

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Hamnkranen**

769613-9349

Räkenskapsåret

2016

ME AH R. P. 052A

Styrelsen för Brf Hamnkranen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 21 augusti 2015. Beslut om stadgeändringar är gjorda senare under 2015, men de var inte vid årsskiftet registrerade hos Bolagsverket.

#### 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 Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår också ett skydd för bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägg.

#### 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

För om 2015 till om 2019 betalar föreningen halv fastighetsavgift, vilken för 2016 utgör 634 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet.

NE PAS

#### 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 2017.

#### 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 framtagen 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 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2016 haft följande sammansättning:

Paul Stensland	Ledamot, ordförande
Thomas Andreasson	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot
Magnus Hagberg	Ledamot
Marianne Eriksson	Ledamot
Yuan Chen Qian	Suppleant
Bo Björklund	Suppleant
Mårten Hellgren	Suppleant
Kalle Andersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Forsikring ASA.

ME HI PS BA A

Revisorer

Fredrik Åborg

Ordinarie

Valberedning

Anders Dahlsköld, sammankallande

Malin Stensland

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

**Tunnelbaneutbyggnad**

Planeringen för tunnelbanans förlängning till Nacka fortsätter. En särskild arbetsgrupp i föreningen bevakar arbetet och deltar i det pågående samverkansarbetet.

**Fastighetsunderhåll**

I samverkan med Brf Sjöresan har trädäck och trädetaljer oljats in samt fasaddetaljer lackats.

En besiktning av fasaderna har inletts i syfte att finna eventuella läckor eller skador.

**Ekonomi**

Ett av föreningens största lån på 36 miljoner omsattes och räntesatsen kunde sänkas från 3,79 till 0,87%. Avgifterna sänktes per den 1 januari 2016 med 15%.

En extra amortering på föreningens lån om 1 miljon kronor gjordes 2016 utöver de löpande amorteringarna på 1 015 248 kr per år.

**Energi och Miljö**

Ett energiprojekt har startat. Syftet är att genom återvinning av frånluft kunna sänka energikostnader. Under 2017 räknar styrelsen med att teckna avtal med leverantör för det fortsatta genomförandet.

Laddstationer i det gemensamma garaget har utretts under året och en ansökan har lämnats in i början av 2017 för bidrag till installationen.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 199 (199) medlemmar. Under året har 16 medlemmar tillträtt samt 16 medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (13) överlåtelse. Under året har fem andrahandsuthyrningar beviljats.

<b>Flerårsöversikt, tkr (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	7 832	7 754	8 295	8 827	8 222
Resultat efter finansiella poster	-1 109	-2 044	-1 947	631	515
Avskrivningar	-3 418	-3 462	-3 463	-906	-838
Resultat exkl avskrivningar	2 309	1 439	1 525	1 537	1 353
Soliditet (%)	76,11	75,83	75,84	75,83	75,54
Lån i kr per kvm bostadsyta	9 791	9 985	10 056	10 110	10 256
Skuldränta (%)	1,66	2,52	3,16	3,64	3,68
Årsavgift kr/kvm *	553	542	596	650	596

\* 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.

KE PA RS MA

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	4 901 500	-1 064 826	-2 044 227	331 742 747
Disposition av föregående års resultat:			-46 146	-1 998 081	2 044 227	0
Årets resultat					-1 108 759	-1 108 759
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 302 800</b>	<b>117 647 500</b>	<b>4 855 354</b>	<b>-3 062 907</b>	<b>-1 108 759</b>	<b>330 633 988</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 062 907
årets förlust	-1 108 759
	<b>-4 171 666</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
av fonden för yttre underhåll ianspråkats	-200 618
i ny räkning överföres	-4 131 048
	<b>-4 171 666</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 831 637	7 754 142
Övriga rörelseintäkter		147 786	146 155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 979 423</b>	<b>7 900 297</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 239 707	-3 156 196
Övriga externa kostnader	4	-568 298	-549 560
Personalkostnader	5	-149 109	-168 028
Avskrivningar	6, 7	-3 417 783	-3 462 171
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 374 897</b>	<b>-7 335 955</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>604 526</b>	<b>564 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 700	20 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 726 985	-2 629 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 713 285</b>	<b>-2 608 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 108 759</b>	<b>-2 044 227</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 108 759</b>	<b>-2 044 227</b>

ME JH PJ EA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	428 705 025	432 122 808
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>428 705 025</b>	<b>432 122 808</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>428 705 025</b>	<b>432 122 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 591 547	2 275 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	415 465	408 321
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 007 012</b>	<b>2 684 253</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 719 631	2 660 863
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 719 631</b>	<b>2 660 863</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 726 643</b>	<b>5 345 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>434 431 668</b>	<b>437 467 924</b>

NE AH RS BH

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		329 950 300	329 950 300
Fond för yttre underhåll		4 855 354	4 901 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>334 805 654</b>	<b>334 851 800</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-3 062 907	-1 064 826
Årets resultat		-1 108 759	-2 044 227
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 171 666</b>	<b>-3 109 053</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>330 633 988</b>	<b>331 742 747</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	100 881 574	102 896 822
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 881 574</b>	<b>102 896 822</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 015 248	1 015 248
Leverantörsskulder		351 011	322 168
Skatteskulder		460 250	354 078
Övriga skulder		56 599	38 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 032 998	1 098 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 916 106</b>	<b>2 828 355</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

434 431 668

437 467 924

102 KTH P.S. 2016



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 108 759	-2 044 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 417 783	3 462 171
Förändring skatteskuld/fordran		32 468	96 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 341 492</b>	<b>1 513 953</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 591	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 112	-25 063
Förändring av leverantörsskulder		28 842	121 898
Förändring av kortfristiga skulder		-50 855	281 186
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 296 958</b>	<b>1 891 974</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 015 248	-1 106 222
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 015 248</b>	<b>-1 106 222</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>281 710</b>	<b>785 752</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 685 285	3 899 534
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 966 995</b>	<b>4 685 286</b>

NE PH DS BA

## 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, verktyg och installationer	8 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	5 752 080	5 639 350
Hyror lokaler	1 274 717	1 270 824
P-plats och garage	804 839	843 968
	<b>7 831 636</b>	<b>7 754 142</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	143 256	135 781
Trädgårdsskötsel	35 639	32 393
Städkostnader	187 755	185 370
Hyra av entrémattor	14 499	17 769
Snöröjning/sandning	116 304	22 636
Serviceavtal	7 903	23 924
Hisskostnader	43 762	46 060
Gemensamhetsanläggning	110 157	227 089
Reparationer	193 902	217 250
Hissreparationer	64 273	84 609
Trädgård och utemiljö	3 755	0
Planerat underhåll	200 618	206 146
Fastighetsel	157 262	138 222
Värme	1 095 728	1 005 248
Vatten och avlopp	184 929	173 964
Avfallshantering	197 454	192 757
Försäkringskostnader	144 817	137 064
Självrisker	0	8 800
Bredband	281 432	241 878
Förbrukningsinventarier	32 587	36 530
Förbrukningsmaterial	23 675	22 708
	<b>3 239 707</b>	<b>3 156 198</b>

YE JH P.O. ANA

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	171 600	140 400
Fastighetsavgift	74 972	73 278
Hemsida	12 796	26 667
Porto	7 992	9 265
Föreningsgemensamma kostnader	13 455	17 195
Revisionsarvode	27 858	30 858
Ekonomisk förvaltning	144 760	159 578
Bankkostnader	3 925	4 550
Konsultarvoden	82 180	26 586
Juridisk konsultation	0	24 725
Medlems-/föreningsavgifter	7 798	7 798
Gåvor	500	1 039
Övriga poster	20 461	27 622
	<b>568 297</b>	<b>549 561</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	112 439	129 501
Arvode valberedning	4 000	4 000
Sociala avgifter	32 670	34 527
	<b>149 109</b>	<b>168 028</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	442 141 681	442 141 681
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>442 141 681</b>	<b>442 141 681</b>
Ingående avskrivningar	-10 018 873	-6 601 090
Årets avskrivningar	-3 417 783	-3 417 783
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 436 656</b>	<b>-10 018 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>428 705 025</b>	<b>432 122 808</b>
Taxeringsvärden byggnader	197 000 000	199 400 000
Taxeringsvärden mark	145 376 000	111 640 000
	<b>342 376 000</b>	<b>311 040 000</b>

KE MA P.S. 32 A

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	225 180	225 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>225 180</b>	<b>225 180</b>
Ingående avskrivningar	-225 180	-180 792
Årets avskrivningar	0	-44 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-225 180</b>	<b>-225 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	234 228	160 524
Avräkningskonto förvaltare	2 247 365	2 024 422
Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar	109 954	90 986
	<b>2 591 547</b>	<b>2 275 932</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	121 136	120 211
Ekonomisk förvaltning	41 387	35 580
Serviceavtal för hiss	15 596	15 387
Bredband	70 358	70 358
Entrémattor	3 624	3 625
Sopsug	30 026	26 404
Garageintäkter nov - dec	133 338	136 756
	<b>415 465</b>	<b>408 321</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek, 195458	1,05	2017-03-06	2 035 773	3 067 069
Stadshypotek, 110626	0,70	2018-09-01	14 775 000	14 775 000
Stadshypotek, 172577	0,87	2019-06-30	35 622 664	35 805 816
Nordea, 47006	1,85	2017-05-07	35 173 000	35 533 800
Stadshypotek, 109650	0,71	2018-09-30	14 290 385	14 730 385
Avgår lån kortfristig del			-1 015 248	-1 015 248
			<b>100 881 574</b>	<b>102 896 822</b>

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: 96 820 582 kr

YE MH P.S. OLA

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	1 766	2 706
Styrelsearvoden	4 000	62 500
Sociala avgifter	1 200	16 097
Revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	791 472	826 028
Fastighetsel	15 926	13 434
Fjärrvärme	161 153	140 616
Avfallskostnader	7 314	0
Övriga upplupna driftkostnader	20 167	7 061
	<b>1 032 998</b>	<b>1 098 442</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	111 455 000	111 455 000
	<b>111 455 000</b>	<b>111 455 000</b>

Stockholm 2017-03-07



Paul Stensland  
Ordförande



Bengt Johansson



Marianne Eriksson



Magnus Hagberg



Thomas Andreasson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2017



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 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 Bostadsrättsföreningen Hamnkranen 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.

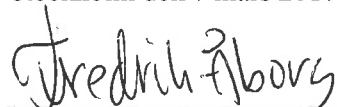
### ***Revisorns ansvar***

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 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 försummelse 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 7 mars 2017



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor