



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brotorps Entré

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-09 hos Bolagsverket.

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

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fågelhunden GA:27. Föreningens andel är 41,26 procent. Samfälligheten förvaltar innergård, garage, sop- och återvinningsrum samt cykelrum.

#### Styrelsen

Robert Bondesson	Ledamot
Magnus Carlsson	Ledamot
Marcus Eck	Ledamot
Johan Fall	Ledamot
Lars Leandersson	Ledamot

Richard Lynch	Suppleant
Niklas Seppänen	Suppleant

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

Robert Bondesson, Magnus Carlsson, Marcus Eck, Johan Fall, Lars Leandersson, Richard Lynch och Niklas Seppänen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Matz Ekman  
BDO Mälardalen AB

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BDO Mälardalen AB

#### Valberedning

Anneli Anderssen  
Michael Johansson

Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pudeln 1	2012	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

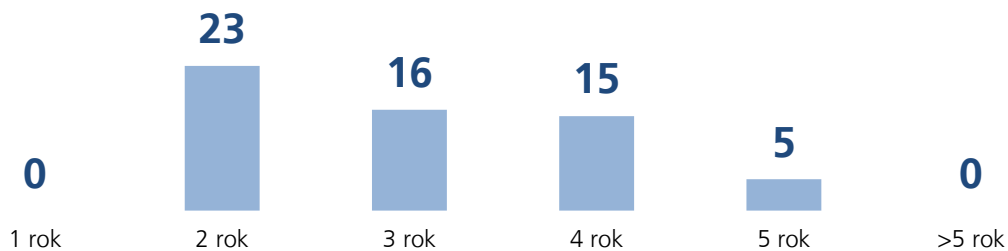
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 733 m<sup>2</sup>, varav 4 798 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 935 m<sup>2</sup> utgör lokalyta (garage).

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning Brotorps entré	WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Teknisk förvaltning Fågelhunden GA:27	WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Ekonomisk förvaltning	SBC fr.o.m 2016-01-01
Driftövervakning	KTC fr.o.m 2015-07-01
Städning av trappor och gemensamma utrymmen	Städpoolen fr.o.m 2015-07-01
Entrémattor	Initial, fr.o.m 2015-07-01
Återvinning av avfallsprodukter	SUEZ fr.o.m 2015-07-01
Hämtning av sopor och kompost	Sundbybergs stad fr.o.m 2015-07-01
Serviceavtal hissar	Kone fr.o.m 2017-12-01
Besiktning av hissar	Inspecta fr.o.m 2015-03-23
Telia triple play	Telia fr.o.m 2015-08-18
Hysesavtal Jaktvillan	Järvastaden fr.o.m 2017-01-01
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna fr.o.m. 2016-12-01

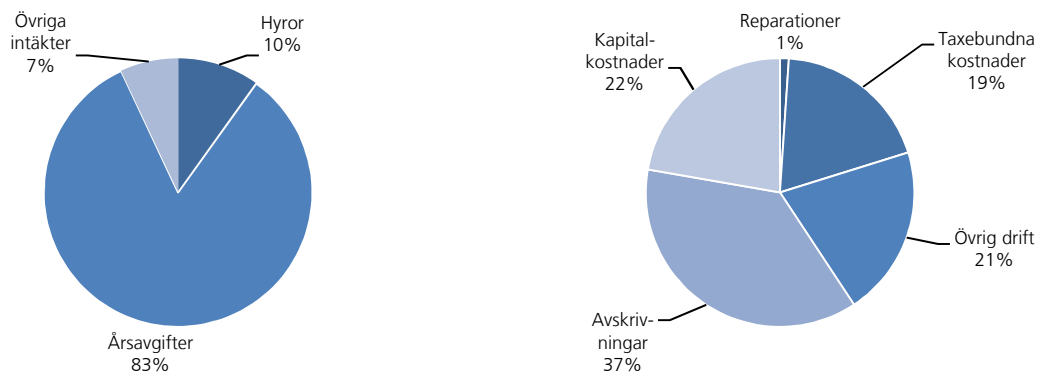
## Föreningens ekonomi

Med anledning av den goda likviditetsutvecklingen under de senaste åren har vi under de två senaste åren gjort en extra amortering på föreningens långfristiga lån. Extra amorteringen under 2017 uppgick till 1 195 000 kr och extra amorteringen som gjordes under 2016 uppgick till 1 423 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 911 214</b>	<b>2 123 475</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 611 732	3 604 927
Finansiella intäkter	225	224
Minskning kortfristiga fordringar	0	47 543
	<b>3 611 957</b>	<b>3 652 694</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 403 211	1 284 322
Finansiella kostnader	736 714	885 774
Ökning av kortfristiga fordringar	10 284	0
Minskning av långfristiga skulder	1 335 000	1 563 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 006	131 859
	<b>3 543 214</b>	<b>3 864 955</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 979 957</b>	<b>1 911 214</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>68 743</b>	<b>-212 261</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garage) med 1 procent av taxvärdet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Garantiavtalet med KONE för våra hissar löpte ut per 2017-11-30. Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med KONE som gäller från 2017-12-01. Detta avtal ger oss motsvarande villkor och driftsäkerhet som vi tidigare haft under garantiavtalet.
- Föreningen har under slutet av 2017 tecknat avtal med SBC om att upprätta en underhållsplan under 2018. Underhållsplanen skall ge styrelsen tillräcklig information för att kunna budgetera, planera och genomföra föreningens framtida underhållsarbeten på ett tillfredställande sätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	626	626	626	626
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 498	9 776	10 102	10 198
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	26	26	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	44	57	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	17	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	129	155	187	215
Soliditet (%)	77	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	240	203	46	-159
Nettoomsättning (tkr)	3 612	3 602	3 616	3 577

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 798 m<sup>2</sup> bostäder och 935 m<sup>2</sup> lokaler (garage).

## 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	59 846 000	0	0	59 846 000
Upplåtelseavgifter	89 999 000	0	0	89 999 000
Fond för yttre underhåll	559 767	119 950	0	439 817
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>150 404 767</b>	<b>119 950</b>	<b>0</b>	<b>150 284 817</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	85 704	-119 950	202 955	2 699
Årets resultat	239 932	239 932	-202 955	202 955
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>325 636</b>	<b>119 982</b>	<b>0</b>	<b>205 654</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>150 730 403</b>	<b>239 932</b>	<b>0</b>	<b>150 490 471</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	239 932
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	205 653
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 950
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>325 635</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

28 750
<b>354 385</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	3 611 685	3 601 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47	3 139
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 611 732</b>	<b>3 604 927</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 191 159	-1 096 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 599	-106 949
Personalkostnader	Not 6	-86 453	-80 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 100	-1 232 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 635 311</b>	<b>-2 516 422</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>976 421</b>	<b>1 088 505</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 714	-885 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-736 489</b>	<b>-885 550</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>239 932</b>	<b>202 955</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>239 932</b>	<b>202 955</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	194 806 600	196 038 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>194 806 600</b>	<b>196 038 700</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>194 806 600</b>	<b>196 038 700</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 568	769
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 001 942	1 930 715
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 010 510</b>	<b>1 931 484</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 010 510</b>	<b>1 931 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>196 817 110</b>	<b>197 970 184</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		149 845 000	149 845 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	559 767	439 817
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 404 767</b>	<b>150 284 817</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		85 704	2 699
Årets resultat		239 932	202 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>325 636</b>	<b>205 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>150 730 403</b>	<b>150 490 471</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 431 000	46 766 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 431 000</b>	<b>46 766 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	140 000	140 000
Leverantörsskulder		67 107	95 055
Skatteskulder		39 240	38 960
Övriga skulder		850	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	408 510	439 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>655 707</b>	<b>713 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 817 110</b>	<b>197 970 184</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 002 092	3 002 092
Hyror garage	357 500	349 650
Bredbandsintäkter	155 760	155 760
Varmvattenintäkter	96 245	92 352
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 845
Öresutjämning	88	89
	<b>3 611 685</b>	<b>3 601 788</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	47	3 139
	<b>47</b>	<b>3 139</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	24 008	23 564
	Fastighetskötsel beställning	35 249	2 165
	Fastighetskötsel gård entreprenad	72 692	0
	Fastighetskötsel gård beställning	8 438	0
	Snöröjning/sandning	2 272	0
	Städning entreprenad	75 457	69 792
	Städning enligt beställning	13 838	7 840
	Mattvätt/Hyrmattor	13 032	11 116
	Hissbesiktning	0	525
	Gemensamma utrymmen	0	694
	Sophantering	5 156	0
	Gård	0	39
	Serviceavtal	26 741	21 858
	Förbrukningsmateriel	718	1 115
	Fordon	0	1 084
		<b>277 601</b>	<b>139 792</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	3 038
	Entré/trapphus	7 568	2 469
	Lås	1 716	13 138
	VVS	4 169	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 519	4 375
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 195
	Hiss	0	9 360
	Garage/parkering	0	5 673
	Skador/klotter/skadegörelse	19 979	0
		<b>34 951</b>	<b>42 248</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	28 750	0
		<b>28 750</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	181 484	150 122
	Värme	271 440	254 504
	Vatten	102 129	98 175
	Sophämtning/renhållning	83 388	79 429
		<b>638 441</b>	<b>582 230</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 848	37 166
	Samfällighetsavgift	0	110 090
	Kabel-TV	152 948	165 719
		<b>191 796</b>	<b>312 975</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 620</b>	<b>19 620</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 191 159</b>	<b>1 096 864</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 413	1 250
	Tele- och datakommunikation	4 034	4 093
	Revisionsarvode extern revisor	31 975	106
	Föreningskostnader	8 058	2 573
	Styrelseomkostnader	219	356
	Fritids- och trivselkostnader	1 103	935
	Förvaltningsarvode	71 314	69 425
	Administration	2 934	4 412
	Korttidsinventarier	2 549	8 218
	Konsultarvode	0	9 722
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 860
		<b>125 599</b>	<b>106 949</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	67 200	66 450
	Sociala kostnader	19 253	14 059
		<b>86 453</b>	<b>80 509</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 232 100	1 232 100
		<b>1 232 100</b>	<b>1 232 100</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	199 800 000	199 800 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199 800 000</b>	<b>199 800 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 761 300	-2 529 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 232 100	-1 232 100
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 993 400</b>	<b>-3 761 300</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>194 806 600</b>	<b>196 038 700</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 948 000	51 948 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	75 962 000	75 962 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		<b>105 962 000</b>	<b>105 962 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
	Lokaler	1 962 000	1 962 000
		<b>105 962 000</b>	<b>105 962 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	2 272	0
	Skattekonto	19 714	19 501
	Klientmedel hos SBC	1 979 957	1 911 214
		<b>2 001 942</b>	<b>1 930 715</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	439 817	199 917
	Reservering enligt stadgar	119 950	119 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	119 950
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>559 767</b>	<b>439 817</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Stadshypotek	1,270 %	9 478 500	9 506 500	2020-04-30
	Stadshypotek	1,000 %	8 458 000	8 486 000	2019-04-30
	Stadshypotek	1,240 %	8 686 000	9 909 000	2022-04-30
	Stadshypotek	2,880 %	9 895 000	9 923 000	2018-04-30
	Stadshypotek	1,010 %	9 053 500	9 081 500	2021-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 571 000</b>	<b>46 906 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-140 000	
			<b>45 431 000</b>	<b>46 766 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 871 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	50 000 000	50 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	44 850	44 850
	Sociala avgifter	11 000	11 000
	Ränta	65 043	75 270
	Förutbetalda avgifter och hyror	287 617	308 578
		<b>408 510</b>	<b>439 698</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Inga större underhållsarbeten är planerade.

---

Styrelsens underskrifter

---

SUNBYBERG den 20 / 2 2018



Robert Bondesson  
Ledamot



Magnus Carlsson  
Ledamot



Marcus Eck  
Ledamot

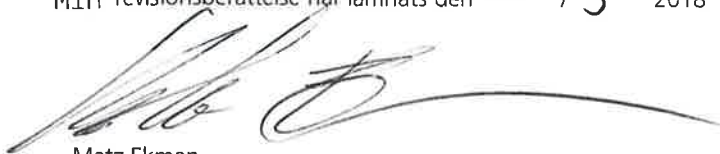


Johan Fall  
Ledamot



Lars Leandersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2018



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré org.nr 769623-9693

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för 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 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. Risker 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.

*R*

## 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 Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 tryggsamt 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 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 överträdelse 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.

Sollentuna den 29 mars 2018



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor