

Årsredovisning för
Brf Brobyggaren 5 i Stockholm
769606-0990

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm, 769606-0990 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

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
Erik Thyrelius	ledamot
Marcus Nydén	ledamot

Suppleanter

Carl Bergdahl
Omid Safiyari
Eva Bååth

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna
Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Auktoriserad revisor

Selver Krpuljevic, auktoriserad revisor, Conseil Revision.
Sättertåpan 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	2020-09-30
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.
2017 Installation av fibernät, förbättrat taksäkerheten - monterat stege/skydd samt säkerhetsvajer

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valvet Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Åkerlunds Fastighetservice AB:

- Löpande fastighetsunderhåll samt tekniskt underhåll

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtit under 2017. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5% respektive 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av pantthavare.

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 2017 har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

Händelser under året

För att långsiktigt säkra en god ekonomi beslutade styrelsen att även höja avgiften med 5% för 2018, vilket har möjliggjort att vi nu har kunnat börja amortera på våra lån, med 700 000 kronor under 2017.

Styrelsen fattade beslut om indragning av fibernät i fastigheten under 2016 och installation har skett under våren 2017. Fibernätet fungerar bra.

2 Städdagar har avhållits under 2017, en extra rengöring och polering i trapphus och entré har genomförts. Rabatten har snyggats till.

Föreningen har anlitat projektledare för upphandling och genomförande av renovering av resterande horisontella stammar i källaren. Utredning och planering av tillvägagångssätt påbörjades i slutet av 2017 och arbetet kommer att genomföras under 2018.

Egenkontroll och tak- och balkongbesiktning genomfördes 2017 och dom fel och brister som identifierades kommer att åtgärdas under 2018.

Underhållsplanen har uppdaterats och arbeten för 2018 ingår i budget för 2018.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 029	1 958	1 675	1 792	1 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12	-439	-707	-952	29
Soliditet*	76	76	76	76	76
Kassa, tkr	1 308	1 521	740	964	891
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	583	555	555	555	555
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 388	8 773	8 773	8 773	8 773
Fastighetens belåningsgrad, %	26,02	27,21	36,28	36,28	36,28
Taxeringsvärde, tkr	58 638	58 638	43 988	43 988	43 988
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	53 329	53 329	53 329	53 329	53 329
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	73,76	73,76	55,33	55,33	55,33
Avskrivning / kvm total yta	374	362	362	362	188
Elkostnad / kvm total yta	19	18	18	16	16
Värmekostnad / kvm total yta	145	119	119	132	132
Vattenkostnad / kvm total yta	19	16	16	16	16

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	53 319 296	9 448	775 187	-2 700 263	-438 721
Avsättning till yttre fond			282 843	-282 843	
Resultatdisposition				-438 722	438 721
Årets resultat					-12 213
	<u>53 319 296</u>	<u>9 448</u>	<u>1 058 030</u>	<u>-3 421 828</u>	<u>-12 213</u>

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Under 2018 kommer Styrelsen att fokusera på bl a följande:
Genomföra resterande delen av stamreoveringen i källaren.

Byte av dörr till styrelserummet

Åtgärda identifierade skador på tak och balkonger på plan 6 och 7 samt övrigt löpande underhåll i enlighet med underhållsplan.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-3 421 828
årets resultat	<u>-12 212</u>
Totalt	<u>-3 434 040</u>
avsättning till yttre fond	321 250
uttag ur yttre fond	-19 464
balanseras i ny räkning	<u>-3 735 826</u>
Summa	<u>-3 434 040</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 029 074	1 957 620
Övriga sidointäkter		18 300	-54 732
		<u>2 047 374</u>	<u>1 902 888</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-130 721	-141 319
Reparationer	4	-73 194	-104 881
Underhåll	5	-19 464	-37 969
Taxebundna kostnader	6	-491 169	-474 331
Försäkring		-40 273	-39 369
Fastighetsskatt		-103 090	-101 492
Förvaltningskostnader	7	-134 654	-190 901
Fastighetskostnader		<u>-992 565</u>	<u>-1 090 262</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		1 054 809	812 626
Avskrivningar		-865 304	-863 066
Rörelseresultat		189 505	-50 440
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		14	232
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-201 732	-388 513
Resultat efter finansiella poster		-12 213	-438 721
Årets resultat		-12 213	-438 721

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	64 976 708	65 839 774
Fastighetsförbättringar	9	109 659	-
Pågående arbeten		264 328	18 102
		<u>65 350 695</u>	<u>65 857 876</u>
Summa anläggningstillgångar		65 350 695	65 857 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	29 909	29 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 820	52 037
		<u>86 729</u>	<u>81 932</u>
Kassa och bank		1 308 346	1 521 145
Summa omsättningstillgångar		1 395 075	1 603 077
SUMMA TILLGÅNGAR		66 745 770	67 460 953

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 319 296	53 319 296
Upplåtelseavgifter		9 448	9 448
Fond för yttre underhåll		1 058 030	775 187
		<u>54 386 774</u>	<u>54 103 931</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 421 828	-2 700 263
Årets resultat		-12 213	-438 721
		<u>-3 434 041</u>	<u>-3 138 984</u>
Summa eget kapital		<u>50 952 733</u>	<u>50 964 947</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	15 258 330	15 958 330
		<u>15 258 330</u>	<u>15 958 330</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		162 778	171 291
Skatteskulder		7 841	6 243
Övriga kortfristiga skulder		33 237	35 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	330 851	324 821
		<u>534 707</u>	<u>537 676</u>
Summa skulder		<u>15 793 037</u>	<u>16 496 006</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 745 770</u>	<u>67 460 953</u>

7

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 213	-438 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		865 304	863 066
		<u>853 091</u>	<u>424 345</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		853 091	424 345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 796	287 028
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 971	87 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		845 324	798 527
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-111 897	
Pågående arbeten		-246 226	-18 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-358 123	-18 102
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-700 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-
Årets kassaflöde		-212 799	780 425
Likvida medel vid årets början		1 521 145	740 721
Likvida medel vid årets slut		1 308 346	1 521 146

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.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

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

Byggnadens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande perioder/avskrivningstider. Fastigheten har därmed delats in i väsentliga komponenter. Identifierade komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Mark bedöms ha obegränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

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	50	2,0
Trapphus	20	1,0
Hiss	5	1,4
Fönsterrenovering	20	1,5
Tvättstugor, maskiner	10	1,0

Skatt

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder.

Inkomstskatt

För lokaler betalar bostadsrättsföreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Uppskjuten skatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

I denna brf finns ej skattemässiga temporära skillnader mellan byggnadens redovisade värde och det skattemässiga restvärdet. Uppskjuten skatt värderas därför till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 059 612	1 009 200
Hysesintäkter, bostäder	86 160	86 160
Hysesintäkter, lokaler	858 371	847 281
Övriga hyresintäkter	2 215	13 310
Kabel-TV	22 713	-
Övriga intäkter	3	1 669
	<u>2 029 074</u>	<u>1 957 620</u>

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	280	13 128
Trädgårdskostnader	25 845	2 341
Fastighetsskötsel	54 725	60 497
Städning inkl hymattor	33 110	21 679
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	2 761	-
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	14 000	43 674
	<u>130 721</u>	<u>141 319</u>

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	-	1 324
Hyseslokaler	-	1 380
El, värme, vatten och ventilation	1 256	-
Vattenskador	18 300	96 911
Tvättstuga, tvättutrustning	5 923	438
Hissar	25 082	-
Övriga reparationer	22 633	4 828
	73 194	104 881

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El, värme, vatten och ventilation	-	18 936
Hissar	-	3 128
Tak och fasader	4 224	-
Övriga underhållskostnader	15 240	15 905
	19 464	37 969

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	45 533	47 455
Uppvärmning	346 672	341 003
Vatten	45 166	43 262
Sopor, grovsopor	33 398	33 458
Kabel-TV	20 400	9 153
	491 169	474 331

Not 7 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	19 618	-
Självrisker, hyresförluster etc.	-	70 969
Förvaltningskostnader, avtal	52 736	52 185
Revision	23 473	27 878
Förvaltningskostnader	6 896	5 998
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	25 735	25 539
Övriga förvaltningskostnader	6 196	8 332
	134 654	190 901



Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 040 724	-3 177 658
-Årets avskrivning	<u>-863 066</u>	<u>-863 066</u>
Vid årets slut	-4 903 790	-4 040 724
Mark	<u>32 037 330</u>	<u>32 037 330</u>
Redovisat värde vid årets slut	64 976 708	65 839 774

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 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförbättringar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffning	<u>111 897</u>	-
	111 897	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivningar	<u>-2 238</u>	-
	-2 238	-
	<u>109 659</u>	-

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	<u>29 909</u>	<u>29 895</u>
	29 909	29 895

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	41 061	36 540
Övrigt	<u>15 759</u>	<u>15 497</u>
	56 820	52 037

2

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
SEB	1,73	2019-11-28	5 000 000	-	5 000 000
SEB	0,42	2018-06-28	5 000 000	-	5 000 000
SEB	3,08	2018-11-28	4 958 330	-	4 958 330
SEB	0,54	2019-01-28	1 000 000	700 000	300 000
			15 958 330	700 000	15 258 330

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	78 987	62 556
Förutbetalda hyror och avgifter	188 639	198 035
Upplupen revisionskostnad	22 000	22 000
EI	4 000	4 000
Värme	37 225	37 205
Övrigt	-	1 025
	330 851	324 821

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 2018-04-18



Vidar Mohammar
Styrelseledamot



Erik Thyrelius
Styrelseledamot



Magnus Johansson
Styrelseledamot



Erik Angelin
Styrelseledamot

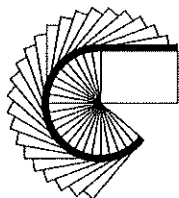


Marcus Nydén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, den 19 april 2018



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 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 31 december 2017 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.

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 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 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

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 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 Brf Brobyggaren 5 i Stockholm för år 2017 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 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 överträdelse 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 19 april 2018



Selver Krpuljevic

Auktoriserad revisor

