

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brantingsgatan 22 i Stockholm



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brantingsgatan 22 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 20121002 och 20400101.
- 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 att läsa om 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 2000-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2001-05-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Martin Grewin	Ledamot	
Li Gunilla Grewin	Ledamot	
Richard Bengt Ingvar Körlof	Ledamot	
Johan Anton Lindestaf	Suppleant	Avgått
Louise Ingrid Christina Ricknert	Suppleant	Flyttat/Avgått

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG Revisionsbyrå
Boris (Bobby) Leksell	Ordinarie Intern	BRF Brantingsgatan 22
Peter Schmidt	Suppleant Intern	BRF Brantingsgatan 22

Valberedning

Alexandra Alerius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2016-09-26. Extrastämma med anledning av försäljning av vinden, flytta samtliga förråd på vindsplanet och försäljning av 3 st garage.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Patrullen 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

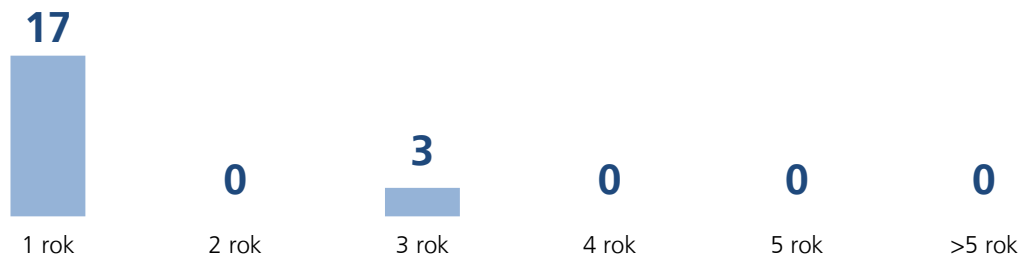
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 840 m², varav 790 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20121002 och sträcker sig fram till 20400101.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK-Besiktning	2016
Renovering och målning av fönster utsida	2016
Renovering av ventilation	2016
Renovering av porten	2016
Stambyte värmerör	2013
Omläggning yttertak	2011
Målning källare	2011
Rörstambyte	2002 - 2003
Elstambyte	2002 - 2003
Planerat underhåll	År
Åtgärda OVK	2017
Renovering av balkonger	2018
Fasadrenovering	Ej fastställt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsstädning	XLNT Allservice AB, Stockholm
Fastighetskötsel	Stadens Energiteknik AB
Kontroll och teknisk skötsel av hiss	Kone Hissar AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning/sandning tomt	Lars Lundström Service
Takskottning	DM Tak AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi för att minska kostnader samt genomföra renoveringar/förändringar som ska gynna befintliga- och framtida medlemmar.

I budgeten 2017 finns följande avsättning/amortering:

- löpande avsättning av yttrefond 62.000 kr/år,
- löpande amortering på lån 84.000 kr/år,
- budgeterat renovering/förbättring 60.000 kr för 2017

Vad har hänt 2016:

- Försäljning av 3 st garage vilket inbringar föreningen 2.315.000 kr efter mäklararvode
- Försäljning av råvind vilket inbringar föreningen ca 1.500.000 kr efter mäklararvode
- Sommar 2016 gjordes en 10 års budget (finns tillgängligt för medlemmar på hemsidan)

Planerade händelser 2017:

- Amortera från försäljning av vind och garage med ca 3.500.000 kr
- Nya intäkter från nya P-platser på baksidan (efter beviljad i extrastämma samt bygglov)
- Ny medlemsavgift från vindslägenheten

Planerade händelser 2018 och framåt:

- 2 st garage som hyrs ut idag och som kan säljas 2018
- Ytterligare vind som kan säljas efter beviljat bygglov ca 30 kvm (problem att få bygglov då detaljplanen för området inte har uppdaterats sedan huset byggdes)
- Balkongrenovering 2018 (budgeterat 800 tkr)

Styrelsen har beslutat att sänka avgiften med 10% för samtliga medlemmar (2016-12-31) och ytterligare sänkning kan komma efter ränteförhandling samt amortering av skulder.

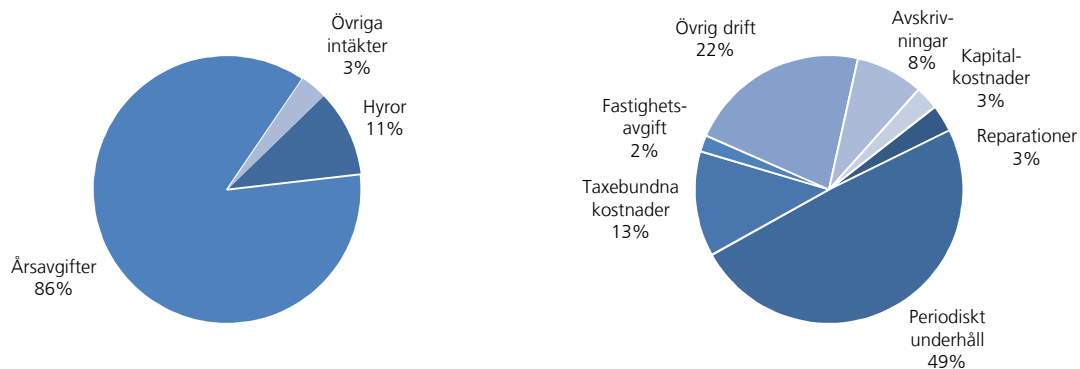
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-12-31 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	561 182	407 769
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	778 636	816 823
Finansiella intäkter	60	48
Medlemsinsatser	2 382 000	0
Ökning av långfristiga skulder	337 724	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 113
	3 498 420	844 984
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 519 020	485 772
Finansiella kostnader	47 538	87 620
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	55 400
Ökning av kortfristiga fordringar	18 814	503
Minskning av långfristiga skulder	0	62 276
Minskning av kortfristiga skulder	16 328	0
	1 601 700	691 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 457 902	561 182
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 896 720	153 413

*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 1 268 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

- Renovering och sanering av lägenhet 20, kostnad 423.000 kr (ej budgeterad)
- Målning och renovering av ytterfönster, kostnad 385.000 kr (budgeterad 220.000 kr)
- Ny styrelse har valts i juni 2016
- Omförhandling av SBC:s avtal 2016-06-31 (kostnadsbesparing 19.000 kr)
- Ny hemsida: brfbrantingsgatan22.bostadsraterna.se
- Försäljning av halva vinden till byggtreprenör med option att köpa andra halvan om bygglov beviljas
- Försäljning av 3 st garage
- Inspektion av Balkongerna, arbetet fortsätter att ta fram underlag när balkongerna behövs renoveras
- Inspektion av lgh 19 för eventuellt el-fel
- Miljöförvaltningen från Stockholmsstad har besiktat huset med godkänt resultat
- OVK-besiktning 8:e december 2016 av Börjessons Sotning & Ventilation AB
- Fläktnovering sommar 2016

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 6 st
Nyupplåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	851	857	857	857
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 300	8 873	8 952	9 030
Elkostnad/m ² totalyta	33	27	27	37
Värmekostnad/m ² totalyta	178	174	150	179
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	104	181	216
Soliditet (%)	59	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-927	110	-167	-108
Nettoomsättning (tkr)	775	771	753	756

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 790 m² bostäder och 50 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	10 881 574	197 028	0	10 684 546
Upplåtelseavgifter	2 923 801	2 184 972	0	738 829
Fond för yttre underhåll	665 022	75 639	0	589 383
S:a bundet eget kapital	14 470 397	2 457 639	0	12 012 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 909 870	-75 639	110 438	-2 944 669
Årets resultat	-927 386	-927 386	-110 438	110 438
S:a ansamlad förlust	-3 837 257	-1 003 025	0	-2 834 231
S:a eget kapital	10 633 140	1 454 614	0	9 178 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-927 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 834 231
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 639
summa balanserat resultat	-3 837 257
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	600 000
att i ny räkning överförs	-3 237 257

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	774 786	771 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 850	45 751
Summa rörelseintäkter		778 636	816 823

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 272 215	-398 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 695	-87 571
Personalkostnader	Not 6	-29 110	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 525	-133 041
Summa rörelsekostnader		-1 658 544	-618 814

RÖRELSERESULTAT

-879 908 **198 010**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 538	-87 620
Summa finansiella poster		-47 478	-87 572

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-927 386 **110 438**

ÅRETS RESULTAT

-927 386 **110 438**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 15 635 605	15 775 129
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 635 605	15 775 129
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 637 605	15 777 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	526	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 504 915	387 735
Summa kortfristiga fordringar	2 505 441	387 735
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 205	204 376
Summa kassa och bank	2 205	204 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 507 646	592 112
SUMMA TILLGÅNGAR	18 145 250	16 369 241

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 805 375	11 423 375
Fond för yttre underhåll	Not 12	665 022	589 383
Summa bundet eget kapital		14 470 397	12 012 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 909 870	-2 944 669
Årets resultat		-927 386	110 438
Summa fritt eget kapital		-3 837 257	-2 834 231
SUMMA EGET KAPITAL		10 633 140	9 178 527
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 275 725	6 947 134
Summa långfristiga skulder		7 275 725	6 947 134
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	71 409	62 276
Leverantörsskulder		44 992	45 955
Skatteskulder		65 310	63 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	54 674	72 229
Summa kortfristiga skulder		236 385	243 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 145 250	16 369 241

Tilläggsupplysningar

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.

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

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Tak	40 år	40 år
Fiberinstallation	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	676 962	676 962
Årsavgifter - bortfall	-5 127	0
Årsavgifter - garage	526	0
Hyror garage	81 000	84 000
Bredbandsintäkter	21 408	10 092
Öresutjämning	17	18
	774 786	771 072

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	3 850	45 751
	3 850	45 751

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 001	17 888
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	14 526
	Snöröjning/sandning	24 108	18 657
	Städning entreprenad	18 948	18 315
	Sotning	0	1 144
	Hissbesiktning	5 875	1 321
	Myndighetstillsyn	8 100	0
	Serviceavtal	4 004	3 815
	Förbrukningsmateriel	0	1 249
	Fordon	0	212
		87 036	77 126
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 267
	Entré/trapphus	10 420	1 406
	Lås	139	3 427
	VVS	0	21 511
	Värmeanläggning/undercentral	12 022	0
	Ventilation	7 200	6 150
	Elinstallationer	15 004	9 107
	Hiss	1 897	0
	Vattenskada	9 495	4 100
		56 177	49 968
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	580 287	0
	Entré/trapphus	32 450	0
	Fönster	226 263	0
		839 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 328	22 308
	Värme	149 550	145 840
	Vatten	20 937	18 882
	Sophämtning/renhållning	18 924	18 672
		216 739	205 702
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 097	18 324
	Bredband	20 676	15 261
		39 773	33 585
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 490	31 820
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 272 215	398 201

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska Åtgärder	17 188	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 875
	Föreningskostnader	7 500	1 219
	Styrelseomkostnader	1 213	1 253
	Fritids- och trivselkostnader	0	536
	Förvaltningsarvode	51 154	52 164
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	23 978	1 436
	Konsultarvode	99 487	8 850
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		217 695	87 571
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 150	0
	Sociala kostnader	6 960	0
		29 110	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	67 713	67 713
	Förbättringar	71 811	65 328
		139 525	133 041

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 709 398	16 631 597
	Nyanskaffningar	0	77 801
	Utgående anskaffningsvärde	16 709 398	16 709 398
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-934 269	-801 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 525	-133 041
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 073 793	-934 269
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 635 605	15 775 129
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 942 240	3 942 240
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 241 000	9 948 000
	Taxeringsvärde mark	14 972 000	11 148 000
		25 213 000	21 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	20 400 000
	Lokaler	813 000	696 000
		25 213 000	21 096 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 598	66 598
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 598	66 598
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 598	-66 598
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 598	-66 598
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	32 281	30 555
	Klientmedel hos SBC	2 455 697	356 805
	Fordringar	16 937	375
		2 504 915	387 735

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	589 383	526 095
	Reservering enligt stadgar	75 639	63 288
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	665 022	589 383

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,800 %	1 000 000	1 000 000	2017-02-27
	Nordea	0,250 %	3 212 014	3 245 650	2017-02-20
	Nordea	0,800 %	2 735 120	2 763 760	2017-02-17
	Nordea	1,030 %	200 000	0	2017-03-28
	Nordea	1,090 %	200 000	0	2017-02-12
	Summa skulder till kreditinstitut		7 347 134	7 009 410	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-71 409	-62 276	
			7 275 725	6 947 134	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 990 089 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 839 200	7 839 200

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ansöka om bygglov av P-platser på baksidan vid godkänt beslut från extrastämman den 23:e januari 2017
- Förslag på nya stadgar röstas på extrastämman den 23:e januari 2017
- Vidare arbete med att besikta balkongerna
- Åtgärda fel efter OVK-besiktningen
- Omförhandling av husets försäkring, avslut av kollektiv bostadsrättstillägget för varje medlem, förändringen sker 2017-04-30 (kostnadsbesparing 7400 kr)
- Miljöanpassad och förenklad sophantering
- Brandskyddsarbete under 2017

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	5 802	10 038
	Avgifter och hyror	48 872	62 191
		54 674	72 229

Styrelsens underskrifter

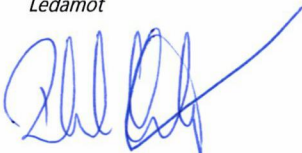
STOCKHOLM den 25 / 4 2017



Lars Martin Grewin
Ledamot



Li Gunilla Grewin
Ledamot

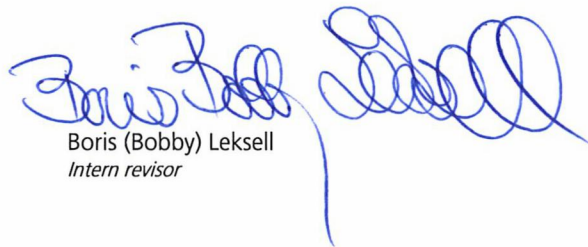


Richard Bengt Ingvar Körlof
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Auktoriserad



Boris (Bobby) Leksell
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brantingsgatan 22 i Stockholm, org. nr 769605-4829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brantingsgatan 22 i Stockholm för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brantingsgatan 22 i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 24 maj 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Boris Lexell
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	612 000	676 962	677 000
Årsavgifter - bortfall	0	-5 127	0
Årsavgifter - garage	0	526	0
Hyror garage	54 000	81 000	90 000
Bredbandsintäkter	22 000	21 408	22 000
Öresutjämning	0	17	0
Övriga intäkter	0	3 850	0
	688 000	778 636	789 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-8 000	-26 001	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-24 108	-20 000
Städning entreprenad	-20 000	-18 948	-20 000
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 875	-1 500
Myndighetstillsyn	0	-8 100	0
Serviceavtal	-4 000	-4 004	-4 000
Förbrukningsmateriel	-999	0	-1 000
	-66 999	-87 036	-61 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	0
Lokaler	0	0	-1 500
Tvättstuga	0	0	-4 000
Entré/trapphus	0	-10 420	-1 500
Lås	0	-139	-3 000
VVS	0	0	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 022	0
Ventilation	0	-7 200	0
Elinstallationer	0	-15 004	-5 000
Hiss	0	-1 897	-12 000
Fönster	0	0	-120 000
Vattenskada	0	-9 495	0
	-60 000	-56 177	-157 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-580 287	0
Entré/trapphus	0	-32 450	0
Fönster	0	-226 263	0
	0	-839 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-26 000	-27 328	-23 000
Värme	-148 000	-149 550	-149 000
Vatten	-21 000	-20 937	-19 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-18 924	-18 000
	-214 000	-216 739	-209 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 500	-19 097	-19 000
Bredband	-21 000	-20 676	-20 000
	-40 500	-39 773	-39 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-33 490	-32 000
	-34 000	-33 490	-32 000

	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska Åtgärder	0	-17 188	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 875	-13 000
Föreningskostnader	0	-7 500	-500
Styrelseomkostnader	0	-1 213	0
Förvaltningsarvode	-34 000	-51 154	-53 000
Administration	0	-23 978	-2 000
Konsultarvode	0	-99 487	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 300	-4 000
	-51 500	-217 695	-77 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-22 150	-22 200
Arbetsgivaravgifter	0	-6 960	-7 000
	0	-29 110	-29 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-68 000	-67 713	-68 000
Förbättringar	-72 000	-71 811	-72 000
	-140 000	-139 525	-140 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-606 999	-1 658 544	-745 200
RÖRELSERESULTAT	81 001	-879 908	43 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	13	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	37	0
Låneräntor	-74 000	-45 193	-50 000
Räntekostnader skattekonto	0	-11	0
Övriga räntekostnader	0	-2 334	0
	-74 000	-47 478	-50 000
RESULTAT	7 001	-927 386	-6 200