



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brunkebergsgatan 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgatan 3

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 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Daniel Edlund	Ledamot
David Gustafsson	Ledamot
Fredrik Johansson	Ledamot
Pär Sandkvist	Ledamot
Caroline Östman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	------------------	------------------------------

Valberedning

Caroline Östman	Sammankallande
-----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-09-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lunden 13:6	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

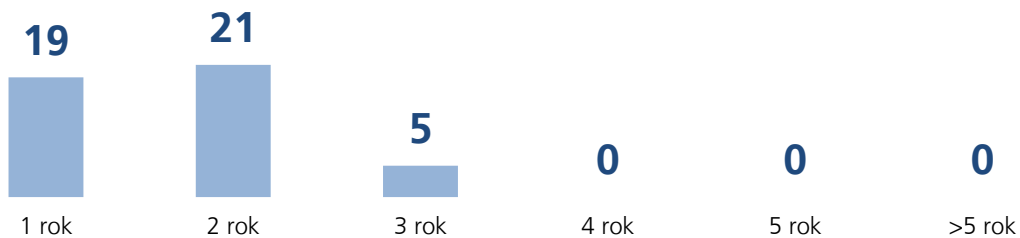
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 371 m², varav 2 331 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Planering av beskärning av björk på innegård	2017	
Byte av torkrumsaggregat	2017	
Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2016	Pga av inbrott i två lägenheter så beslutades det att alla lägenheter skulle få en ny säkerhetsdörr
Ny belysning i samtliga trappuppgångar	2016	
Installation/montage av kod dosor till alla entréer in i fastigheten, samt nya lås i dörrarna	2016	
Sockelputs innegård	2014	Ny sockelputs innegård, garantiärende pga. materialproblem från fasadrenoveringen 2012
Fasadrenovering	2012	Fasadmålning, ny sockelputs och armering samt lagad panel
Renovering gemensamhetslokal	2012	Renovering av f.d. utlyrd lokal för att kunna nyttjas som gemensamhetslokal. Nytt kök och golv samt ommålning av väggar och tak
Omläggning av tak	2001	Omläggning av tak vid uppförande av vindslägenheter
Rörstambyte	1980	ROT renovering
Planerat underhåll	År	
Reglerventiler, injustering stamventil	2018	
Byte och injustering av radiatorventiler	2018	
Byte av entrédörrar och port	2018	
Byte av cirkulationspump värme	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

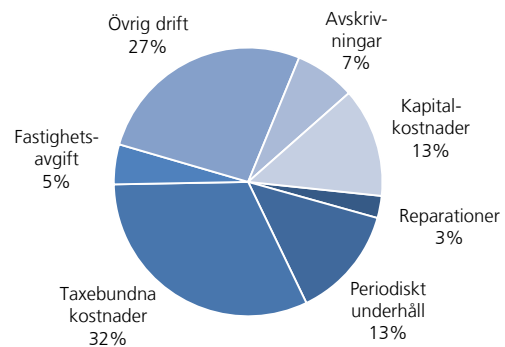
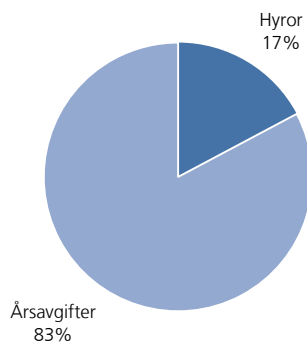
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Wira

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	758 897	1 156 594
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 614 967	1 646 609
Finansiella intäkter	63	145
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 243
Ökning av kortfristiga skulder	29 441	16 631
	1 644 471	1 664 628
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 059 649	1 731 975
Finansiella kostnader	174 281	273 224
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-154 241	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 835	0
Minskning av långfristiga skulder	0	57 126
	1 083 524	2 062 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 319 844	758 897
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	560 947	-397 697

*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

Föreningen följer den underhållsplan som är upprättad och har i enlighet med den enbart utfört mindre reparationer och underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 047	1 044	1 039	1 030
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 995	5 995	6 022	6 076
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	14	10
Värmekostnad/m ² totalyta	115	125	112	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	38	40	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	115	173	181
Soliditet (%)	48	47	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	285	-455	270	162
Nettoomsättning (tkr)	1 606	1 606	1 609	1 602

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 331 m² bostäder och 40 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	35 164 159	0	0	35 164 159
Uppskrivningsfond	12 232 971	-44 208	0	12 277 179
Upplåtelseavgifter	1 445 749	0	0	1 445 749
Ack kostnad för nyupplåtelse	-81 125	0	0	-81 125
Fond för yttre underhåll	135 516	135 516	-501 442	501 442
S:a bundet eget kapital	48 897 270	91 308	-501 442	49 307 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-37 162 221	-91 308	46 624	-37 117 537
Årets resultat	284 726	284 726	454 818	-454 818
S:a ansamlad förlust	-36 877 495	193 418	501 442	-37 572 355
S:a eget kapital	12 019 775	284 726	0	11 735 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	284 726
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-37 026 705
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 516
summa balanserat resultat	-36 877 495

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-36 877 495
----------------------------------	--------------------

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	1 606 443	1 605 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 524	40 828
Summa rörelseintäkter		1 614 967	1 646 609
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-904 626	-1 628 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 256	-89 938
Personalkostnader	Not 6	-61 767	-14 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-96 374	-96 374
Summa rörelsekostnader		-1 156 022	-1 828 348
RÖRELSERESULTAT		458 944	-181 739
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 281	-273 224
Summa finansiella poster		-174 218	-273 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		284 726	-454 818
ÅRETS RESULTAT		284 726	-454 818

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 784 833	23 881 207
Pågående byggnation	Not 9	0	154 241
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 784 833	24 035 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 784 833	24 035 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 069	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 383 422	821 589
Summa kortfristiga fordringar		1 386 491	821 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 386 491	821 709
SUMMA TILLGÅNGAR		25 171 325	24 857 157

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 528 783	36 528 783
Uppskrivningsfond		12 232 971	12 277 179
Fond för yttre underhåll	Not 12	135 516	501 442
Summa bundet eget kapital		48 897 270	49 307 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 162 221	-37 117 537
Årets resultat		284 726	-454 818
Summa fritt eget kapital		-36 877 495	-37 572 355
SUMMA EGET KAPITAL		12 019 775	11 735 049
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 782 362	12 782 362
Summa långfristiga skulder		12 782 362	12 782 362
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 887	48 842
Skatteskulder		123 675	120 435
Övriga skulder		33 067	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	179 559	170 470
Summa kortfristiga skulder		369 188	339 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 171 325	24 857 157

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 årsboks slutet. 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Balkong/terrass	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 329 759	1 329 759
Hyror bostäder	214 734	214 467
Hyror lokaler	35 452	35 038
Hyror parkering	26 525	26 532
Öresutjämning	-27	-14
	1 606 443	1 605 781

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	40 627
Återbäring försäkringsbolag	8 524	0
Övriga intäkter	0	201
	8 524	40 828

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 149	99 236
	Fastighetsskötsel beställning	0	7 528
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 313	1 350
	Snöröjning/sandning	6 863	3 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 425
	Bevakning	14 516	13 769
	Gemensamma utrymmen	613	0
	Gård	2 595	1 835
	Förbrukningsmateriel	413	1 889
		120 462	154 832
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 603
	Tvättstuga	4 709	0
	Entré/trapphus	8 831	3 176
	Lås	0	9 100
	VVS	6 729	6 667
	Elinstallationer	1 368	0
	Tak	0	2 212
	Mark/gård/utemiljö	13 853	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 171
		35 490	24 929
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	35 015	0
	Entré/trapphus	0	673 307
	Lås	0	185 790
	VVS	145 410	0
		180 425	859 097
	Taxebundna kostnader		
	El	26 262	23 081
	Värme	273 568	295 864
	Vatten	84 944	89 349
	Sophämtning/renhållning	40 126	37 884
	Grovsopor	0	2 814
		424 900	448 992
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 950	37 598
	Kabel-TV	42 504	41 773
		80 454	79 371
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 895	60 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	904 626	1 628 001

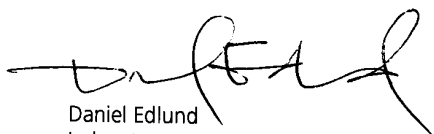
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 531	1 532
	Revisionsarvode extern revisor	14 981	18 056
	Fritids- och trivselkostnader	0	383
	Förvaltningsarvode	64 468	62 737
	Förvaltningsarvoden övriga	1 088	0
	Administration	1 919	1 274
	Konsultarvode	3 889	576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 380
		93 256	89 938
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	15 450
	Sociala kostnader	14 767	-1 414
		61 767	14 036
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	41 791	41 791
	Förbättringar	10 375	10 375
	Uppskrivning byggnad	44 208	44 208
		96 374	96 374

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 043 967	12 043 967
	Utgående anskaffningsvärde	12 043 967	12 043 967
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	12 630 843	12 630 843
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-44 208	-44 208
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-353 664	-309 456
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	12 232 971	12 277 179
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-439 939	-387 773
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 166	-52 166
	Utgående avskrivning enligt plan	-492 105	-439 939
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 784 833	23 881 207
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 371 318	7 371 318
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 891 000	24 891 000
	Taxeringsvärde mark	20 281 000	20 281 000
		45 172 000	45 172 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 800 000	44 800 000
	Lokaler	372 000	372 000
		45 172 000	45 172 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	154 241
		0	154 241
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 953	35 953
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 953	35 953
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 953	-35 953
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 953	-35 953
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	63 578	62 692		
	Klientmedel hos SBC	1 319 844	758 897		
		1 383 422	821 589		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	501 442	365 926		
	Reservering enligt stadgar	135 516	135 516		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-501 442	0		
	Vid årets slut	135 516	501 442		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,530 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,300 %	4 000 000	4 000 000	2019-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	3 782 362	3 782 362	2018-01-02
	Summa skulder till kreditinstitut		12 782 362	12 782 362	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			12 782 362	12 782 362	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 782 362 kr.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31		
	Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000		
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga		
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31		
	Arvoden	36 000	36 000		
	Sociala avgifter	11 300	11 300		
	Ränta	12 954	1 733		
	Avgifter och hyror	119 305	121 437		
		179 559	170 470		
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT				
	Föreningen avser se över och om behov finns uppdatera underhållsplan.				

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28/5 2018



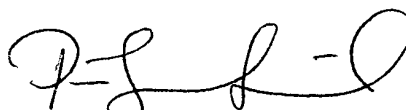
Daniel Edlund
Ledamot



David Gustafsson
Ledamot



Fredrik Johansson
Ledamot

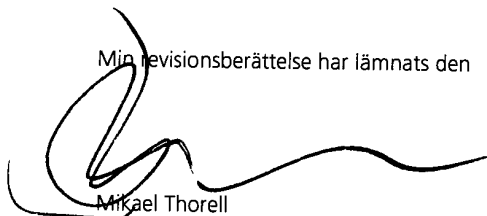


Pär Sandkvist
Ledamot



Caroline Östman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2018



Mikael Thorell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunkebergsgatan 3,
org.nr 769617-1862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunkebergsgatan 3 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 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 förstärkt 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05 • Fax: 031 – 795 79 06



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 Brunkebergsgatan 3 för år 2017 samt av förslaget till behandling 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 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 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den

30/5 - 2018


Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05 • Fax: 031 – 795 79 06

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 329 800	1 329 759	1 329 800
Hyror bostäder	214 700	214 734	215 800
Hyror lokaler	35 400	35 452	35 000
Hyror parkering	26 500	26 525	26 500
Öresutjämning	0	-27	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 524	0
	1 606 400	1 614 967	1 607 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-96 700	-86 149	-92 800
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-9 313	0
Snöröjning/sandning	-3 000	-6 863	-3 000
Bevakning	-14 600	-14 516	-13 900
Gemensamma utrymmen	0	-613	0
Gård	-3 000	-2 595	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-413	-3 000
	-125 300	-120 462	-117 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-75 000
Tvättstuga	0	-4 709	0
Entré/trapphus	0	-8 831	0
VVS	0	-6 729	0
Elinstallationer	0	-1 368	0
Mark/gård/utemiljö	0	-13 853	0
Övrigt	-16 000	0	0
	-51 000	-35 490	-75 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-35 000	-35 015	0
Entré/trapphus	-375 000	0	-123 450
VVS	-140 000	-145 410	0
	-550 000	-180 425	-123 450
Taxebundna kostnader			
El	-26 700	-26 262	-34 200
Värme	-287 200	-273 568	-285 800
Vatten	-86 700	-84 944	-90 200
Sophämtning/renhållning	-40 100	-40 126	-38 800
Grovsopor	-3 000	0	-3 000
	-443 700	-424 900	-452 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 700	-37 950	-38 400
Kabel-TV	-43 200	-42 504	-42 400
	-81 900	-80 454	-80 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 666	-62 895	-62 933
	-64 666	-62 895	-62 933

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 531	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 300	-14 981	-18 400
Fritids- och trivselkostnader	-500	0	-500
Förvaltningsarvode	-66 700	-64 468	-64 300
Förvaltningsarvodena övriga	0	-1 088	0
Administration	-3 000	-1 919	-3 000
Konsultarvode	-20 000	-3 889	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-5 380	-5 500
	-112 900	-93 256	-92 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-47 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-14 200	-14 767	-11 300
	-59 200	-61 767	-47 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 791	-41 791	-41 791
Förbättringar	-6 875	-10 375	-6 875
Uppskrivning byggnad	-47 708	-44 208	-47 708
	-96 374	-96 374	-96 374
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 585 040	-1 156 022	-1 148 257
RÖRELSERESULTAT	21 360	458 944	458 843
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	100
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-174 000	-174 014	-173 900
Räntekostnader skattekonto	0	-267	0
	-174 000	-174 218	-173 800
RESULTAT	-152 640	284 726	285 043