



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Brotorps Entré



Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Matz Ekman BDO Mälardalen AB	Ordinarie Extern Suppleant Extern	BDO Mälardalen AB
---------------------------------	--------------------------------------	-------------------

#### Valberedning

Richard Lynch Padideh Tavassoli	Sammanställande
------------------------------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16.

#### 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

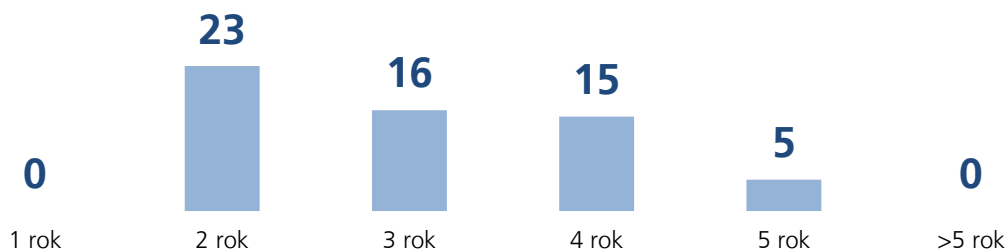
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

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:



#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning	2019	I samband med filterbyte i januari.
Energideklaration	2021	
Avloppsstammar - kontroll/spolning	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning Brotorps entré	med WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Teknisk förvaltning Fågelhunden GA:27	med WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Ekonomisk förvaltning	med SBC fr.o.m. 2016-01-01
Driftövervakning	med KTC fr.o.m. 2015-07-01
Städning av trappor och gemensamma utrymmen	med Städpoolen fr.o.m. 2015-07-01
Entrémattor	med CWS-boco, fr.o.m. 2015-07-01
Återvinning av avfallsprodukter	med SUEZ fr.o.m. 2015-07-01
Hämtning av sopor och kompost	med Sundbybergs stad fr.o.m. 2015-07-01
Serviceavtal hissar	med Kone fr.o.m. 2017-12-01
Besiktning av hissar	med Inspecta fr.o.m. 2015-03-23
Telia triple play	med Telia fr.o.m. 2015-08-18
Fastighetsförsäkring	med Bostadsrätterna fr.o.m. 2016-12-01
Markskötsel av gården	med Sjölanders fr.o.m. 2018-07-01
Kameraövervakning Garage	med Övervakningsbutiken fr.o.m. 2018-06-01
Brf Webbplattform	med Wonderbird AB fr.o.m. 2018-10-30

## Föreningens ekonomi

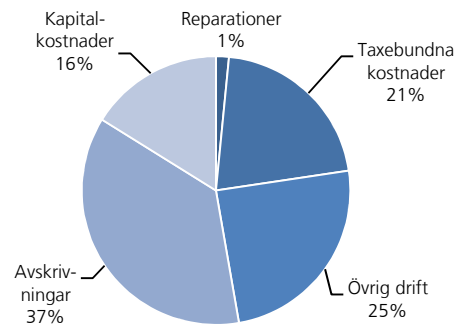
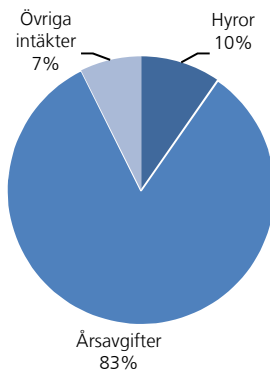
Föreningen har per balansdagen likvida medel på strax över 3 Mkr. Detta beror på en kombination av låg ränta samt att föreningens resultat för de senaste åren överträffat budgeterade mål. Ytterligare ett skäl till den förhöjda likviditeten är att det inte skedde någon extra amortering i samband med omläggningen av lånet under året.

Under året har vi tagit hjälp av Finopti AB när det gäller omläggning av föreningens lån. De hjälper oss med att ta in offerter från ett flertal banker samt ränteförhandlar med bankerna på ett sätt som vi skulle ha svårt att genomföra själva. Styrelsen avser att även anlita dem för omläggningen av de två lån som förfaller under 2019. Beslut huruvida en extraamortering skall göras i samband med låneomläggningen under 2019 kommer att fattas i samråd med Finopti AB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 979 957</b>	<b>1 911 214</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 619 182	3 611 732
Finansiella intäkter	222	225
Ökning av kortfristiga skulder	24 738	0
	<b>3 644 142</b>	<b>3 611 957</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 609 024	1 403 211
Finansiella kostnader	543 042	736 714
Ökning av kortfristiga fordringar	15 316	10 284
Minskning av långfristiga skulder	140 000	1 335 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	58 006
	<b>2 307 381</b>	<b>3 543 214</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 316 718</b>	<b>1 979 957</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 336 761</b>	<b>68 743</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

- I början av 2018 så upprättades en underhållsplan för tiden fram till 2047. Underhållsplanen kommer att fungera som underlag för styrelsen när det gäller budgetering och planering av framtida underhållsarbeten.
- Under våren så genomfördes en gemensam städdag med vår grannförening Brf Silverlönnen.
- För att öka den allmänna säkerheten i garaget, har föreningen tillsammans med Brf Silverlönnen tecknat avtal med Övervakningsbutiken AB. En installation av kameraövervakning har genomförts i garaget. Det finns nu nio kameror som täcker hela garaget samt in- och utfart. Som ett ytterligare led i säkerhetsarbetet har även brandsläckare monterats upp i garaget.
- Ett markskötselavtal har tillsammans med Brf Silverlönnen tecknats med Sjölanders mark & trädgård Consulting AB. Det är samma leverantör som vi tidigare haft, men detta avtal har tidigare varit ett underavtal till det fastighetskötselavtal vi har med Wahlings Installationservice AB (WIAB). Efter att det nya avtalet tecknades har ett antal åtgärder genomförts på gården i form av plantering av två nya träd samt ett antal nya buskar.
- Sommarens extrema värme samt bevattningsförbudet har gjort att framför allt våra gräsytor på gården tagit stor skada. Styrelsen har tillsammans med Brf Silverlönnen gett Sjölanders i uppdrag att genomföra åtgärder under våren 2019 för att återställa gräsmattan i så gott skick som möjligt.
- Under slutet av året har ett avtal tecknats med Wonderbird AB avseende nyttjanderätt till deras "Brf Webbplattform". Genom detta kommer föreningen att lansera en helt ny hemsida under början av året. Styrelsens förhoppning är att den nya hemsidan kommer förbättra kommunikationen till och från våra medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	626	626	626	626
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 469	9 498	9 776	10 102
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	26	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	47	44	57
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	18	17	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	95	129	155	187
Soliditet (%)	77	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	235	240	203	46
Nettoomsättning (tkr)	3 608	3 612	3 602	3 616

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	743 017	212 000	-28 750	559 767
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>150 588 017</b>	<b>212 000</b>	<b>-28 750</b>	<b>150 404 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	142 386	-212 000	268 682	85 704
Årets resultat	235 238	235 238	-239 932	239 932
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>377 624</b>	<b>23 238</b>	<b>28 750</b>	<b>325 636</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>150 965 641</b>	<b>235 238</b>	<b>0</b>	<b>150 730 403</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	235 238
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	354 385
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>377 623</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>377 623</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 608 371	3 611 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 811	47
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 619 182</b>	<b>3 611 732</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 323 082	-1 191 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 248	-125 599
Personalkostnader	Not 6	-89 694	-86 453
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 100	-1 232 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 841 124</b>	<b>-2 635 311</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>778 059</b>	<b>976 421</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 042	-736 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-542 820</b>	<b>-736 489</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>235 238</b>	<b>239 932</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>235 238</b>	<b>239 932</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	193 574 500	194 806 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>193 574 500</b>	<b>194 806 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>193 574 500</b>	<b>194 806 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18 230	8 568
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 338 377	2 001 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	5 980	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 362 587</b>	<b>2 010 510</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 362 587</b>	<b>2 010 510</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>196 937 087</b>	<b>196 817 110</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		149 845 000	149 845 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	743 017	559 767
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 588 017</b>	<b>150 404 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		142 386	85 704
Årets resultat		235 238	239 932
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>377 624</b>	<b>325 636</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>150 965 641</b>	<b>150 730 403</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 050 000	45 431 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 050 000</b>	<b>45 431 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 381 000	140 000
Leverantörsskulder		82 735	67 107
Skatteskulder		39 240	39 240
Övriga skulder		0	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	418 470	408 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 921 446</b>	<b>655 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 937 087</b>	<b>196 817 110</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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 002 092	3 002 092
Hyror parkering	320 250	337 700
Hyror garage	30 600	19 800
Bredbandsintäkter	155 760	155 760
Varmvattenintäkter	99 586	96 245
Öresutjämning	83	88
	<b>3 608 371</b>	<b>3 611 685</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 285	0
Försäkringsersättning	8 526	0
Övriga intäkter	0	47
	<b>10 811</b>	<b>47</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 183	24 008
	Fastighetsskötsel beställning	12 382	35 249
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 506	72 692
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 236	8 438
	Snöröjning/sandning	21 995	2 272
	Städning entreprenad	73 036	75 457
	Städning enligt beställning	6 992	13 838
	Mattvätt/Hyrmattor	12 276	13 032
	Hissbesiktning	5 615	0
	Gemensamma utrymmen	3 980	0
	Sophantering	6 545	5 156
	Gård	571	0
	Serviceavtal	76 962	26 741
	Förbrukningsmateriel	19 025	718
		<b>347 304</b>	<b>277 601</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	7 568
	Lås	2 657	1 716
	VVS	11 903	4 169
	Värmeanläggning/undercentral	10 005	1 519
	Ventilation	16 945	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 447	0
	Hiss	2 199	0
	Garage/parkering	696	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 979
		<b>49 851</b>	<b>34 951</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	0	28 750
		<b>0</b>	<b>28 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	184 754	181 484
	Värme	276 856	271 440
	Vatten	150 608	102 129
	Sophämtning/renhållning	93 958	83 388
	Grovsopor	4 558	0
		<b>710 734</b>	<b>638 441</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 733	38 848
	Kabel-TV	152 840	152 948
		<b>195 573</b>	<b>191 796</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 620</b>	<b>19 620</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 323 082</b>	<b>1 191 159</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 145	3 413
	Tele- och datakommunikation	4 130	4 034
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 975
	Föreningskostnader	1 042	8 058
	Styrelseomkostnader	539	219
	Fritids- och trivselkostnader	1 914	1 103
	Förvaltningsarvode	73 980	71 314
	Administration	3 116	2 934
	Korttidsinventarier	8 798	2 549
	Konsultarvode	63 474	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	0
		<b>196 248</b>	<b>125 599</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	68 250	67 200
	Sociala kostnader	21 444	19 253
		<b>89 694</b>	<b>86 453</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-4 993 400	-3 761 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 232 100	-1 232 100
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 225 500</b>	<b>-4 993 400</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>193 574 500</b>	<b>194 806 600</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>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	1 945	2 272
	Skattekonto	19 714	19 714
	Klientmedel hos SBC	3 316 718	1 979 957
		<b>3 338 377</b>	<b>2 001 942</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Bostadsrätterna Sverige Ek, tillhör 2019	5 980	0
		<b>5 980</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	559 767	439 817
	Reservering enligt stadgar	212 000	119 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 750	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>743 017</b>	<b>559 767</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,270 %	9 450 500	9 478 500	2020-04-30
Handelsbanken	1,000 %	8 430 000	8 458 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,240 %	8 658 000	8 686 000	2022-04-30
Handelsbanken	0,500 %	9 867 000	9 895 000	2019-07-30
Handelsbanken	1,010 %	9 025 500	9 053 500	2021-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 431 000</b>	<b>45 571 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 381 000	-140 000	
		<b>27 050 000</b>	<b>45 431 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 731 000 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	44 850	44 850
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	49 664	65 043
Avgifter och hyror	312 956	287 617
	<b>418 470</b>	<b>408 510</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Se händelser under verksamhetsåret.

---

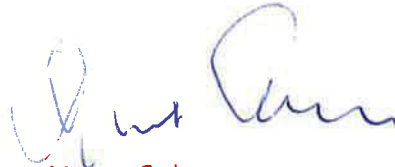
## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 24 / 3 2019



Robert Bondesson  
*Ledamot*



Magnus Carlsson  
*Ledamot*



Johan Fall  
*Ledamot*



Alex Huachos  
*Ledamot*



Lars Leandersson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



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 2018 - 31 december 2018.

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 2018 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. 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 Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018 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 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, viktiga 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 23 april 2019



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor