



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brämaregatan 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brämaregatan 1

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 2013 och 2042.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Asplund	Ledamot	
Andreas Johansson	Ledamot	
William Karlsson	Ledamot	
Ludvig Magnusson	Ledamot	fr.o.m. föreningsstämma 2017-05-23
John Nyström	Ledamot	
Elin Stäring	Ledamot	
Siri Bergenehr	Suppleant	t.o.m. föreningsstämma 2017-05-23

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi revision
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Kristoffer Stäring

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Brämaregården 737:248	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

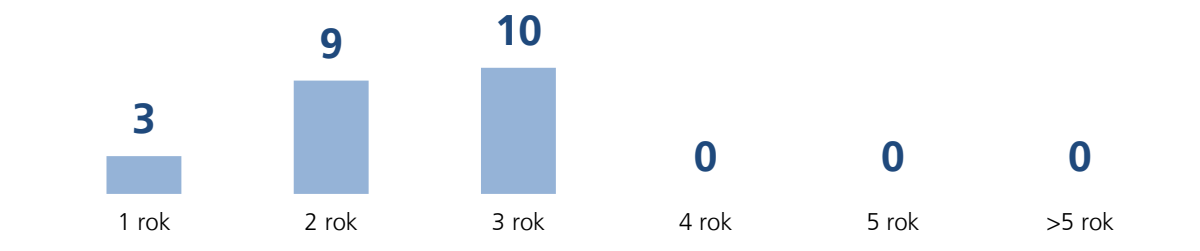
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 581 m², varav 1 263 m² utgör lägenhetsyta och 318 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2016-04-13.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förnyad utomhusmiljö	2017
Byte av avstängningsventiler för vattenledningar	2017
Spolning av avloppsstammar och grenledningar	2016
OVK	2016
Filmning av dagvattenledningar	2016
Installation av brandvarnare gemensamma utrymmen	2016
Byte av avlopp i tvättstuga	2016
Renovering av badrum i en av hyresrätterna	2016
Planerat underhåll	År
Installation av fettavskiljare i restauranger	2018
Renovering av trapphus	2020
Målning av träfasad mot gatan	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

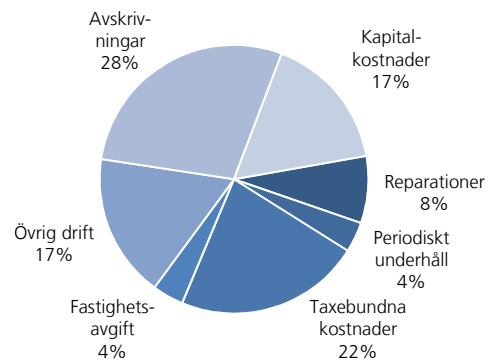
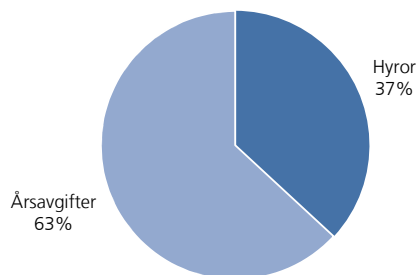
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	576 981	518 395
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 424 347	1 394 015
Finansiella intäkter	162	279
Minskning kortfristiga fordringar	2 155	0
Ökning av långfristiga skulder	115 494	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	245 592
	1 542 157	1 639 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	791 236	998 335
Finansiella kostnader	235 456	256 303
Ökning av materiella anläggningstillgångar	451 875	76 878
Ökning av kortfristiga fordringar	0	60 029
Minskning av långfristiga skulder	0	189 756
Minskning av kortfristiga skulder	211 338	0
	1 689 905	1 581 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	429 233	576 981
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-147 747	58 586

*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

Under 2017 genomfördes en totalrenovering och omstrukturering av föreningens innergård. Renoveringen omfattade plattläggning, nytt staket, detaljrenovering av fasad samt planteringslängor. Dagvattenledningar befanns i god ordning och byttes ej.

Utöver detta har ytterligare planerat underhåll utförts. Byte av avstängningsventiler för vattenledningar utfördes i samtliga ledningar. Samtliga lås samt några dörrstängare till grindar och portuppgångar har bytts ut. Därtill några mindre underhållsåtgärder samt visst oplanerat underhåll.

Föreningen har haft två städdagar under året. Utöver att putsa på huset har många mindre underhållsåtgärder kunnat utföras med gemensamma ansträngningar.

Nya brandskyddsansvariga har utsetts. En uppdatering av rådande nödutgångar, brandvarnare samt gemensamma utrymmen utfördes.

Föreningen har även bedrivit en omfattande förstudie fr att undersöka möjligheterna att omvandla en av hyreslokalerna till nya bostadsrätter. Resultatet presenterades för medlemmarna vid ett informationsmöte i november. De närvarande bidrog med bra synpunkter och var i stort mycket positiva till att driva det vidare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	752	741	690
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 282	1 260	1 143	1 136
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 433	12 335	12 949	14 267
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	121	122	110	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	41	39	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	162	191	249
Soliditet (%)	55	55	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8	-255	-62	2
Nettoomsättning (tkr)	1 419	1 394	1 352	1 292

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 263 m² bostäder och 318 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	17 808 755	0	0	17 808 755
Upplåtelseavgifter	1 223 156	0	0	1 223 156
Fond för yttre underhåll	410 808	124 825	-115 000	400 983
S:a bundet eget kapital	19 442 719	124 825	-115 000	19 432 894
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 051 036	-124 825	-140 689	-785 522
Årets resultat	-8 543	-8 543	255 689	-255 689
S:a ansamlad förlust	-1 059 580	-133 368	115 000	-1 041 211
S:a eget kapital	18 383 139	-8 543	0	18 391 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 543
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-911 212
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 825
summa balanserat resultat	-1 044 580

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

52 390
-992 190

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	1 418 947	1 394 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 400	0
Summa rörelseintäkter		1 424 347	1 394 015
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-601 035	-746 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 153	-227 709
Personalkostnader	Not 6	-23 742	-23 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-406 361	-395 345
Summa rörelsekostnader		-1 197 290	-1 393 380
RÖRELSERESULTAT		227 057	634
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 456	-256 303
Summa finansiella poster		-235 294	-256 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 237	-255 390
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-306	-299
		-306	-299
ÅRETS RESULTAT		-8 543	-255 689

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 428 574	32 302 928
Pågående byggnation	Not 9	0	76 878
Maskiner och inventarier	Not 10	20 879	24 132
Summa materiella anläggningstillgångar		32 449 453	32 403 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 449 453	32 403 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 402
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	480 356	625 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	30 786	29 533
Summa kortfristiga fordringar		511 142	660 551
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	340 282	340 282
		340 282	340 282
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		89	582
Summa kassa och bank		89	582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		851 514	1 001 415
SUMMA TILLGÅNGAR		33 300 966	33 405 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 031 911	19 031 911
Fond för yttre underhåll	Not 14	410 808	400 983
Summa bundet eget kapital		19 442 719	19 432 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 051 036	-785 522
Årets resultat		-8 543	-255 689
Summa fritt eget kapital		-1 059 580	-1 041 211
SUMMA EGET KAPITAL		18 383 139	18 391 683
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 025 429	14 278 935
Summa långfristiga skulder		8 025 429	14 278 935
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 558 756	189 756
Leverantörsskulder		29 853	132 720
Skatteskulder		107 031	103 771
Övriga skulder		27 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	169 758	308 489
Summa kortfristiga skulder		6 892 398	734 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 300 966	33 405 354

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	103 år	103 år
Stomkomplettering för.	26 år	26 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Fastighetsel	26 år	26 år
Fasader/balkonger	41 år	41 år
Fönster/dörrar och port	41 år	41 år
Yttertak	41 år	41 år
Inventarier	10 år	10 år
Gård utemiljö	20 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	895 693	882 456
Hyror bostäder	83 339	82 431
Hyror lokaler	439 876	431 762
Hyresrabatt	0	-2 665
Öresutjämning	39	31
	1 418 947	1 394 015

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	5 400	0
	5 400	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 160	6 695
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 688
	Gård	1 587	0
	Förbrukningsmateriel	2 186	1 246
	Brandskydd	0	967
		6 933	21 596
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	4 363	0
	Lokaler	12 199	5 298
	Lås	13 125	0
	VVS	24 356	2 660
	Ventilation	7 225	0
	Elinstallationer	2 903	0
	Fönster	5 090	0
	Skador/klotter/skadegörelse	46 310	7 134
	Vattenskada	0	184 338
		115 571	199 430
	Periodiskt underhåll		
	VVS	25 620	115 000
	Fasad	26 770	0
		52 390	115 000
	Taxebundna kostnader		
	El	21 779	25 716
	Värme	190 582	193 323
	Vatten	56 346	64 516
	Sophämtning/renhållning	51 961	32 047
		320 668	315 602
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 454	16 632
	Kabel-TV	26 289	25 857
		51 743	42 489
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 730	52 696
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	601 035	746 813
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	1 839
	Juridiska åtgärder	4 875	4 688
	Revisionsarvode extern revisor	10 109	19 375
	Föreningskostnader	0	12 640
	Fritids- och trivselkostnader	998	0
	Förvaltningsarvode	127 448	154 707
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 938
	Administration	2 592	2 338
	Konsultarvode	10 700	18 978
	Föreningsavgifter	8 206	8 206
		166 153	227 709

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 066	17 892
	Sociala kostnader	5 676	5 622
		23 742	23 514
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	206 708	206 708
	Yttertak K3	19 140	19 140
	Fasader/balkonger K3	12 760	12 760
	Fönster/dörrar och portar K3	6 380	6 380
	Stomkomplettering förening K3	10 208	10 208
	Luftbehandlingssystem K3	122 493	122 493
	Förbättringar	14 402	14 402
	Utemiljö allmänt K3	11 016	0
	Inventarier	3 254	3 254
		406 361	395 345
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 291 086	34 291 086
	Nyanskaffningar	528 753	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 819 839	34 291 086
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 988 158	-1 596 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-403 107	-392 091
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 391 265	-1 988 158
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 428 574	32 302 928
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 383 585	7 383 585
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 385 000	11 385 000
	Taxeringsvärde mark	8 295 000	8 295 000
		19 680 000	19 680 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 200 000	17 200 000
	Lokaler	2 480 000	2 480 000
		19 680 000	19 680 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	76 878
		0	76 878

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	32 538	32 538	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	32 538	32 538	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-8 406	-5 152	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 254	-3 254	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 660	-8 406	
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 878	24 132	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	51 212	49 218	
	Klientmedel hos SBC	429 144	576 399	
		480 356	625 617	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Försäkring	24 397	23 236	
	Kabel-TV	6 389	6 297	
		30 786	29 533	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Handelsbanken Multi Asset	340 282	363 242	340 282
		340 282	363 242	340 282
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	400 983	313 885	
	Reservering enligt stadgar	124 825	124 825	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-115 000	-37 727	
	Vid årets slut	410 808	400 983	

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,870 %	2 774 035	2 834 195	2020-03-01
Handelsbanken	1,870 %	5 119 400	5 199 496	2020-03-01
Handelsbanken	1,300 %	6 369 000	6 435 000	2018-06-01
Handelsbanken	1,850 %	321 750	0	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 584 185	14 468 691	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 558 756	-189 756	
		8 025 429	14 278 935	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 305 405 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
El	644	2 129
Värme	27 146	27 190
Vatten	4 979	5 370
Sophämtning	3 875	2 458
Extern revisor	11 000	11 000
Arvoden	13 066	12 920
Sociala avgifter	4 105	4 059
Ränta	19 733	19 027
Avgifter och hyror	83 655	85 962
Snöröjning	1 555	0
Vattenskada	0	138 374
	169 758	308 489

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen arbetar vidare med frågan om hur en av hyreslokalerna kan byggas om till nya bostadsrätter. Det beräknas finnas ett konkret förslag till föreningsstämman 2018.

Underhållsplanen uppdateras av styrelsen under våren 2018. Det kommer att leda till en del omprioriteringar bland de större projekten.

Utöver detta bedrivs ett arbete för att se över och skära ned föreningens kostnader.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24/5 2018

Anna Aspönd
Ledamot

Andreas Johansson
Ledamot

William Karlsson
Ledamot

Ludvig Magnusson
Ledamot

John Nyström
Ledamot

Elin Stäringe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämpats den 25 / 5 2018

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brämaregatan 1
Org.nr. 769621-3185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brämaregatan 1 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.

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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Bråmaregatan 1 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Anmärkning

Föreningens stadgar anger att årsavgiften skall täcka föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll. Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag framföra en anmärkning på att utgiftsuttaget inte är tillräckligt för att uppfylla stadgarna.

Göteborg den 25 maj 2018



Maria Claesson

Auktoriserad revisor