

Årsredovisning
för
Brf Hamnkranen
769613-9349

Räkenskapsåret

2017

SB *PC* *PH* *BR* *A*

Styrelsen för Brf Hamnkranen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad 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 fastighet 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 1 april 2016.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 118 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boytan är 10 407 kvm och lokalytan är 550 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
70 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre olika gemensamhetsanläggningar;

- " Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf Sjöresan 1 (HSB), Brf La Dolce Vita och FABEGE. Föreningen disponerar 69 platser i garaget
- " Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf. Sjöresan 1 (HSB) och Brf La Dolce Vita
- " Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsuganläggningen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2015 t o m 2019 betalar föreningen halv fastighetsavgift, vilken för 2017 utgör 657 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet.



Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 342 376 000 kr, varav 331 000 000 kr avser bostäder och 11 376 000 kr lokaler. Föreningen äger också 3/7 av fastigheten Sjöresan GA:1 (garaget). Föreningens del av taxeringsvärdet för denna är 2 485 714 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till och med den 31 dec 2020.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2007.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna med ett belopp motsvarande ett genomsnitt av gällande underhållsplan för föreningen. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som indikerar ett underhållsbehov på i genomsnitt 160 tkr per år fram till år 2039.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2017 haft följande sammansättning:

Mårten Hellgren	Ledamot, ordförande, t o m 12 dec 2017
Thomas Andreasson	Ledamot, ordförande, fr o m 13 dec 2017
Bengt Johansson	Ledamot
Magnus Hagberg	Ledamot
Marianne Eriksson	Ledamot
Bo Björklund	Ledamot
Yuan Chen Qian	Suppleant
Paul Stensland	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

Revisorer

Fredrik Åborg Ordinarie



Valberedning

Malin Stensland, sammankallande
Anders Dahlsköld

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

En fördjupad kontroll av våra putsade fasader är genomförd med gott resultat. Kontrollen visade att det endast finns små tecken på inträngande fukt i ytterväggen. Anledningen bedöms till stor del bero på att fasaden är utförd med tjockputs på mineralullsskivor.

Ekonomi

Föreningen lade under året om ett 35 miljoners lån. Räntan blev 0,92 % över 4 år, mot tidigare 1,85 %. Efter denna omläggning utgör den vägda genomsnittliga räntan på föreningens sammanlagda lån 0,85 %. Vidare amorterades ytterligare 1 MSEK utöver den löpande amorteringen som också är på 1 MSEK. Efter dessa amorteringar på 2 MSEK är föreningens skuld per årsskiftet 98,9 MSEK.

Energi och Miljö

12 laddboxar för laddning av elbilar har installerats i vårt gemensamma garage.

Energiprojektet

Under året har föreningen tecknat totalentreprenadsavtal med Enstar AB för återvinning av värme som annars försvinner ut ur våra skorstenar via frånluftskanaler. Projektet är besiktigt och entreprenaden godkänd. Endast några besiktninganmärkningar kvarstår.

Säkerhet

Under hösten har fronterna på samtliga postboxar bytts ut för att öka säkerheten mot poststöld.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 200 (199) medlemmar. Under året har 16 medlemmar tillträtt samt 15 medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (11) överlåtelse. Under året har sex andrahandsuthyrningar beviljats.

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 851	7 832	7 754	8 295	8 827
Resultat efter finansiella poster	-625	-1 109	-2 044	-1 947	631
Avskrivningar	-3 458	-3 418	-3 462	-3 463	-906
Resultat exkl avskrivningar	2 827	2 309	1 439	1 525	1 537
Soliditet (%)	76,35	76,11	75,83	75,84	75,83
Lån i kr per kvm bostadsyta	9 606	9 791	9 985	10 056	10 110
Skuldränta (%)	0,96	1,66	2,52	3,16	3,64
Årsavgift kr/kvm *	553	553	542	596	650

* Föreningen har haft en eller två avgiftsfria månader under flera av de senaste åren vilket är orsaken till att avgiften per kvm varierar

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

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

Lån i kr per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	4 855 354	-3 062 907	-1 108 759	330 633 988
Disposition av föregående års resultat:			-40 618	-1 068 141	1 108 759	0
Årets resultat					-624 578	-624 578
Belopp vid årets utgång	212 302 800	117 647 500	4 814 736	-4 131 048	-624 578	330 009 410

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 131 048
årets förlust	-624 578
	-4 755 626
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
av fonden för yttre underhåll ianspråkats	-173 923
i ny räkning överföres	-4 741 703
	-4 755 626

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

Handwritten signatures: EB, TE, MH, BR, A

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 851 078	7 831 637
Övriga rörelseintäkter		206 971	147 786
Summa rörelseintäkter		8 058 049	7 979 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 507 787	-3 239 707
Övriga externa kostnader	4	-575 621	-568 298
Personalkostnader	5	-169 641	-149 109
Avskrivningar	6	-3 457 908	-3 417 783
Summa rörelsekostnader		-7 710 957	-7 374 897
Rörelseresultat		347 092	604 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 032	13 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 702	-1 726 985
Summa finansiella poster		-971 670	-1 713 285
Resultat efter finansiella poster		-624 578	-1 108 759
Årets resultat		-624 578	-1 108 759

TSS ME KH OR A

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

427 654 624

428 705 025

Summa materiella anläggningstillgångar

427 654 624

428 705 025

Summa anläggningstillgångar

427 654 624

428 705 025

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 616 483

2 591 547

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

402 845

415 465

Summa kortfristiga fordringar

2 019 328

3 007 012

Kassa och bank

Kassa och bank

2 569 527

2 719 631

Summa kassa och bank

2 569 527

2 719 631

Summa omsättningstillgångar

4 588 855

5 726 643

SUMMA TILLGÅNGAR

432 243 479

434 431 668

BB K H O A

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

329 950 300

329 950 300

Fond för yttre underhåll

4 814 736

4 855 354

Summa bundet eget kapital

334 765 036

334 805 654

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 131 048

-3 062 907

Årets resultat

-624 578

-1 108 759

Summa fritt eget kapital

-4 755 626

-4 171 666

Summa eget kapital

330 009 410

330 633 988

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

98 956 526

100 881 574

Summa långfristiga skulder

98 956 526

100 881 574

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 015 248

1 015 248

Leverantörsskulder

717 222

351 011

Skatteskulder

429 572

460 250

Övriga skulder

30 587

56 599

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 084 914

1 032 998

Summa kortfristiga skulder

3 277 543

2 916 106

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

432 243 479

434 431 668



Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-624 578	-1 108 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 457 908	3 417 783
Förändring skatteskuld/fordran		-46 050	32 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 787 280	2 341 492
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 591	3 591
Förändring av kortfristiga fordringar		-85 749	-26 112
Förändring av leverantörsskulder		366 211	28 842
Förändring av kortfristiga skulder		29 494	-50 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 093 645	2 296 958
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 407 507	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 407 507	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 925 048	-2 015 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 925 048	-2 015 248
Årets kassaflöde		-1 238 910	281 710
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 966 996	4 685 285
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 728 086	4 966 995

BR M H ER A

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
Inventarier och installationer	8 år
Energisparåtgärder	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	5 752 080	5 752 080
Hyror lokaler	1 280 288	1 274 717
P-plats och garage	818 710	804 840
	7 851 078	7 831 637

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	145 782	143 256
Trädgårdsskötsel	121 843	35 639
Städkostnader	193 629	187 755
Hyra av entrémattor	18 489	14 499
Snöröjning/sandning	67 889	116 304
Serviceavtal	33 341	7 903
Hisskostnader	47 103	43 762
Gemensamhetsanläggning	410 985	110 157
Reparationer	209 277	193 902
Hissreparationer	67 325	64 273
Trädgård och utemiljö	25 745	3 755
Planerat underhåll	173 923	200 618
Fastighetsel	220 610	157 262
Värme	905 829	1 095 728
Vatten och avlopp	198 987	184 929
Avfallshantering	232 042	197 454
Försäkringskostnader	129 048	144 817
Bredband	279 248	281 432
Försäkringsersättningar efter vattenskada	-45 267	0
Kostnader efter vattenskada	50 604	0
Förbrukningsinventarier	3 680	32 587
Förbrukningsmaterial	17 675	23 675
	3 507 787	3 239 707

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	105 474	171 600
Fastighetsavgift	77 526	74 972
Hemsida	11 957	12 796
Porto	7 208	7 992
Föreningsgemensamma kostnader	84 985	13 455
Revisionsarvode	27 858	27 858
Ekonomisk förvaltning	157 232	144 760
Bankkostnader	3 500	3 925
Konsultarvoden	49 567	82 180
Bygglovsavgifter	3 300	0
Medlems-/föreningsavgifter	16 787	7 798
Gåvor	0	500
Övriga poster	30 227	20 462
	575 621	568 298

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	129 167	112 439
Arvode valberedning	4 000	4 000
Sociala avgifter	36 474	32 670
	169 641	149 109

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	442 141 681	442 141 681
Omklassificeringar	2 407 507	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 549 188	442 141 681
Ingående avskrivningar	-13 436 656	-10 018 873
Årets avskrivningar	-3 457 908	-3 417 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 894 564	-13 436 656
Utgående redovisat värde	427 654 624	428 705 025
Taxeringsvärden byggnader	197 000 000	197 000 000
Taxeringsvärden mark	145 376 000	145 376 000
	342 376 000	342 376 000

Under 2017 har kostnader för energiprojektet aktiverats med en avskrivningstid på 15 år.

BB TE VH an A

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	249 600	234 228
Avräkningskonto förvaltare	1 158 560	2 247 365
Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar	208 323	109 954
	1 616 483	2 591 547

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	87 035	121 136
Ekonomisk förvaltning	37 184	41 387
Serviceavtal för hiss	16 405	15 596
Bredband	70 358	70 358
Entrémattor	0	3 624
Sopsug	32 811	30 026
Trädgårdsskötsel	16 071	0
Parkeringsintäkter nov - dec	142 941	133 338
	402 805	415 465

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek, 266473	0,95	2018-03-07	1 004 477	2 035 773
Stadshypotek, 110626	0,70	2018-09-01	14 775 000	14 775 000
Stadshypotek, 172577	0,87	2019-06-30	35 439 512	35 622 664
Nordea, 47006	1,85	2017-05-07	0	35 173 000
Stadshypotek, 227396	0,92	2021-04-30	34 902 400	0
Stadshypotek, 109650	0,71	2018-09-30	13 850 385	14 290 385
Avgår lån kortfristig del			-1 015 248	-1 015 248
			98 956 526	100 881 574

Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år från balansdagen: 4 060 992 kr

Förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen: 94 895 534 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	27 644	1 766
Styrelsearvoden	0	4 000
Sociala avgifter	0	1 200
Revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	876 240	791 472
Fastighetsel	39 313	15 926
Fjärrvärme	73 222	161 153
Avfallskostnader	19 045	7 314
Övriga upplupna driftkostnader	19 450	20 167
	1 084 914	1 032 998

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	111 455 000	111 455 000
	111 455 000	111 455 000


Stockholm 2018- 02-23


Thomas Andreasson
Ordförande

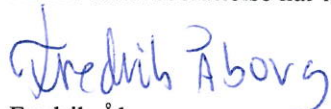

Magnus Hagberg


Bengt Johansson


Marianne Eriksson


Bo Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2018


Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnkranen

Org.nr 769613-9349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnkranen 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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Hamnkranen 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 ledamot 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:

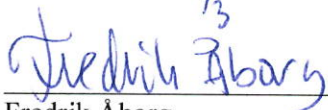
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 20/3 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Hamnkranen
Hammarby Kaj 48
120 63 Stockholm

Till revisor Fredrik Åborg

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Hamnkranens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2017-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

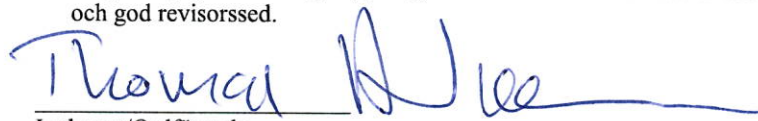
Vi bekräftar följande

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.


Ledamot/Ordförande

THOMAS ANDREASSON