



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bränningen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bränningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2006-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Jerker Kjellson Edén Strindberg	Ordförande	
Lars Guditz	Sekreterare	Avgick 2017-09-08
Elin Maria Melin	Sekreterare	Tillträdde 2017-05-08, Sekreterare från 2017-09-08
Ulla Christina Gradin	Kassör	Tillträdde 2017-05-08
Ulla Karolina Perman	Kassör	Avgick 2017-05-08
Kajsa Ylva Karin Elisabet Vestberg	Kassör	Tillträdde 2017-05-08
Ylvie Susanne Edlund	Suppleant	
Lena Lill Isgör Wester	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Göthed	Ordinarie Extern	Borevision
---------------	------------------	------------

Valberedning

Sven-Evert Bengtsson
Nora Högberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dellen 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2051.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

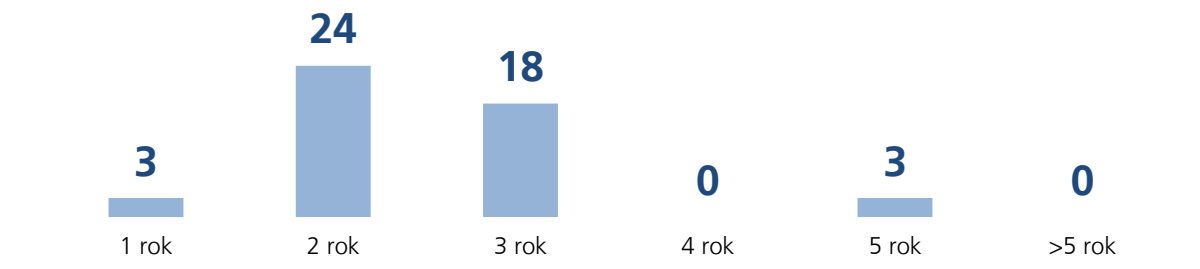
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 791 m², varav 3 067 m² utgör lägenhetsyta och 724 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola 2 avd.	598 m ²	2019-10-28
Konstnärlig verksamhet	100 m ²	2018-03-31
Förråd	35 m ²	
Lokal nr 105	9 m ²	2018-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Pågrusning av grusade ytor	2017	
Sotning av eldstäder	2017	
Plantering av ersättningsträd mot Dellen 4	2017	
Uteplats förskola	2014	Uppsamlingsplats
Nya pumpar	2014	Förebygga översvämning i källare
Fastighetsnät	2013	Installation av bredband
Markarbeten	2012	Återställning av mark Bränningevägen 34-44
Ny förskoleentré	2011	Bränningev. 40 B
Markarbeten	2011	Återställande av mark Ottsjövägen 10-12.
Grundisoleri	2010 - 2011	
Byte av liggande avloppsstam	2010 - 2011	Ottsjöv. 10-12, Bränningev. 38-44
Renovering av förskolelokaler	2010 - 2011	
Nytt system för dagvatten	2010 - 2011	
Elstambyte	2007	
Rörstambyte	2007	
Omputsning av fasad	2007	
Renovering av balkonger	2007	
Omläggning av tak	2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	
OVK	2018	
Rensning ventilationskanaler	2018	
Utredning samt eventuell åtgärd av sprickor i fastighet	2018	Eftersatt
Målning av fönster	2018	Eftersatt
Energideklaration	2018	
Målning Räckan	2018	Eftersatt
Underhåll av golv och väggar i källarlokal	2019	
Underhåll Uteplats	2020	
Underhåll Tvättstuga	2020-2022	
OVK	2021	
Underhåll undercentral	2022	
Underhåll Fasad	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

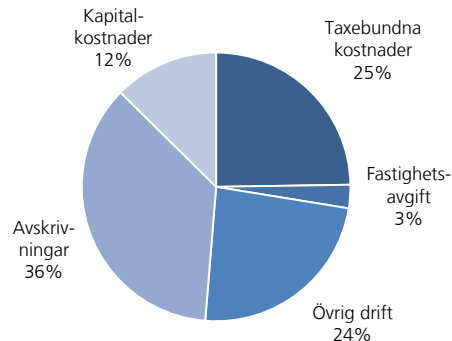
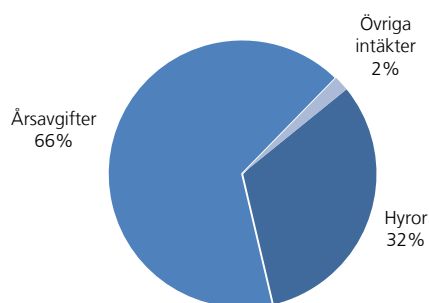
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Fastighetsskötare	Norrorten System AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Ownit

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 951 928	3 000 804
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 877 090	3 507 041
Finansiella intäkter	61	386
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 114
	3 877 151	3 515 540
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 792 906	1 969 474
Finansiella kostnader	424 050	500 607
Ökning av kortfristiga fordringar	183 795	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	12 745	94 335
	2 413 497	4 564 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 415 582	1 951 928
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 463 655	-1 048 876

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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 räkenskapsåret

Föreningen har under 2017 fått 4 nya medlemmar i samband med försäljning av två lägenheter från tidigare medlemmar. Totalt har föreningen 46 lägenheter med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningens försäkringsavtal med Söderberg & Partners förlängdes efter beslut 2017-05-08.

För att spara kostnader har ett antal medlemmar engagerat sig i Trädgårdsgruppen och Driftgruppen. Trädgårdsgruppen planerar trädgårdens utveckling och underhåll samt genomför en del av arbetet själva samt tillsammans med övriga medlemmar på städdagar. Driftgruppen svarar på felanmälan, beställer och följer upp de ärenden som ska genomföras av extern tekniskt förvaltning samt genomför en del mindre arbete själva samt tillsammans med övriga medlemmar på städdagar.

Ersättningsträd har planterats för de som togs ned i samband med nybyggnationen av grannfastigheten Dellen 4. Ett av dessa bekostades av byggherren. Därutöver har 3 äppelträd nyplanterats.

Två städdagar har hållits, en på våren och en på hösten och i samband med dessa har grusade ytor pågrusats. I samband med vårens städdag tillkom dessvärre en merkostnad på 10 000 kr för den beställda containern för grovsopor eftersom någon mot anvisningen slängt elartiklar och kemikalier i containern efter att medlemmar från styrelsen gått igenom att inget otillåtet slängts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	866	866	972	969
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 436	994	791	789
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 083	9 083	10 529	10 894
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	163	162	161	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	132	255	280
Soliditet (%)	66	65	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	441	-115	-220	-246
Nettoomsättning (tkr)	3 876	3 506	3 603	3 556

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 067 m² bostäder och 724 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 021 346	0	0	48 021 346
Upplåtelseavgifter	8 301 535	0	0	8 301 535
Fond för yttre underhåll	1 826 064	400 000	0	1 426 064
S:a bundet eget kapital	58 148 945	400 000	0	57 748 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 856 004	-400 000	-114 718	-5 341 286
Årets resultat	441 443	441 443	114 718	-114 718
S:a ansamlad förlust	-5 414 561	41 443	0	-5 456 004
S:a eget kapital	52 734 384	441 443	0	52 292 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	441 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 456 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-5 414 561

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

33 688
-5 380 873

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 875 950	3 506 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	600
Summa rörelseintäkter		3 877 090	3 507 041
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 554 004	-1 638 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 184	-268 682
Personalkostnader	Not 6	-93 719	-62 382
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 751	-1 152 063
Summa rörelsekostnader		-3 011 658	-3 121 537
RÖRELSERESULTAT		865 432	385 504
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 050	-500 607
Summa finansiella poster		-423 989	-500 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		441 443	-114 718
ÅRETS RESULTAT		441 443	-114 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	76 771 185	77 989 936
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 771 185	77 989 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 771 185	77 989 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 602	418
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	3 502 624	2 038 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	183 881	0
Summa kortfristiga fordringar		3 688 107	2 039 001
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 868	16 523
Summa kassa och bank		14 868	16 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 702 974	2 055 525
SUMMA TILLGÅNGAR		80 474 159	80 045 461

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 322 881	56 322 881
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 826 064	1 426 064
Summa bundet eget kapital		58 148 945	57 748 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 856 004	-5 341 286
Årets resultat		441 443	-114 718
Summa fritt eget kapital		-5 414 561	-5 456 004
SUMMA EGET KAPITAL		52 734 384	52 292 941
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 999 999	26 839 999
Summa långfristiga skulder		15 999 999	26 839 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av lång skuld		10 840 000	
Leverantörsskulder		115 477	150 039
Skatteskulder		100 881	186 768
Övriga skulder		111 570	100 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	571 848	475 149
Summa kortfristiga skulder		11 739 776	912 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 474 159	80 045 461

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsrenovering	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Grundisolering	40 år	40 år
Stambyte	50 år	50 år
Relining	20 år	20 år
Innergård	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 558 916	2 558 916
Hyror bostäder	134 206	134 206
Hyror lokaler momspliktiga	1 066 092	696 597
Hyror lokaler	0	200
Hyror förråd	10 812	11 012
Hyror antennplats	35 444	35 030
Kabel-TV intäkter	1 512	1 512
Bredbandsintäkter	69 000	69 000
Öresutjämning	-32	-32
	3 875 950	3 506 441

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 140	600
	1 140	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 435	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 615	0
	Snöröjning/sandning	35 369	50 399
	Städning entreprenad	63 624	86 760
	Städning enligt beställning	0	977
	Gemensamma utrymmen	0	13 848
	Gård	9 446	9 359
	Serviceavtal	18 726	10 122
	Förbrukningsmateriel	783	9 569
	Störningsjour och larm	0	11 552
	Fordon	0	2 138
		134 998	194 723
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 981
	Gemensamma utrymmen	11 993	15 884
	Tvättstuga	9 531	0
	Entré/trapphus	0	7 865
	Lås	1 039	5 958
	VVS	2 799	15 802
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 120
	Elinstallationer	0	4 531
	Fönster	3 615	3 615
	Mark/gård/utemiljö	0	5 435
		28 977	101 192
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	33 688	0
		33 688	0
	Taxebundna kostnader		
	El	65 965	61 389
	Värme	619 128	615 360
	Vatten	90 009	85 780
	Sophämtning/renhållning	38 815	39 435
	Grovsopor	20 990	23 746
		834 907	825 709
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 975	44 451
	Tomträttsavgäld	295 600	295 600
	Kabel-TV	20 409	20 166
	Bredband	54 250	63 624
		426 234	423 841
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 200	92 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 554 004	1 638 409

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 627	4 627
	Juridiska åtgärder	0	71 162
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Övriga förluster	0	16 813
	Revisionsarvode extern revisor	19 401	32 053
	Föreningskostnader	3 406	16 726
	Styrelseomkostnader	2 264	700
	Fritids- och trivselkostnader	2 906	5 776
	Förvaltningsarvode	97 584	94 980
	Administration	5 246	3 707
	Korttidsinventarier	0	8 957
	Konsultarvode	9 751	7 096
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 660
		145 184	268 682
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	48 000
	Sociala kostnader	21 719	14 382
		93 719	62 382
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	535 111	535 111
	Förbättringar	639 854	528 965
	Markanläggning	43 787	43 787
	Inventarier	0	44 200
		1 218 751	1 152 063

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 272 077	85 272 077
	Utgående anskaffningsvärde	85 272 077	85 272 077
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 282 141	-6 174 278
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 218 751	-1 107 863
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 500 893	-7 282 141
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 771 185	77 989 936
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 985 000	30 985 000
	Taxeringsvärde mark	26 223 000	26 223 000
		57 208 000	57 208 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 000 000	54 000 000
	Lokaler	3 208 000	3 208 000
		57 208 000	57 208 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	254 844	254 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	254 844	254 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-254 844	-210 644
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-44 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-254 844	-254 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	101 909	103 179
	Klientmedel hos SBC	3 400 715	1 935 404
		3 502 624	2 038 583
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna hyreslokal intäkter	183 881	0
		183 881	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 426 064	1 074 326
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-48 262
	Vid årets slut	1 826 064	1 426 064

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Swedbank 3,240 %	5 333 333	5 333 333	2018-10-25
	Swedbank 1,650 %	10 666 666	10 666 666	2020-12-22
	Swedbank 0,380 %	4 166 667	4 166 667	Rörligt
	Swedbank 0,380 %	1 340 000	1 340 000	Rörligt
	Swedbank 1,040 %	5 333 333	5 333 333	2019-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut	26 839 999	26 839 999	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 840 000	0	
		-15 999 999	26 839 999	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 839 999 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	24 000	0
	Sociala avgifter	7 541	0
	Ränta	56 790	56 988
	Avgifter och hyror	483 517	418 161
		571 848	475 149

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fönster 2018

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 21/6 2018


Per Jerker Kjellson Edén Strindberg
Ordförande


Avgick 2017-09-08
Lars Guditz
Sekreterare


Elin Maria Melin
Sekreterare


Ulla Christina Gradin
Kassör


Avgick 2017-05-08
Ulla Karolina Perman
Kassör


Kajsa Ylva Karin Elisabet Vestberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2018


Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bränningen, org.nr. 769613-8127

Rapport om årsredovisningen

Uttalandet

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränningen 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 för föreningen.

Grund för uttalandet

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 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskoppl, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bränningen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 29 maj 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 558 900	2 558 916	2 558 900
Hyror bostäder	134 200	134 206	135 700
Hyror lokaler momspliktiga	1 032 600	1 066 092	696 300
Hyror förråd	6 000	10 812	10 800
Hyror antennplats	35 400	35 444	35 000
Kabel-TV intäkter	1 500	1 512	1 500
Bredbandsintäkter	69 000	69 000	69 000
Öresutjämning	0	-32	0
Övriga intäkter	0	1 140	1 000
	3 837 600	3 877 090	3 508 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-3 435	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 615	0
Snöröjning/sandning	-51 400	-35 369	-25 000
Städning entreprenad	-88 500	-63 624	-57 700
Städning enligt beställning	-1 500	0	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-32 100	0	-29 000
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	-7 000	-9 446	-10 000
Serviceavtal	-10 400	-18 726	-11 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-783	-10 000
Störningsjour och larm	-6 000	0	-6 000
Brandskydd	-15 500	0	0
	-227 400	-134 998	-159 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-11 993	0
Tvättstuga	0	-9 531	0
Lås	0	-1 039	0
VVS	0	-2 799	0
Fönster	0	-3 615	0
	-100 000	-28 977	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-18 800	0	0
Soppantering/återvinning	0	0	-5 000
Entré/trapphus	0	-33 688	0
Ventilation	-114 900	0	0
Fönster	0	0	-300 000
Mark/gård/utemiljö	-67 400	0	0
	-201 100	-33 688	-305 000
Taxebundna kostnader			
El	-62 700	-65 965	-46 000
Värme	-627 700	-619 128	-621 000
Vatten	-87 500	-90 009	-76 700
Sophämtning/renhållning	-40 300	-38 815	-40 800
Grovsopor	-24 300	-20 990	-15 800
	-842 500	-834 907	-800 300

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 100	-55 975	-45 300
Tomträttsavgäld	-295 600	-295 600	-295 600
Kabel-TV	-20 800	-20 409	-20 500
Bredband	-56 100	-54 250	-64 900
	-429 600	-426 234	-426 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-97 100	-95 200	-92 981
	-97 100	-95 200	-92 981
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 627	-5 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 800	-19 401	-17 500
Föreningskostnader	-5 000	-3 406	-3 500
Styrelseomkostnader	-1 000	-2 264	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	-2 906	-1 500
Förvaltningsarvode	-101 400	-97 584	-98 200
Administration	-4 000	-5 246	-4 000
Konsultarvode	-15 000	-9 751	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	0	-5 800
	-179 500	-145 184	-181 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-72 000	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-22 700	-21 719	-15 000
	-97 700	-93 719	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-535 100	-535 111	-535 100
Förbättringar	-636 200	-639 854	-640 600
Markanläggning	-43 800	-43 787	-43 800
Inventarier	0	0	-44 200
	-1 215 100	-1 218 751	-1 263 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 390 000	-3 011 658	-3 392 481
RÖRELSERESULTAT	447 600	865 432	115 719
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	61	0
Låneräntor	-425 700	-423 448	-435 000
Räntekostnader skattekonto	0	-390	0
Övriga räntekostnader	0	-212	0
	-425 200	-423 989	-434 000
RESULTAT	22 400	441 443	-318 281