

Årsredovisning för
Brf Brobyggaren 5 i Stockholm
769606-0990

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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 2018-09-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Vidar Mohammar

Marcus Nydén

Carl Bergdahl

Måns Åstedt

ordförande

sekreterare

kassör

ledamot

Suppleanter

Eva Bååth Dahlquist

Omid Safiyari

Axel Edberg

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna
Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Aktoriserad revisor

Selver Krpuljevic, auktoriserad revisor, R3 Revisinsbyrå.

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 uthyrningsbar 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
Hundfritids	157	Ja	2021-12-31
Gymverksamhet	256	Ja	2020-12-31

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Tvättstuga
Cykelförråd
Barnvagnsförråd

Fiber och bredband

Fastigheten har fibernät och Stockholms Stadsnät är leverantör av bredbandtjänsten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

2010 Stambyte
2010 EI-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 vissa horisontella stammar byttes i samband med detta.
2016 Kompletterande inbrottsskydd för ytterportar.
2017 Installation av fibernät, förbättrat taksäkerheten - monterat steg/skydd samt säkerhetsvajer.
2018 Byte och relining av de resterande horisontella stammarna

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valvet Förvaltning AB:
· Ekonomisk förvaltning

4

- Lägenhetsförteckning
- Följande uppdrag har skötts av Åkerlunds Fastighetservice AB:
- Löpande fastighetsunderhåll samt tekniskt underhåll

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtits under 2018. 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. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse om årligen maximalt 10 procent av ett prisbasbelopp. Under 2018 har styrelsen godkänt 1 andrahandsuthyrning.

Händelser under året

För att långsiktigt säkra en god ekonomi beslutade styrelsen att höja avgiften med 2% för 2019. Styrelsen beslutade också att amortera 300 000 kronor på föreningens lån under 2018. 2 Städdagar har ägt rum under året. Rabatten har snyggats till.

Föreningen har genomfört renovering av de resterande horisontella stammarna i källaren samt bytt dörren till styrelserummet, båda enligt plan från 2017 Egenkontroll, OVK och energibesiktning genomfördes 2018 utan att några väsentliga fel eller brister identifierades.

Underhållsplanen har uppdaterats och planerade arbeten för 2019 ryms inom budget för 2019.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 074	2 029	1 958	1 675	1 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 005	-12	-439	-707	-952
Soliditet* %	77	76	76	76	76
Kassa, tkr	720	1 308	1 521	740	964
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	612	583	555	555	555
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 223	8 388	8 773	8 773	8 773
Fastighetens belåningsgrad, %	25,51	26,02	27,21	36,28	36,28
Taxeringsvärde, tkr	58 638	58 638	58 638	43 988	43 988
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	53 329	53 329	53 329	53 329	53 329
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	197,13	134,70	134,70	55,33	55,33
Avskrivning / kvm total yta	375	374	362	362	362
Elkostnad / kvm total yta	19	19	18	18	16
Värmekostnad / kvm total yta	148	145	119	119	132
Vattenkostnad / kvm total yta	20	19	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	1 058 030	-3 421 828	-12 213
Avsättning till yttre fond			301 786	-301 786	
Resultatdisposition				-12 212	12 213
Årets resultat					-1 005 056
	53 319 296	9 448	1 359 816	-3 735 826	-1 005 056

9

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Under 2019 kommer styrelsen att fokusera på bl a följande:

Radonmätning

Hissrenovering under förutsättning att utredning visar att det behövs

Allmänt underhåll

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-3 735 826
årets resultat	-1 005 056
Totalt	<u>-4 740 882</u>
avsättning till yttre fond	470 154
uttag ur yttre fond	-941 399
balanseras i ny räkning	<u>-4 269 637</u>
Summa	-4 740 882

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna, enligt antagen underhållsplan.
Uttag ur fonden görs i enlighet med årets utförda underhåll.

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 073 862	2 029 074
Övriga sidointäkter		-	18 300
		<u>2 073 862</u>	<u>2 047 374</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-68 488	-130 721
Reparationer	4	-123 166	-73 194
Underhåll	5	-941 399	-19 464
Taxebundna kostnader	6	-539 656	-491 169
Försäkring		-44 350	-40 273
Fastighetsskatt		-103 838	-103 090
Förvaltningskostnader	7	-117 197	-134 654
Fastighetskostnader		<u>-1 938 094</u>	<u>-992 565</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		135 768	1 054 809
Avskrivningar		-882 926	-865 304
Rörelseresultat		-747 158	189 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	14
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-257 898	-201 732
Resultat efter finansiella poster		-1 005 056	-12 213
Årets resultat		-1 005 056	-12 213

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	64 113 642	64 976 708
Fastighetsförbättringar	9	354 128	109 659
Pågående arbeten		-	264 328
		<u>64 467 770</u>	<u>65 350 695</u>
Summa anläggningstillgångar		64 467 770	65 350 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	39 026	29 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 296	56 820
		<u>91 322</u>	<u>86 729</u>
Kassa och bank		719 880	1 308 346
Summa omsättningstillgångar		811 202	1 395 075
SUMMA TILLGÅNGAR		65 278 972	66 745 770

φ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		1 359 816	1 058 030
		<u>54 688 560</u>	<u>54 386 774</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 735 826	-3 421 828
Årets resultat		-1 005 056	-12 213
		<u>-4 740 882</u>	<u>-3 434 041</u>
Summa eget kapital		49 947 678	50 952 733
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	14 958 330	15 258 330
		<u>14 958 330</u>	<u>15 258 330</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		88 232	162 778
Skatteskulder		6 158	7 841
Mottagna depositioner		64 497	-
Övriga kortfristiga skulder		7 409	33 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	206 668	330 851
		<u>372 964</u>	<u>534 707</u>
Summa skulder		15 331 294	15 793 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 278 972	66 745 770

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 005 056	-12 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		882 926	865 304
		<u>-122 130</u>	<u>853 091</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-122 130	853 091
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 593	-4 796
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-161 742	-2 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-288 465	845 324
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-264 329	-111 897
Pågående arbeten		264 328	-246 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1	-358 123
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-300 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-700 000
Årets kassaflöde		-588 466	-212 799
Likvida medel vid årets början		1 308 346	1 521 145
Likvida medel vid årets slut		719 880	1 308 346



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	30	2,0
Trapphus	20	1,0
Hiss	5	1,4
Fönsterrenovering	20	1,5
Tvättstugor, maskiner	10	1,0

9

Skatt

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder.

Inkomstskatt

För lokaler betalar bostadsrättsföreningen ställig 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 112 628	1 059 612
Hysesintäkter, bostäder	86 160	86 160
Hysesintäkter, lokaler	828 124	858 371
Övriga hyresintäkter	758	2 215
Fiber/Kabel-TV	46 104	22 713
Övriga intäkter	88	3
	<u>2 073 862</u>	<u>2 029 074</u>

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material		280
Trädgårdskostnader		25 845
Fastighetsskötsel	55 713	54 725
Städning inkl hyrmattor	12 399	33 110
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.		2 761
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	376	14 000
	<u>68 488</u>	<u>130 721</u>

B

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder	3 091	
El, värme, vatten och ventilation	51 486	1 256
Vattenskador	11 497	18 300
Tvättstuga, tvättutrustning	12 796	5 923
Hissar	6 095	25 082
Fönster, portar och balkonger	13 195	
Övriga reparationer	33 438	22 633
	131 598	73 194

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyseslokaler	76 785	
El, värme, vatten och ventilation	779 844	
Fönster, portar och balkonger	15 080	
Tak och fasader	23 640	4 224
Övriga underhållskostnader	46 050	15 240
	941 399	19 464

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	45 011	45 533
Uppvärmning	353 175	346 672
Vatten	47 586	45 166
Sopor, grovsopor	39 074	33 398
Fiber/Kabel-TV	54 810	20 400
	539 656	491 169

Not 7 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.		19 618
Förvaltningskostnader, avtal	53 641	52 736
Revision	24 257	23 473
Förvaltningskostnader	25 821	6 896
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	7 954	25 735
Övriga förvaltningskostnader	5 524	6 196
	117 197	134 654

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	37 843 168	37 843 168
Vid årets slut	<u>37 843 168</u>	<u>37 843 168</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 903 790	-4 040 724
-Årets avskrivning	-863 066	-863 066
Vid årets slut	<u>-5 766 856</u>	<u>-4 903 790</u>
Mark	32 037 330	32 037 330
Redovisat värde vid årets slut	<u>64 113 642</u>	<u>64 976 708</u>

Taxeringsvärden

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

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförbättringar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	111 897	-
-Nyanskaffning	264 329	111 897
	<u>376 226</u>	<u>111 897</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 238	-
-Årets avskrivningar	-19 860	-2 238
	<u>-22 098</u>	<u>-2 238</u>
	<u>354 128</u>	<u>109 659</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	39 026	29 909
	<u>39 026</u>	<u>29 909</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	36 182	41 061
Övrigt	16 114	15 759
	<u>52 296</u>	<u>56 820</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
SEB	1,73	2019-11-28	5 000 000	-	5 000 000
SEB	0,80	2020-06-28	5 000 000	-	5 000 000
SEB	1,37	2023-11-28	4 958 330	-	4 958 330
SEB	0,54	2019-01-28	300 000	300 000	-
			<u>15 258 330</u>	<u>300 000</u>	<u>14 958 330</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	<u>16 000 000</u>	<u>16 000 000</u>

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

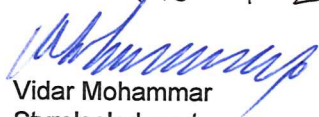
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	2 647	78 987
Förutbetalda hyror och avgifter	97 841	188 639
Upplupen revisionskostnad	22 000	22 000
Hysesreduktion Gym	36 140	-
EI	-	4 000
Värme	48 040	37 225
	<u>206 668</u>	<u>330 851</u>

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 2019-05-03



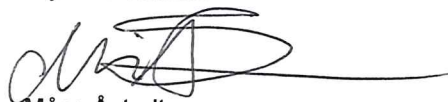
Vidar Mohammad
Styrelseledamot



Marcus Nydén
Styrelseledamot



Carl Bergdahl
Styrelseledamot



Måns Åstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, 3 maj 2019



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 2018.

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 2018 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 3 maj 2019

Selver Krpuljevic

Auktoriserad revisor