

Årsredovisning

för

Brf Barnhuset 5

769605-1544

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Barnhuset 5, med säte i Stockholms kommun, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Barnhuset 5 registrerades hos Bolagsverket 1999-12-09. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2001-11-28.

Föreningen förvärvade fastigheten Barnhuset 5 2002-01-31.

Den senaste upplaga av föreningens stadgar registrerades av bolagsverket 2014-10-20.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet, Barnhuset 5, förvärvades 2002-01-31 och är upplåten med äganderätt och belägen i Stockholms kommun på Drottninggatan 73A och Barnhusgatan 2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Försäkrings AB.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten innehåller 34 st bostadslägenheter samt 5 st lokaler. Av lägenheterna, vars area totalt uppgår till ca 2 146 kvm, upplåts 33 st med bostadsrätt om 2 080 kvm och 1 st (om 2 rok och 66 kvm) med hyresrätt. Lokalerna, vars area uppgår till ca 401 kvm upplåts med hyresrätt. Tomtarean uppgår till 822 kvm och innehas med äganderätt.

Byggnadernas tekniska status

Byggnaden uppfördes 1886 av byggmästare P A Thorstensson efter ritningar av arkitekterna K Salin och A Lindegren och består idag av ett flerbostadshus i 8 våningar. Av dessa utgör 6 våningar bostäder medan entréplan och källare (vissa delar i souterräng) utgör lokaler samt lägenhetsförråd och tvättstuga.

Huset har byggts om 1935 då bl a gårdsflygel revs, lägenheterna delades upp, centralvärme och badrum installerades samt hiss (från 1908) moderniserades.

En genomgripande renovering och ombyggnation av huset har vidare skett under åren 2003 - 2004 i samband med att vinden upplåts med bostadsrätt varvid 3 bostadslägenheter tillskapades. Tvättstuga samt lägenhetsförråd flyttades till källaren samtidigt som hissen förlängdes en våning.

Renoveringen omfattade bl a omläggning av plåttaket (ej grönmålade delar), byte av ledningar för vatten och avlopp (såväl stamledningar som horisontella dito), byte av elstigare, renovering av samtliga badrum, installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.

Huset bedöms efter den senaste renoveringen och stambytet i gott skick och underhålls löpande, bl a har följande åtgärder genomförts:

- Fönsterkarmar och fönsterbågar i fönster mot gatan renoverades år 2006.
- Balkonger mot gården byggts år 2007.
- Trapphusfönster renoverats år 2011.
- Fönster till källarlokalerna målades om år 2012.
- Installation av bredbandsnät och uttag i samtliga lägenheter år 2013.
- Underhållsspoling av avloppsstammar år 2013.
- Byte av radiatorventiler år 2013.
- Byte av termostater bytts på samtliga radiatorer och injustering värmesystemet år 2014.
- Fönsterkarmar och fönsterbågar i fönster mot gården renoverades år 2014 samtidigt som innerglaset byttes mot energiglas.
- Grönmalade taktytor som där plåten ej bytts målades om under år 2014.
- OVK-besiktning

Utöver de närmsta åren ser styrelsen främst behov av följande åtgärder vilka beräknas kunna ske inom ramen för den normala budgeten:

- Åtgärder för godkänd OVK
- Upprustning av trapphus
- Upprustning av innergården (nytt tätskikt och ytbeläggning).
- Ommålning och putsning av innerväggar i källaren.
- Underhållsmålning av fönster mot gatan.
- Målning av putsade delar av fasad mot gatan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Botema Fastighets AB, fastighetsskötsel av Åkerlunds Fastighetsservice AB och städning av ABSS.

Styrelsen

Styrelsen har under år 2017 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Mikael Ikonen	Ledamot	Ordförande
Börje Pettersson	Ledamot	Vice ordförande
Robert Bruzelius Lidqvist	Ledamot	
Magnus Olofsson	Ledamot	
Anna Linusson	Ledamot	
Wilhelm Böhme	Ledamot	
Åsa Torpadie	Suppleant	
Irene Pettersson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda möten samt däremellan löpande kontakter via telefon och e-post i brådskande ärenden.

Revisor

Sylvia Ceamanos Auktoriserad revisor
Eva-Lis Brinkensten Revisorssuppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vid extra föreningsstämma den 25 februari 2016 beslutades att ge styrelsen mandat att upplåta den kvarvarande hyreslägenheten med bostadsrätt samt ramarna därför. Styrelsen har därefter i enlighet med detta beslutat att upplåta den aktuella lägenheten men avtal har inte undertecknats och bedöms inte komma till stånd inom närmaste tiden.

Vissa åtgärder från OVK besiktning har utförts, kontrakt med ny entreprenör för resterande åtgärder är under upphandling.

På grund av svårigheter att erhålla borttillstånd har bergvärmeprojektet avbrutits.

Efter balansdagen har delar av horisontell avloppsstam källaren bytts och renovering av trapphuset påbörjats.

Årets resultat

Styrelsens målsättning är att föreningen ska nå nollresultat efter avskrivningar.

För 2017 redovisar föreningen ett nettoresultat på 224 740 kr (f år 186 367 kr). Resultatet är bättre än förväntat då vissa renoveringsåtgärder skjutits på framtiden.

Lån & likviditet

Föreningens totala lån uppgår vid årets slut till 19 738 750 kr (19 755 000). Under 2017 har inga amorteringar skett då styrelsen bedömt att likvida medel behövts för de planerade åtgärderna på gården samt bergvärme. Styrelsens målsättning är annars att amorteringarna ska motsvara avskrivningarna men att beslut om amorteringar fattas i början av respektive kalenderår när resultatet från föregående år samt innevarande års renoverings/investeringsbehovet är känt. Styrelsen har som ambition att ha spridning i lånens löptid. Likvida medel uppgår till 2 112 780 kr (1 349 248) och har ökat under året på grund av att planerade underhållsåtgärder skjutits på framtiden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/hyror & avgifter	2 126	2 092	2 096	2 165	2 162
Resultat efter finansiella poster	225	186	137	-31	85
Soliditet (%)	61	61	60	60	60
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	209	209	220	256	256
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 489	9 498	9 510	9 517	9 519

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	30 917 648			30 917 648
Kapitaltillskott balkonger	681 735			681 735
Upplåtelseavgift	1 090 625			1 090 625
Fond för yttre underhåll	977 443		42 224	1 019 667
Balanserat resultat	-2 417 786	186 367	-42 224	-2 273 643
Årets resultat	186 367	-186 367	224 740	224 740
Totalt	31 436 032	0	224 740	31 660 772

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 273 643
årets vinst	224 740
	-2 048 903

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	42 224
i ny räkning överföres	-2 091 127
	-2 048 903

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	1	2 125 835	2 091 933
Övriga intäkter	2	19 342	28 557
		2 145 177	2 120 490
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-524 964	-502 900
Övriga driftskostnader	4	-447 461	-424 748
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-116 248	-100 930
Personalkostnader	6	-63 829	-57 990
	7, 8, 9,		
	10, 11,		
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-375 401	-375 401
		-1 527 903	-1 461 969
Rörelseresultat		617 274	658 521
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 925	5 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 459	-477 218
		-392 534	-472 154
Resultat efter finansiella poster		224 740	186 367
Årets resultat		224 740	186 367

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 700 971	39 954 315
Stambyte	8	8 721 846	8 818 204
Standardförbättringar	9	581 780	591 112
Balkongbyggnation	10	617 895	624 577
Fasad / Fönster	11	253 000	258 500
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	12 555	16 740
		49 888 047	50 263 448
Summa anläggningstillgångar		49 888 047	50 263 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 386
Övriga fordringar		40 857	38 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 336	59 976
		98 194	100 824
<i>Kassa och bank</i>		2 112 780	1 349 248
Summa omsättningstillgångar		2 210 973	1 450 072
SUMMA TILLGÅNGAR		52 099 020	51 713 520

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 917 648	30 917 648
Kapitaltillskott balkonger		681 735	681 735
Upplåtelseavgifter		1 090 625	1 090 625
Fond för yttre underhåll		1 019 667	977 443
		33 709 675	33 667 451

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-2 273 643	-2 417 786
Årets resultat		224 740	186 367
		-2 048 903	-2 231 419

Summa eget kapital

31 660 772 **31 436 032**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	19 738 750	19 755 000
Summa långfristiga skulder		19 738 750	19 755 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		137 872	98 870
Aktuella skatteskulder		13 018	12 267
Övriga skulder		96 673	95 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 936	316 121
Summa kortfristiga skulder		699 499	522 488

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 099 020

51 713 520

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2014 övergår föreningen på frivillig grund till att upprätta årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen enligt BFNAR 2012:1 K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,1% av byggnadens anskaffningskostnad.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Stambyte	100 år
Standardförbättring	100 år
Balkongbyggnation	100 år
Fasad och fönster	50 år
Maskiner och andra tekn anl	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Avgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	435 756	435 756
Hyror bostäder	75 219	74 585
Hyror lokaler	1 614 860	1 581 592
	2 125 835	2 091 933

Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avgift	9 555	7 745
Balkong	4 200	4 200
Ersättning andrahandsuthyrning	5 587	16 612
	19 342	28 557

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	-52 872	-37 189
El	-34 696	-31 966
Värme	-308 800	-309 694
Vatten och avlopp	-63 900	-60 262
Sophämtning/renhållning	-64 696	-63 789
	-524 964	-502 900

Not 4 Övriga driftskostnader

	2017	2016
Städning	-36 682	-33 488
Obl besiktningkost OVK,hiss	-53 630	-38 589
Hisservice	-3 760	-1 368
Övriga fastighetskostnader	-8 530	-12 466
Fastighetsförsäkring	-38 423	-40 817
Kabel-tv	-9 244	-16 707
Bredband	-71 918	-59 448
Fastighetsskötsel	-45 745	-45 204
Fastighetsskatt	-174 960	-173 362
Snöröjning	-4 570	-3 299
	-447 462	-424 748

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltnings- och externa kostnader		
Fastighetsförvaltning	-58 960	-58 108
Bankkostnader	-1 164	-4 565
Föreningsavgifter	-4 840	-4 840
Rådgivning	-33 125	-16 375
Revisionsarvoden	-18 159	-17 042
	-116 248	-100 930

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-63 829	-57 990
	-63 829	-57 990

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 224 000	42 224 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	42 224 000	42 224 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 269 685	-2 016 341
Årets avskrivningar enligt plan	-253 344	-253 344
Utgående avskrivning enligt plan	-2 523 029	-2 269 685
Planenligt restvärde vid årets slut	39 700 971	39 954 315
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 000 000	29 000 000
Mark	39 625 000	39 625 000
	68 625 000	68 625 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	55 600 000	55 600 000
Lokaler	13 025 000	13 025 000
	68 625 000	68 625 000

Not 8 Stambyte

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Stambyte	9 635 852	9 635 852
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 635 852	9 635 852
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-817 648	-721 290
Årets avskrivningar enligt plan	-96 358	-96 358
Utgående avskrivning enligt plan	-914 006	-817 648
Planenligt restvärde vid årets slut	8 721 846	8 818 204

Not 9 Standardförbättringar

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	933 238	933 238
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	933 238	933 238
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-342 126	-332 794
Årets avskrivningar enligt plan	-9 332	-9 332
Utgående avskrivning enligt plan	-351 458	-342 126
Planenligt restvärde vid årets slut	581 780	591 112

Not 10 Balkongbyggnation

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	668 210	668 210
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	668 210	668 210
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-43 633	-36 951
Årets avskrivningar enligt plan	-6 682	-6 682
Utgående avskrivning enligt plan	-50 315	-43 633
Planenligt restvärde vid årets slut	617 895	624 577

Not 11 Fasad / Fönster

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	275 000	275 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	275 000	275 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 500	-11 000
Årets avskrivningar enligt plan	-5 500	-5 500
Utgående avskrivning enligt plan	-22 000	-16 500
Planenligt restvärde vid årets slut	253 000	258 500

Not 12 Maskiner och inventarier

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 850	41 850
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	41 850	41 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 110	-20 925
Årets avskrivningar enligt plan	-4 185	-4 185
Utgående avskrivning enligt plan	-29 295	-25 110
Planenligt restvärde vid årets slut	12 555	16 740

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek			0	1 955 000
Stadshypotek AB	1,590	2019-01-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	1,110	2019-01-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	3,220	2018-01-31	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	0,900	2020-01-30	4 800 000	4 800 000
Stadshypotek AB	0,970	2020-09-01	2 493 750	2 500 000
Stadshypotek AB	1,320	2022-10-30	1 945 000	0
			19 738 750	19 755 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 250	5 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	20 650 000	20 650 000
	20 650 000	20 650 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Underskrifter		

Stockholm

Mikael Ikonen
Ordförande

Börje Pettersson

Robert Bruzelius Lidqvist

Magnus Olofsson

Anna Linusson

Wilhelm Böhme

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Barnhuset 5

Org.nr 769605-1544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Barnhuset 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 Barnhuset 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 4 maj 2018

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor