

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minnet nr 13

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 2009 och 2029.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1944-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-16 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Benjamin Molund	Ledamot
Tommy Nygran	Ledamot
Josefine Söderström	Ledamot

N M Kirkvaag	Suppleant
Anna Westerberg	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Nygran.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG Bohlins AB
----------------	------------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MINNET 13	1945	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

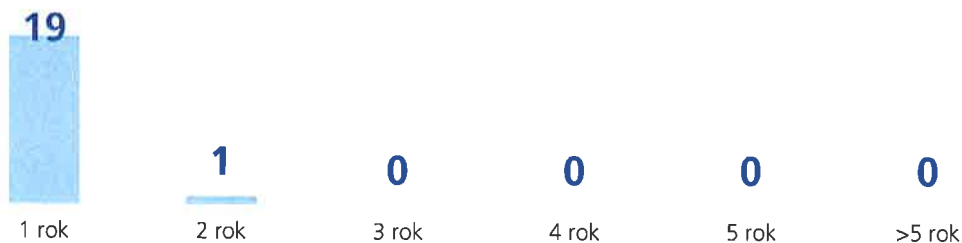
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 747 m<sup>2</sup>, varav 747 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelförråd  
Trapphus

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte i bottenplatta i LGH 1002	2017	Vattenskada från vertikalt avloppsrör i LGH 1002
Fiberinstallation	2015 - 2016	
TV-mottagning	2015 - 2016	Övergång till fibernät
Internetanslutning	2015 - 2016	Övergång till fibernät
Renovering tak	2014	Projektledning av SBC
Hussockel renovering	2014	I samband med omläggning av tak
Röklucka utbytt	2014	I samband med omläggning av tak
Ny tvättmaskin	2013	
Trapphus och säkerhetsdörrar	2012	
Uteplats	2011	
Stamspolning	2009	
TV-mottagning	2007	Övergång till digitalt nät
Motorvärmare	2007	
Fönsterrenovering	2006 - 2007	
Fjärrvärmeinstallation	2004	
Elstambyte	1994	
Rörstambyte	1994	
Omputsning av fasad	1994	
Nytt gårdsbjälklag	1994	
Omläggning av tak	1994	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
OVK	2018	
Energideklaration	2018	
Underhåll entré	2018	
Byte av sopkärl	2018	
Täthetskontroll skorsten	2018	
Radon Kontroll	2018	
Stamspolning	2018	
Översyn brandskydd	2018	
Dränering	2018	
Fuktmätning i huset	2018	
Renovering tvättstuga	2019	
Byte av radiatorer	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

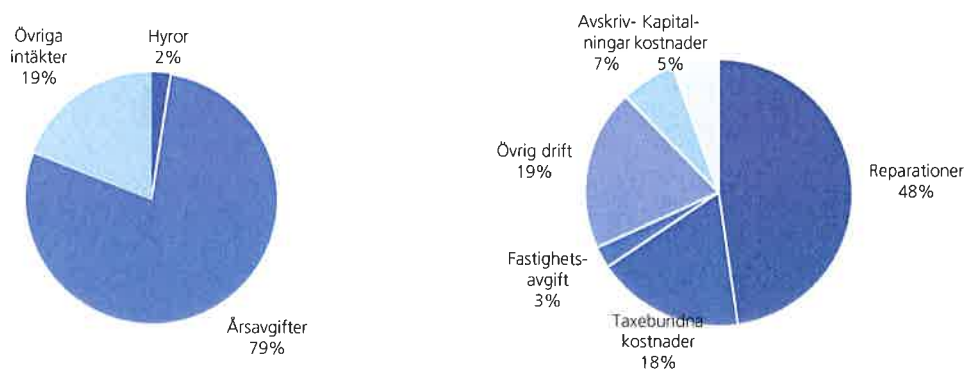
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>684 946</b>	<b>519 214</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	629 135	632 216
Finansiella intäkter	55	64
Minskning kortfristiga fordringar	1 988	0
Ökning av kortfristiga skulder	393 455	13 786
	<b>1 024 633</b>	<b>646 066</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	872 963	400 249
Finansiella kostnader	55 437	56 853
Ökning av kortfristiga fordringar	0	601
Minskning av långfristiga skulder	24 632	22 632
	<b>953 032</b>	<b>480 334</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>756 546</b>	<b>684 946</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>71 601</b>	<b>165 732</b>

\*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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En större vattenskada upptäcktes i LGH1002. Kröken mellan det vertikala och horisontella avloppsröret hade börjat läcka. Hela köket, toaletten samt delar av sovrum och vardagsrum var tvunget att rivas upp. De gamla betongrören byttes ut mot nya plaströr. Resterande bottenplatta ska filmas under 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	661	661	645	622
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 873	3 906	3 937	3 963
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	179	171	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	28	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	74	76	97	105
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-365	105	108	-1 181
Nettoomsättning (tkr)	584	585	573	557

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 747 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	40 110	0	0	40 110
Upplåtelseavgifter	132 000	0	0	132 000
Fond för yttre underhåll	438 605	39 600	0	399 005
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>610 715</b>	<b>39 600</b>	<b>0</b>	<b>571 115</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-653 481	-39 600	104 661	-718 542
Årets resultat	-365 373	-365 373	-104 661	104 661
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 018 854</b>	<b>-404 973</b>	<b>0</b>	<b>-613 881</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-408 139</b>	<b>-365 373</b>	<b>0</b>	<b>-42 766</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-365 373
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-613 882
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 018 855</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 018 855</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	584 244	585 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 891	47 072
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>629 135</b>	<b>632 216</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-748 382	-294 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 581	-105 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-66 163	-70 518
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-939 127</b>	<b>-470 767</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-309 991</b>	<b>161 450</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 437	-56 853
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 382</b>	<b>-56 789</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-365 373</b>	<b>104 661</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-365 373</b>	<b>104 661</b>

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	2 210 677	2 276 841
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 210 677</b>	<b>2 276 841</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 212 677</b>	<b>2 278 841</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	756 779	687 167
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>756 779</b>	<b>687 167</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>756 779</b>	<b>687 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 969 457</b>	<b>2 966 007</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		172 110	172 110
Fond för yttre underhåll	Not 11	438 605	399 005
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>610 715</b>	<b>571 115</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-653 481	-718 542
Årets resultat		-365 373	104 661
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 018 854</b>	<b>-613 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-408 139</b>	<b>-42 766</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 286 422	2 894 352
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 286 422</b>	<b>2 894 352</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 606 898	23 600
Leverantörsskulder		283 578	49 031
Skatteskulder		32	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	200 666	41 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 091 174</b>	<b>114 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 969 457</b>	<b>2 966 007</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	30 år, 20 år	30 år, 20 år
Kabel-TV	Fullt avskriven	10 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	493 767	493 767
	Hyror parkering	15 300	16 200
	Värmeintäkter	75 255	75 255
	Öresutjämning	-79	-79
		<b>584 244</b>	<b>585 144</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Övriga intäkter	44 891	47 072
		<b>44 891</b>	<b>47 072</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	26 676	26 678
	Myndighetstillsyn	0	1 080
	Gemensamma utrymmen	0	370
	Sophantering	0	2 625
	Förbrukningsmateriel	839	1 899
		<b>27 515</b>	<b>32 652</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	918
	Installationer	0	4 500
	VVS	20 439	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 934
	Skador/klotter/skadegörelse	9 824	1 751
	Vattenskada	443 868	0
		<b>474 131</b>	<b>10 103</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 390	16 401
	Värme	127 475	133 791
	Vatten	24 553	23 351
	Sophämtning/renhållning	9 078	9 603
		<b>177 496</b>	<b>183 146</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 635	16 451
	Kabel-TV	4 005	3 571
	Bredband	21 300	23 541
		<b>42 940</b>	<b>43 563</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>26 300</b>	<b>25 360</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>748 382</b>	<b>294 824</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	463	388
	Inkassering avgift/hyra	0	1 075
	Hyresförluster	0	103
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	11 250
	Föreningskostnader	12 612	5 443
	Förvaltningsarvode	80 058	77 921
	Förvaltningsarvoden övriga	0	363
	Administration	3 961	1 613
	Konsultarvode	12 028	3 059
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		<b>124 581</b>	<b>105 425</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
--------------	--------------------------	-------------	-------------

**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
--------------	----------------------	-------------	-------------

Byggnad	24 827	24 827
Förbättringar	41 336	45 691
	<b>66 163</b>	<b>70 518</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	3 425 559	3 425 559
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 425 559</b>	<b>3 425 559</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 148 718	-1 078 200
Årets avskrivningar enligt plan	-66 163	-70 518
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 214 881</b>	<b>-1 148 718</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 210 677</b>	<b>2 276 841</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	118 000	118 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	13 200 000	13 200 000
	<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
--------------	---	-------------------	-------------------

Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	--------------------------	-------------------	-------------------

Skattekonto	233	233
Skattefordran	0	908
Klientmedel hos SBC	756 546	684 946
Fordringar	0	1 080
	<b>756 779</b>	<b>687 167</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	399 005	359 405
	Reservering enligt stadgar	39 600	39 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>438 605</b>	<b>399 005</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,070 %	299 561	302 845	rörligt
	Handelsbanken	1,670 %	243 125	245 625	2018-03-01
	Handelsbanken	2,070 %	200 000	200 000	rörligt
	Handelsbanken	1,950 %	195 000	197 000	2018-06-01
	Handelsbanken	1,950 %	197 000	199 000	2018-06-01
	Handelsbanken	1,950 %	199 000	200 000	2020-06-01
	Handelsbanken	1,950 %	250 000	250 000	rörligt
	Handelsbanken	2,070 %	208 716	211 068	rörligt
	Handelsbanken	1,850 %	1 100 918	1 112 414	2019-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 893 320</b>	<b>2 917 952</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 606 898	-23 600	
			<b>1 286 422</b>	<b>2 894 352</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 770 320 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 970 000	2 970 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	4 058	4 026
	Avgifter och hyror	37 050	37 764
	Vattenskada	159 558	0
		<b>200 666</b>	<b>41 790</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

2018 avser BRF Minnet 13 att göra följande. Dränera runt huset, Energideklaration, Obligatorisk Ventilations Kontroll, Stampsplining, Brandskydd samt rusta entré.

---

Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 29 / 05 2018

Benjamin Molund  
Ledamot

Tommy Nygran  
Ledamot

Josefine Söderström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2018

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Minnet nr 13, org. nr 702001-4374

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Minnet nr 13 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 och kassaflöde 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 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 upp-lyser, 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 maskopi, förfälskning, 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 Minnet nr 13 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 fortlöpa 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 försumelse 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.

Solna den 5 juni 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor