

Årsredovisning för
Brf Brobyggaren 5 i Stockholm
769606-0990

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm, 769606-0990 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Magnus Johansson	ordförande
Vidar Mohammar	kassör
Erik Angelin	ledamot

Suppleanter

Diana Färje
Omid Safiyari

Ann Wahlgren, Procuri, sekreterare

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna
Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Aktoriserad revisor

Selver Krpuljevic, auktoriserad revisor, Conseil Revision.
Sättertäppan 1, 113 30 Stockholm

Valberedning

Eva Sjödén och Lisbet Bergstrand har varit valberedning.

Information om fastigheten

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Brobyggaren 5

Förvärv: 2009-12-02 

Kommun: Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1931, och består av ett flerbostadshus i 7 våningar ovan mark, källare samt delvis inredd vind. Byggnaden har en total uthyrbningsbar bostadsyta på 1 897 kvm och tre lokaler på 75 respektive 256 och 157 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok 15 st
2 rok 15 st
3 rok 4 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m
Tandläkarpraktik	75	Nej	2017-09-30
Hundpraktik	157	Ja	2018-12-31
Gymverksamhet	256	Ja	2020-12-31

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Tvättstuga
Cykelförråd
Barnvagnsförråd

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

2010 Stambyte
2010 El-stigare
2010 Undercentral
2010 Renovering tvättstuga
2012 Fönsterrenovering
2013 Utrymme för sopor har renoverats och konverterats till barnvagnsförråd.
2014 Trapphus renoverat med målning av väggar och tak. Cykelparkering installerad och planteringar har förbättrats.
2015 Åtgärdades en vattenskada i källarplanet och horisontella stammar byttes i samband med detta.
2016 Kompletterande inbrottskydd för ytterportar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valvet Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Åkerlunds Fastighetservice AB:

- Löpande tekniskt underhåll

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 8 st överlåtits under 2016 (4 under 2015). Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5% respektive 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse om årligen maximalt 10 procent av ett prisbasbelopp. Under 2016 har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Händelser under året

För att långsiktigt säkra en god ekonomi har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5 % from 2017. Ytterdörrar har försetts med metallbleck för att förhindra inbrott.

Styrelsen fattade beslut om indragning av fibernät i fastigheten, installation kommer att ske under våren 2017.
Föreningen fick avslag på bygglovsansökan för balkonger.

Städdag har avhållits och gamla cyklar har bortforslats. Rönnarna har beskurits, rabatten har snyggats till och en trädgårdsmästare har anlitats för underhåll.

SBA har upphandlats och fastighetens brandskydd stärks.

Föreningen har två nya hyresgäster sedan 2016-01-01. Ett gym med inriktning fria vikter och ett hunddagis.

Föreningen har anlitat projektledare för upphandling och genomförande att ersätta resterande horisontella stammar. Arbetet är planerat att genomföras 2017.

Underhållsplanen har uppdaterats och föreningen har en godkänd OVK.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen under 2016.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 958	1 675	1 792	1 777	1 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	-439	-707	-952	29	-126
Soliditet*	76	76	76	76	76
Kassa, tkr	1 521	740	964	891	542
Bostadsrättsyta	1 819	1 819	1 819	1 819	1 819
Total yta (bostäder och lokaler)	2 385	2 385	2 385	2 385	2 385
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	555	555	555	555	555
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 773	8 773	8 773	8 773	8 785
Fastighetens belåningsgrad, %	27,21	36,28	36,28	36,28	38,73
Taxeringsvärde, tkr	58 638	43 988	43 988	43 988	41 255
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	53 329	53 329	53 329	53 329	53 329
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	73,76	55,33	55,33	55,33	51,89
Avskrivning / kvm total yta	362	362	362	188	101
Elkostnad / kvm total yta	18	18	16	16	15
Värmekostnad / kvm total yta	119	119	132	132	129
Vattenkostnad / kvm total yta	16	16	16	16	16

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	53 319 296	9 448	643 223	-1 861 131	-707 168
Avsättning till yttre fond			131 964	-131 964	
Resultatdisposition				-707 168	707 168
Årets resultat					-438 721
	53 319 296	9 448	775 187	-2 700 263	-438 721

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Under 2017 kommer Styrelsen att fokusera på bl a följande:

Genomföra en del nödvändiga taksäkerhetsarbeten i syfte att uppfylla nya krav och för att kunna teckna ett snöskottningsavtal.

Installera Fiber under våren med hjälp av den valda leverantören Stockholms Stadsnät.

Genomföra resterande delen av stamreoveringen i källaren, offert utskickad.

Stygga till rabatterna ytterligare mot gatan.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-2 700 263
årets resultat	-438 722
Totalt	<u>-3 138 985</u>
avsättning till yttre fond	321 250
uttag ur yttre fond	-38 407
balanseras i ny räkning	<u>-3 421 828</u>
Summa	-3 138 985

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	1 957 620	1 675 265
Övriga sidointäkter		-54 732	281 000
		<u>1 902 888</u>	<u>1 956 265</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-141 319	-224 155
Reparationer	4	-104 881	-219 932
Underhåll	5	-37 969	-83 783
Taxebundna kostnader	6	-474 331	-405 579
Försäkring		-39 369	-34 360
Fastighetsskatt		-101 492	-94 142
Förvaltningskostnader	7	-190 901	-309 550
Fastighetskostnader		<u>-1 090 262</u>	<u>-1 371 501</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		812 626	584 764
Avskrivningar		-863 066	-863 066
Rörelseresultat		-50 440	-278 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		232	223
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-388 513	-429 089
Resultat efter finansiella poster		-438 721	-707 168
Årets resultat		-438 721	-707 168

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	65 839 774	66 702 840
Pågående arbeten		18 102	-
		<u>65 857 876</u>	<u>66 702 840</u>
Summa anläggningstillgångar		65 857 876	66 702 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 779
Aktuell skattefordran		-	1 107
Övriga fordringar	9	29 895	314 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 037	51 343
		<u>81 932</u>	<u>368 960</u>
Kassa och bank		1 521 145	740 721
Summa omsättningstillgångar		1 603 077	1 109 681
SUMMA TILLGÅNGAR		67 460 953	67 812 521

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 319 296	53 319 296
Upplåtelseavgifter		9 448	9 448
Fond för yttre underhåll		775 187	643 223
		<u>54 103 931</u>	<u>53 971 967</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 700 263	-1 861 131
Årets resultat		-438 721	-707 168
		<u>-3 138 984</u>	<u>-2 568 299</u>
Summa eget kapital		50 964 947	51 403 668
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	15 958 330	15 958 330
		<u>15 958 330</u>	<u>15 958 330</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		171 291	233 842
Skatteskulder		6 243	-
Övriga kortfristiga skulder		35 321	38 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	324 821	178 340
		<u>537 676</u>	<u>450 523</u>
Summa skulder		16 496 006	16 408 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 460 953	67 812 521

✍

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-438 721	-707 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		863 066	863 066
		<u>424 345</u>	<u>155 898</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		424 345	155 898
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		287 028	-288 264
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		87 154	-90 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		798 527	-223 084
Investeringsverksamheten			
Pågående arbeten		-18 102	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 102	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		780 425	-223 084
Likvida medel vid årets början		740 720	963 805
Likvida medel vid årets slut		1 521 145	740 721

Ⓢ

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Stomme, grund och restpost	120	74,9
Stammar	30	10,0
Fasad	9	3,0
Balkonger (målning)	10	1,2
Fönster (målning)	10	2,6
Dörrar	30	1,4
Tak	30	2,0
Trapphus	20	1,0
Hiss	5	1,4
Fönsterreovering	20	1,5
Tvättstugor, maskiner	10	1,0

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 009 200	1 009 200
Hysesintäkter, bostäder	86 160	85 651
Hysesintäkter, lokaler	847 281	580 851
Övriga hyresintäkter	13 310	21 879
Hyses- och avgiftsrabatter	-	-22 316
Övriga intäkter	1 669	-
	1 957 620	1 675 265

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Material	13 128	23 889
Trädgårdskostnader	2 341	-
Fastighetsskötsel	60 497	41 524
Städning inkl hyrmattor	21 679	26 904
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	-	36 922
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	43 674	94 916
	141 319	224 155

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesbostäder	1 324	-
Hyseslokaler	1 380	9 099
El, värme, vatten och ventilation	-	40 088
Vattenskador	96 911	156 039
Tvättstuga, tvättutrustning	438	-
Hissar	-	5 236
Fönster, portar och balkonger	-	754
Tak och fasader	-	5 063
Övriga reparationer	4 828	3 653
	104 881	219 932

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El, värme, vatten och ventilation	18 936	75 240
Hissar	3 128	3 040
Övriga underhållskostnader	15 905	5 503
	37 969	83 783

9

Not 6 Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	47 455	42 816
Uppvärmning	341 003	284 077
Vatten	43 262	38 535
Sopor, grovsopor	33 458	31 161
Kabel-TV	9 153	8 990
	<u>474 331</u>	<u>405 579</u>

Not 7 Förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Självrisker, hyresförluster etc.	70 969	100 180
Förvaltningskostnader, avtal	52 185	52 185
Revision	27 878	36 671
Förvaltningskostnader	5 998	12 259
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	25 539	92 335
Övriga förvaltningskostnader	8 332	15 920
	<u>190 901</u>	<u>309 550</u>

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	<u>37 843 168</u>	<u>37 843 168</u>
Vid årets slut	37 843 168	37 843 168
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 177 658	-2 314 592
-Årets avskrivning	<u>-863 066</u>	<u>-863 066</u>
Vid årets slut	-4 040 724	-3 177 658
Mark	<u>32 037 330</u>	<u>32 037 330</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 839 774	66 702 840

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	19 800 000	3 733 000	23 533 000
Mark	<u>33 000 000</u>	<u>2 105 000</u>	<u>35 105 000</u>
	52 800 000	5 838 000	58 638 000

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	29 895	29 663
Momsfordran	-	9 068
Övriga fordringar	-	276 000
	<u>29 895</u>	<u>314 731</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	36 540	36 047
Övrigt	15 497	15 296
	<u>52 037</u>	<u>51 343</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
SEB	1,73	2019-11-28	5 000 000	-	5 000 000
SEB	0,38	2018-06-28	5 000 000	-	5 000 000
SEB	3,08	2018-11-28	4 958 330	-	4 958 330
SEB	0,26	2017-10-28	1 000 000	-	1 000 000
			<u>15 958 330</u>	-	<u>15 958 330</u>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>16 000 000</u>	<u>16 000 000</u>
	16 000 000	16 000 000

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	62 556	9 625
Förutbetalda hyror och avgifter	198 035	108 970
Upplupen revisionskostnad	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader:		
El	4 000	4 100
Värme	37 205	33 645
Övrigt	1 025	-
	<u>324 821</u>	<u>178 340</u>

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 2017-04-07



Vidar Mohammar
Styrelseledamot



Erik Angelin
Styrelseledamot

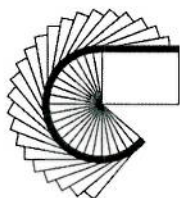


Magnus Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, Conseil Revision den 7 april 2017.



Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brobyggaren 5 i Stockholm
Org.nr. 769606-0990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm för år 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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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.

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 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 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. 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm för år 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2017



Selver Krpuljevic

Auktoriserad revisor