräkning

	Not 1	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	316 683 236	319 318 674
Summa materiella anläggningstillgångar		**316 683 236**	**319 318 674**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	68 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**68 400**
Summa anläggningstillgångar		**316 683 236**	**319 387 074**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	3 163 405	2 615 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	218 196	217 432
Summa kortfristiga fordringar		**3 381 601**	**2 833 158**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 530 716	2 535 716
Summa kassa och bank		**2 530 716**	**2 535 716**
Summa omsättningstillgångar		**5 912 317**	**5 368 874**
SUMMA TILLGÅNGAR		**322 595 553**	**324 755 948**

Balansräkning

	Not 1	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		232 920 000	232 920 000
Fond för yttre underhåll		5 097 484	4 423 784
Summa bundet eget kapital		**238 017 484**	**237 343 784**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 037 976	-4 145 182
Årets resultat		-1 113 362	-1 219 094
Summa fritt eget kapital		**-7 151 338**	**-5 364 276**
Summa eget kapital		**230 866 146**	**231 979 508**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	88 217 458	89 863 000
Summa långfristiga skulder		**88 217 458**	**89 863 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 462 704	731 352
Leverantörsskulder		350 092	344 483
Skatteskulder		614 954	608 400
Övriga skulder		67 267	101 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 016 932	1 127 795
Summa kortfristiga skulder		**3 511 949**	**2 913 440**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**322 595 553**	**324 755 948**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 113 362	-1 219 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 703 838	2 635 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 590 476**	**1 416 344**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-92 070	21 387
Förändring av leverantörsskulder		5 609	-47 088
Förändring av kortfristiga skulder		-141 578	-31 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 362 437**	**1 358 689**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-914 190	-853 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-914 190**	**-853 244**
Årets kassaflöde		**448 247**	**505 445**
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		4 671 624	4 166 179
Likvida medel vid årets slut		**5 119 871**	**4 671 624**

I likvida medel ingår kassa, bank samt avräkningskonto förvaltare.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	20 och 40 år
Bredband	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 638 454	4 633 647
Hyror lokaler	1 234 945	1 233 866
P-plats och garage	790 931	816 264
Övernattnings-/gästlägenhet	20 840	27 450
	6 685 170	**6 711 227**

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	133 233	146 086
Trädgårdsskötsel	75 202	87 199
Städkostnader	125 148	126 854
Hyra av entrémattor	17 280	18 393
Snöröjning/sandning	7 742	14 819
Serviceavtal	76 782	13 623
Hisskostnader	66 589	66 021
Besiktningskostnader	17 255	57 980
Inköp av parkeringstjänster	95 687	143 151
Gemensamhetsanläggning	189 984	162 492
Reparationer	320 482	184 265
Hissreparationer	0	7 868
Trädgård och utemiljö	84 805	62 701
Planerat underhåll	535 227	225 084
Fastighetsel	462 046	528 992
Uppvärmning	816 041	745 531
Vatten och avlopp	210 367	181 654
Avfallshantering	87 014	87 425
Försäkringskostnader	91 599	101 121
Kabel-tv	161 412	160 140
Förbrukningsmaterial	7 545	29 963
	3 581 440	**3 151 362**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	164 720	163 980
Fastighetsavgift	144 552	141 702
Telefoni	17 261	17 659
Porto	6 966	8 561
Föreningsgemensamma kostnader	16 617	9 541
Revisionsarvode	35 459	32 933
Ekonomisk förvaltning	96 297	142 479
Bankkostnader	0	2 000
Konsultarvoden	24 621	0
Medlems-/föreningsavgifter	13 184	13 243
Övriga poster	3 226	4 815
	522 903	**536 913**

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	136 200	142 800
Sociala avgifter	42 793	44 867
	178 993	**187 667**

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	250 320 000	250 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**250 320 000**	**250 320 000**
Ingående avskrivningar	-10 501 326	-7 865 888
Årets avskrivningar	-2 635 438	-2 635 438
Utgående värde mark	**-13 136 764**	**-10 501 326**
Redovisat värde mark	79 500 000	79 500 000
Utgående värde mark	**79 500 000**	**79 500 000**
Utgående redovisat värde	**316 683 236**	**319 318 674**
Taxeringsvärden byggnader	137 400 000	141 200 000
Taxeringsvärden mark	126 192 000	97 436 000
	263 592 000	**238 636 000**

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016	2015
36 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883, à 1 900 kr	0	68 400
	0	**68 400**

Aktierna såldes under året med reavinst kronor 800 per aktie.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	361 201	358 075
Stockholm Parkering	115 850	121 744
Försäljning aktier	97 200	0
Avräkningskonto förvaltare	2 589 154	2 135 907
	3 163 405	**2 615 726**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	92 139	91 599
Förutbetald kabel-TV avgift	40 643	40 353
Förutbetalt tillsynsavtal	12 938	14 114
Förutbetald samfällighetsavgift	47 496	47 496
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	24 980	23 870
	218 196	**217 432**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 31 dec %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2,72	2018-09-30	28 771 000	28 771 000
Stadshypotek	0,86	2019-03-01	22 367 000	23 098 352
Stadshypotek*	0,45	2017-09-29	38 542 162	38 725 000
			89 680 162	**90 594 352**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 462 704	731 352

*Räntesatsen utgörs av referensränta stibor 3M plus påslag med 0,45%
Fastställs 1 januari, 1 april och 1 juli. Referensränta 1 januari 2017 är -0,56%.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Depositionsavgifter	98 104	48 104
Räntekostnader	98 278	129 598
Styrelsearvoden	78 800	86 400
Sociala avgifter	24 758	27 146
Revision	22 000	22 000
Fastighetsel	58 538	52 818
Fjärrvärme	118 943	106 020
Fastighetsskötsel	10 448	10 247
Avfallskostnader	5 714	4 764
Städkostnader	0	10 856
Underhåll	11 305	8 357
Förutbetalda avgifter och hyror	490 044	621 485
	1 016 932	**1 127 795**

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	97 500 000	97 500 000
	97 500 000	**97 500 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Maskinparken i tvättstugorna byttes ut i februari 2017. Vi har bytt städbolag, genomfört en stamspolning, bytt brandluckor och ansökt om sänkt taxeringsvärde för garaget (25%).

Stockholm den 8/5 2017

Per Gezelius
Ordförande

Emilia Eckerdal
Sekreterare

Jakob Jönsson
Kassör

Lars Bjurström

Rosie Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2017

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 2016.

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 2016 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.

BD

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 2016 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.

PB

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 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 8 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor