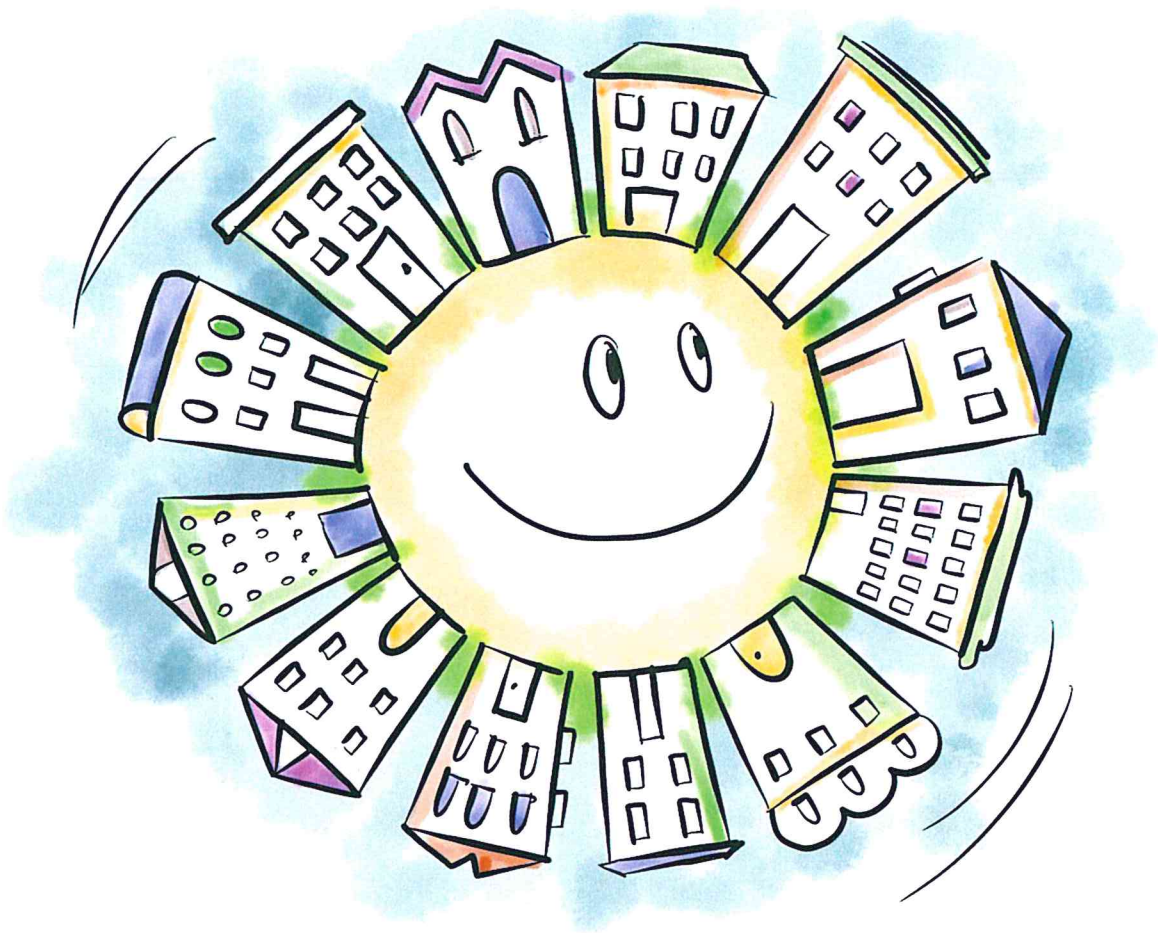


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Brahelund



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	7
Medlemsinformation	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Noter	12
Revisionsberättelse	18

Styrelsen för BRF Brahelund, med säte i STOCKHOLM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerade 2015-01-23 hos bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ted Per-Erik Englund	Ledamot
Erik Anton Peter Asplund	Ledamot
Leif Nordengren	Ledamot
Antti Kalervo Koponen	Ledamot
Maria N Raychinova Macrithcie	Ledamot
Nils Agnesson	Suppleant
Elisabet Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Hamberg
Maria Marti Ljungqvist

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Ordinarie extern, Parsells
Lekmannarevisor

Valberedning

Ulrika Lagergren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåran 6	2000	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandstodsbolaget.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.

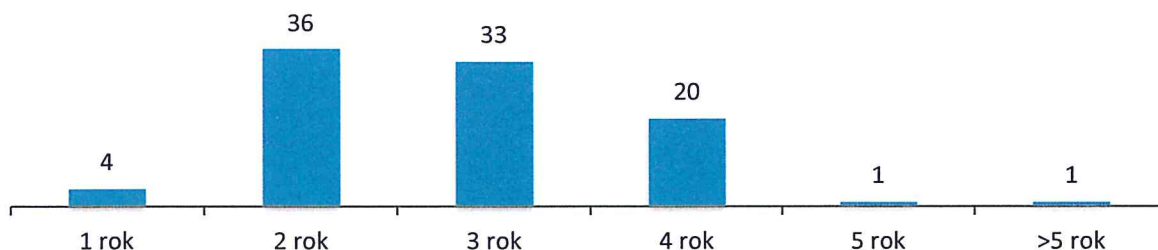
Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 514 m², varav 6 065 m² utgör lägenhetsyta och 449 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt samt 19 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	8 kvm	36 mån
Förråd	10 kvm	36 mån
Tandläkare	51 kvm	36 mån
Förråd	20 kvm	
Basstation	7 kvm	36 mån
Föreningslokal	27 kvm	tv
Hyllager	90 kvm	36 mån
Uthyrningslokal	80 kvm	12 mån
Förråd	26 kvm	
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	8 kvm	
Förråd	8 kvm	
Förråd	8 kvm	
Förråd	11 kvm	
Förråd	14 kvm	
Förråd	6 kvm	
Förråd	6 kvm	
Förråd	8 kvm	
Förråd	5 kvm	
Gemensamhetsutrymmen	Kommentar	
Övrigt	Innergård med fruktträd, uteplats och grill	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

	År	Kommentar
Utfört underhåll		
Ny asfalt mellan Hagavägen och Carl Thunbergs väg samt uppsättning av vägbom	2017	
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbredband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014 – 2015	
Renovering av hyreslägenhet samt spisbyte	2013	
Renovering/byte av liggande stammar	2013	Hela fastigheten
Reparation vattenskada i en lägenhet	2013	
Portrenovering slutförd	2012	
Belysning innergård	2012	
Renovering av hissar	2011 – 2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt i trapphus	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	
Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av alla radiatorer	2010	Alla ytor
Omläggning av tak	2008 – 2009	Hästskehuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3 med grovtvättmaskin
Omputsning av fasad	2006 – 2007	Slv 9 + Hagav 18
Omläggning av tak	2006 – 2007	Slv 9 + Hagav 18
Treglas nya fönster	2006 – 2007	Persienner ingår
Rörstambyte	2004 - 2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, Värme, Tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004 – 2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renov	2004 – 2005	En grovtvättmaskin Hagav 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt. 6 A till varje.
Nyinstallation hiss	2002	Slv 9 och H 18 nya hissmaskiner
Renovering av balkonger	2002	Betongarbete + räcke
Nya balkonger		
Nytt gårdsbjälklag		

Förvaltning

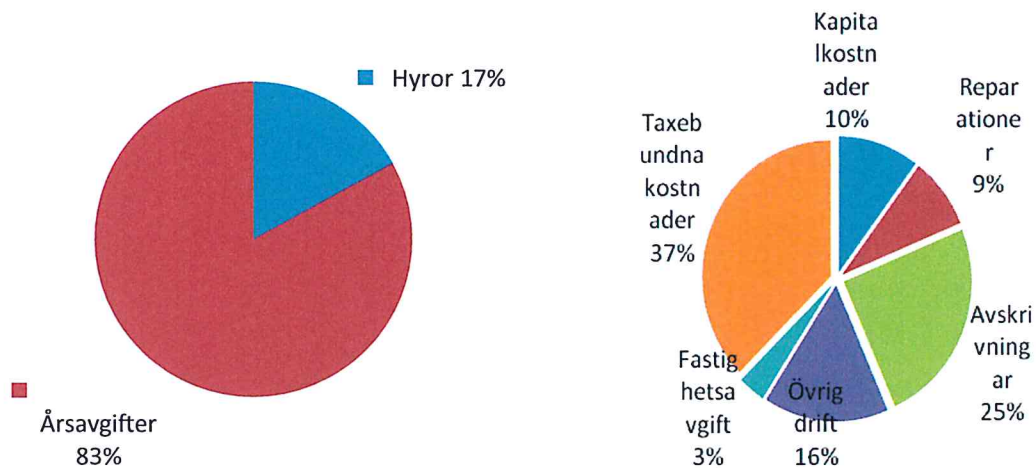
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem & AllTele
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning

KASSAFLÖDE 1 JANUARI – 31 DECEMBER

	2017	2016
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 238 875	4 238 300
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 501 956	4 671 804
Finansiella intäkter	26	64
Minskning korta fordringar	0	45 238
Ökning av korta skulder	0	114 645
Upplåtelse lägenhet	2 550 000	
	7 051 982	4 831 751
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	2 991 359	2 748 682
Finansiella kostnader	416 245	432 494
Ökning av korta fordringar	13 291	0
Minskning av föreningens lån	3 050 000	1 650 000
Minskning av korta skulder	66 297	0
	6 537 192	4 831 176
KASSA VID ÅRETS SLUT	4 753 665	4 238 875
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	514 790	575

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Åtgärdat vattenläcka, källaren Slottsvägen 9. Vattenfall stod för kostnaden då vattnet kom in via kabelgenomföring.
- Åtgärdat fuktskador hos medlemmar
- Ombildat en hyreslokal till bostadsrätt
- Omasfalterat vägen mellan Hagavägen 18 och Carl Thunbergs Väg 5 samt monterat vägbom
- Omförhandlat avtalet med Comhem
- Justerat varmvattnet till varmare då klagomål inkommit om låg lgh-temperatur för vissa medlemmar

Händelser efter årets utgång

- Amorterat av lån

Planerade åtgärder under kommande år

- Renovera den vattenskadade lokalen på CTV 9, inreda med en övernattningslägenhet för medlemmars anhöriga samt nytt styrelserum.
- Renovera ytskikt i hissarna på Hagavägen 18 samt Slottsvägen 9
- Radonmätning kommer utföras under vinterhalvåret
- Installera nedgrävda sopbehållare, samt lägga till sortering för matavfall

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Avgift för andrahandsuthyrning uttas i enlighet med lag.

Antal medlemmar 2017-12-31: 127 st

Förändring från föregående år: 2 st

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	650	663	716	708	738
Hyror/m2 hyresrättsyta	1 045	1 052	1 022	1 138	806
Lån/m2 bostadsrättsyta	4 504	5 007	5 599	5 606	6 824
Elkostnad/m2 totalyta	24	24	22	21	23
Värmekostnad/m2 totalyta	162	164	160	158	163
Vattenkostnad/m2 totalyta	15	14	16	17	17
Kapitalkostnader/m2 totalyta	64	66	100	153	185
Soliditet (%)	72	69	68	68	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	449	821	436	337
Nettoomsättning	4 502	4 672	4 970	4 922	5 036

Förändringar eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 808 804	13 233 993	1 951 086	-3 541 630	448 828	69 901 081
Ökning insats/upplåtelse	484 899	2 065 101				2 550 000
Avsättning fond yttre uh			343 722	-343 722		0
Disposition av fg.						
års resultat:				448 828	-448 828	0
Årets resultat					52 514	52 514
Belopp vid årets utgång	58 293 703	15 299 094	2 294 808	-3 436 524	52 514	72 503 595

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-3 436 524
Årets resultat	52 514
	-3 384 010
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	343 722
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-257 806
I ny räkning överföres	-3 469 926
	-3 384 010

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

Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 452 344	4 584 688
Övriga rörelseintäkter	3	49 612	87 116
Summa rörelseintäkter		4 501 956	4 671 804
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-707 879	-641 400
Driftkostnader	5	-1 873 240	-1 806 415
Övriga externa kostnader	6	-393 413	-228 130
Personalkostnader	7	-16 827	-72 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 041 864	-1 041 864
Summa rörelsekostnader		-4 033 223	-3 790 546
Rörelseresultat		468 733	881 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 245	-432 494
Summa finansiella poster		-416 219	-432 430
Resultat efter finansiella poster		52 514	448 828
Resultat före skatt		52 514	448 828
Årets resultat		52 514	448 828

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	95 812 193	96 854 057
Summa materiella anläggningstillgångar		95 812 193	96 854 057
Summa anläggningstillgångar		95 812 193	96 854 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 240	1 108
Övriga fordringar		2 990	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	101 321	89 152
Summa kortfristiga fordringar		106 551	93 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 753 665	4 238 875
Summa kassa och bank		4 753 665	4 238 875
Summa omsättningstillgångar		4 860 216	4 332 135
SUMMA TILLGÅNGAR		100 672 409	101 186 192

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 592 797	71 042 797
Fond för yttre underhåll		2 294 808	1 951 086
Summa bundet eget kapital		75 887 605	72 993 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 436 524	-3 541 630
Årets resultat		52 514	448 828
Summa fritt eget kapital		-3 384 010	-3 092 802
Summa eget kapital		72 503 595	69 901 081
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	27 320 100	30 370 100
Summa långfristiga skulder		27 320 100	30 370 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		49 900	49 900
Leverantörsskulder		223 910	273 726
Skatteskulder		14 141	12 329
Övriga skulder		0	3 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	560 763	575 445
Summa kortfristiga skulder		848 714	915 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 672 409	101 186 192

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

NOT 2**Nettoomsättning**

	2017	2016
Årsavgifter	3 697 736	3 791 577
Hyror bostäder	394 911	391 767
Hyror lokaler	226 097	269 112
Hyror parkering	133 600	132 232
	4 452 344	4 584 688

NOT 3**Övriga rörelseintäkter**

	2017	2016
Bredbandsintäkter	4 068	1 368
Övriga intäkter	45 544	85 748
	49 612	87 116

NOT 4**Fastighetskostnader**

	2017	2016
Fastighetsskötsel	55 729	54 742
Fast.skötsel, beställning	76 195	14 895
Snöröjning, sandning m m	30 140	47 900
Städning	100 620	96 031
Obligatorisk vent.kontroll	0	36 375
Brand- och skalskydd	0	96 760
Hissbesiktning	8 102	7 029
Gård	82 582	0
Serviceavtal	31 814	17 056
Fastighetsskötsel material och varor	4 517	10 086
Rep Bostad	0	21 228
Rep Tvättstuga	12 494	12 098
Rep Entré/trapphus	0	11 442
Rep Lås	0	5 565
Rep VVS	31 843	79 214
Rep Ventilation	5 128	70 842
Rep Elinstallationer	10 878	22 325
Parkeringsunderhåll		8 673
Rep Hiss	0	20 041
Rep Övrigt	31	9 098
Unh gårdsutrymme	257 806	0
	707 879	641 400

NOT 5**Driftskostnader**

	2017	2016
El	157 361	153 634
Värme	1 055 183	1 067 205
Vatten	98 777	92 398
Sophämtning/renhållning	139 242	129 981
Fastighetsförsäkringar	84 206	80 802
Självrisk	14 600	0
Kabel-TV	77 880	77 176
Bredband	97 185	60 287
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	148 806	144 932
	1 873 240	1 806 415

NOT 6**Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Telefoni/Internet	2 264	615
Kreditupplysningskostnader	3 363	3 020
Revisionsarvode extern revisor	27 475	25 650
Föreningskostnader (stämma)	25 094	10 812
Styrelseomkostnader	6 000	0
Förvaltningsarvode	100 500	95 496
Förvaltningsarvode övriga	91 579	62 609
Administration	2 823	8 768
Konsultarvode	10 034	5 506
Mäklarprovisioner	89 000	0
Diverse övriga kostnader	35 281	15 654
	393 413	228 130

NOT 7**Personalkostnader**

	2017	2016
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner	12 825	57 719
Sociala kostnader	4 002	15 018
	16 827	72 737

NOT 8**Avskrivningar**

	2017	2016
Byggnad	214 620	214 620
Förbättringar	827 244	827 244
	1 041 864	1 041 864

NOT 9**Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Ingående avskrivningar	-11 895 085	-10 853 221
Årets avskrivningar	-1 041 864	-1 041 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 936 949	-11 895 085
Utgående redovisat värde	95 812 193	96 854 057
Taxeringsvärden byggnader	57 330 000	57 330 000
Taxeringsvärden mark	57 244 000	57 244 000
	114 574 000	114 574 000

NOT 10**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017	2016
Försäkring	72 606	69 685
Övriga interimfordringar	28 715	19 467
	101 321	89 152

NOT 11**Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 902 476	1,30	2020-12-01	3 920 000	3 920 000
Stadshypotek 902 478	0,80	2018-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 932 616	0,65	2018-01-02	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek 902 477	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 902 475	0,80	2018-12-01	3 350 000	3 350 000
Stadshypotek 902 469			0	3 000 000
Stadshypotek 902 470	1,34	2020-12-01	80 000	80 000
Stadshypotek 902 471	0,80	2018-12-01	720 000	720 000
Stadshypotek 905 105	1,68	2020-12-30	3 900 000	3 950 000
Stadshypotek 905 106	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
Kf del av lf skuld			-49 900	-49 900
			27 320 100	30 370 100

NOT 12**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	42 350 000	42 350 000
Summa ställda säkerheter	42 350 000	42 350 000

NOT 13**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	36 229	32 073
Förutbetalda avgifter/hyror	369 673	380 491
Övriga interimsskulder	154 861	162 881
	560 763	575 445

Solna den 9/5 2018


Erik Anton Peter Asplund


Ted Per-Erik Englund


Antti Kalervo Koponen


Maria N Raychinova Macritchie


Leif Nordengren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-04


Jan Hamberg
Extern revisor


Maria Marti Ljungqvist
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brahelund

Org.nr 769605-8788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brahelund för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Org.nr. 556290-1206
Östermalmsgatan 33, Box 26 122, 100 41 Stockholm
Telefon 08-24 78 70, Telefax 08-24 20 71

- 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Brahelund för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Org.nr. 556290-1206
Östermalmsgatan 33, Box 26 122, 100 41 Stockholm
Telefon 08-24 78 70, Telefax 08-24 20 71

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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 4 maj 2018

Jan Hamberg
Auktoriserad revisor