Årsredovisning 2017

För

Brf Rumormästaren 5

AZETS

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns innestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Rumormästaren 5

769617-4403

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rumormästaren 5, 769617-4403 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Bromma och har beteckningen Rumormästaren 5.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 16 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 förråd som är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 366 kvm, varav 980 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

4	1 rum och kök
16	2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1952.

Renoveringar
Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	2010
Renovering av loftgångarna	2013
Målning av fönster	2015
Renovering av räcken på loftgångar	2016
Byte av tre dörröppnare till hissar	2017

Fastighetsförvaltning
Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel har skötts av föreningens egen fastighetsgrupp.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-24.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2009-09-01.

Andrahandsuthyrning
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.
Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med högst 7 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-18) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Helsing	Ordförande
Sofia Metzner	Ledamot
Sylwia Söderbaum	Ledamot
Ossian Rydebjörk	Ledamot
Birgit Rydstedt	Suppleant
Alexandra Mollgren	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter
Eva Stein, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB

Valberedning
Ognian Mihaylow

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler.
Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på 3 000 kronor varav minst 58 758 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

P.g.a. lagändringar kring kallelsetider har vi varit tvungna att uppdatera stadgarna. Det första beslutet togs på årsstämman. Det andra beslutet togs på en extrastämma 2017-09-18.

Ett lån på 2 100 000 har bundits i fem år till en ränta av 1,86%.

En hyresgäst i en av ettorna har sagt upp sitt hyreskontrakt. Det gör att vi nu kan sälja ut den lägenheten.

OVK plus rensning och injustering av kanalsystem har utförts till en kostnad av 30 000 kr ink. moms plus 12 323 kr ink. moms för åtgärder.
Tre dörröppnare till hissarna var tvungna att bytas ut till en kostnad av 82 125 kr ink. moms.
Ett träd har fällts till en kostnad av 18 500 kr ink. moms.

Medlemsinformation

	2017-12-31	*2016-12-31*
Vid räkenskapsårets början	18	19
Tillkommande medlemmar	4	2
Avgående medlemmar	-4	-3
Summa	**18**	**18**

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	*2016-12-31*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Nettoomsättning, tkr	1 002	1 005	983	954
Resultat efter finansiella poster, tkr	-122	-102	-296	-265
Soliditet, %	52	52	52	53
Kassalikviditet, %	286	238	178	152
Underhållsfond, tkr	108	49	157	110
Lån per kvm bostadsyta, kr*	11 735	11 735	9 983	9 983
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr*	741	741	613	603
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	1,87	2,31	3,00
Taxeringsvärde, tkr	19 586	19 586	15 681	15 681

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

*År 2015 och bakåt var det fel i fastighetsdeklarationen, för hög area, därav att dessa är lägre än 2016 års siffror.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Årets förändringar av eget kapital						
Belopp vid årets ingång	13 642 010	825 575	49 366	-1 683 177	-102 285	12 731 489
Resultatdisposition enl. föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			58 758			58 758
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-161 043	102 285	-58 758
Årets resultat					-121 869	-121 870
Belopp vid årets utgång	**13 642 010**	**825 575**	**108 124**	**-1 844 220**	**-121 869**	**12 609 619**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-1 844 220
årets resultat	-121 869
Totalt	-1 966 089
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	58 758
i ny räkning överförs	-2 024 847
Totalt	-1 966 089

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 001 725	1 005 469
Övriga rörelseintäkter		-	15 000
Summa rörelseintäkter, laqerförändring m.m.		1 001 725	1 020 469
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-611 667	-579 939
Övriga externa kostnader		-64 011	-65 481
Personalkostnader		-27 848	-20 545
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4,5*	-221 955	-242 047
Summa rörelsekostnad		-925 481	-908 012
Rörelseresultat		76 244	112 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 113	-214 773
Summa finansiella poster		-198 113	-214 742
Resultat efter finansiella poster		-121 869	-102 285
Resultat före skatt		-121 869	-102 285
Årets resultat		-121 869	-102 285

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	23 739 983	23 961 938
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 739 983	23 961 938
Summa anläggningstillgångar		23 739 983	23 961 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 427	2 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 364	45 766
Summa kortfristiga fordringar		48 791	48 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		519 130	417 244
Summa Kassa och bank		519 130	417 244
Summa omsättningstillgångar		567 921	465 443
SUMMA TILLGÅNGAR		24 307 904	24 427 381

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 642 010	13 642 010
Upplåtelseavgift		825 575	825 575
Fond för yttre underhåll		108 124	49 366
Summa bundet eget kapital		14 575 709	14 516 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 844 220	-1 683 177
Årets resultat		-121 869	-102 285
Summa fritt eget kapital		-1 966 089	-1 785 462
Summa eget kapital		12 609 620	12 731 489
Långfristiga skulder	*6,7*		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 500 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		11 500 000	11 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 429	43 431
Skatteskulder		3 490	2 490
Övriga skulder		1 474	614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 891	149 357
Summa kortfristiga skulder		198 284	195 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 307 904	24 427 381

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	76 244	112 457
Erhållna räntor	-	31
Erlagda räntor	-198 113	-214 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	221 954	242 047
	100 085	139 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**100 085**	**139 762**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-592	2 919
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	2 393	28 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**101 886**	**171 318**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-**	**-**
Årets kassaflöde	**101 886**	**171 318**
Likvida medel vid årets början	**417 244**	**245 926**
Likvida medel vid årets slut	**519 130**	**417 244**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	*Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar*
Kassalikviditet	*Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder*
Lån per kvm bostadsyta	*Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked*
Årsavgift per kvm bostadsyta	*Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta	*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	*År*
Byggnader	200
Loftgångsbyggnation	50
Stamrenovering	50
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Hyror	31 648	36 961
Hyror bostäder	233 446	231 768
Övriga hyror	3 831	3 900
Årsavgifter	726 576	726 576
Andrahandsuthyrning	5 984	5 904
Kravavgift	240	360
Öresutjämning	-	-
Summa	**1 001 725**	**1 005 469**

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Hissbesiktning	1 988	1 948
Övriga fastighetskostnader	29 434	12 855
Reparationer	66 597	15 333
Reparation hissar	91 139	8 824
Reparation byggnad	-	127 038
Serviceavtal	3 600	3 600
El	41 354	38 199
Fjärrvärme	201 822	198 149
Vatten	26 575	25 365
Sophämtning	8 731	9 958
Fastighetsförsäkring	20 981	20 370
Tomträttsavgäld	75 100	75 100
Bredband	8 796	8 796
Kabel-TV	5 390	5 184
Fastighetsskatt	30 160	29 220
Summa	**611 667**	**579 939**

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	24 788 629	24 788 629
	24 788 629	24 788 629
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-826 691	-604 736
- Årets avskrivning enligt plan	-221 955	-221 955
	-1 048 646	-826 691
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	**23 739 983**	**23 961 938**

Taxeringsvärde	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Fastighetsbeteckning Rumormästaren 5		
Taxeringsvärde byggnad:	11 786 000	11 786 000
Taxeringsvärde mark:	7 800 000	7 800 000
	19 586 000	19 586 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	19 200 000	19 200 000
Lokaler:	386 000	386 000
	19 586 000	19 586 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	691 003	691 003
Utgående anskaffningsvärde	691 003	691 003
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-691 003	-670 911
- Årets avskrivning enligt plan	-	-20 092
Utgående avskrivningar enligt plan	-691 003	-691 003
Utgående redovisat värde	**-**	**-**

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	*Lånets omsättnings-dag*	*Amorteringar år 2018 enl låneavtal*	*Lånebelopp 2017-12-31*	*Lånebelopp 2016-12-31*
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Stadshypotek	1,55	2019-04-30	-	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek	1,86	2022-04-30	-	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek	1,55	2019-04-30	-	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek	1,80	2020-09-01	-	500 000	500 000
Stadshypotek	1,57	2018-10-30	-	3 200 000	3 200 000
Stadshypotek	1,80	2020-09-01	-	1 500 000	1 500 000
Totalt			**-**	**11 500 000**	**11 500 000**

Not 7 Checkräkningskredit

	2017-12-31	*2016-12-31*
Beviljad checkkredit	300 000	300 000
Utnyttjad checkkredit	-	-
Outnyttjad checkräkningskredit	300 000	300 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckning	11 900 000	11 900 000
Summa ställda säkerheter	**11 900 000**	**11 900 000**

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har tecknat avtal med mäklare och ska inleda försäljning av den uppsagda hyresrätten. I.o.m. att bostadsmarknaden har blivit trögare så är det möjligt att vi kommer att hyra ut lägenheten med korttidskontrakt om vi inte lyckas få den såld. Det finns också en risk att vi kommer att förlora några månaders hyresinkomst efter att nuvarande hyresgäst flyttar.

2018-10-30 förfaller ett lån på 3 200 000 kr. Räntan kommer med största sannolikhet att bli högre än idag. Men om vi får den uppsagda hyresrätten såld kommer vi kunna amortera av en del av detta lån.

Kommande projekt och renoveringar
Stamspolning, 2018
Renovering av hissar, 2020 (Kan tidigareläggas om vi får den uppsagda hyresrätten såld).

Underskrifter

Bromma 2018- 04 - 19

Daniel Helsing

Sofia Metzner

Sylwia Söderbaum

Ossian Rydebjörk

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04 - 25

Eva Stein
Auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB

Allegretto Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rumormästaren 5
Org.nr 769617-4403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rumormästaren 5 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rumormästaren 5 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 25 april 2018

Eva Stein
Auktoriserad revisor