



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gamla Brandstationen





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gamla Brandstationen

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.

- 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 att höjas.

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 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-17 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Sofia Rose-Marie André	Ledamot
Lina Natasha Bunce	Ledamot
Marcus Johan Fordal	Ledamot
Kjell Jonathan Mikael Mirell	Ledamot
Carl William Silfverswärd	Ledamot

Nils Göran Sjölin	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Johan Berglund	Auktoriserad revisor	KPMG AB
----------------	----------------------	---------

### Valberedning

Hans Prim  
Göran Sjölin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BRANDSTATIONEN 1	2000	Stockholm
BRANDSTATIONEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplättna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är olja/Bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

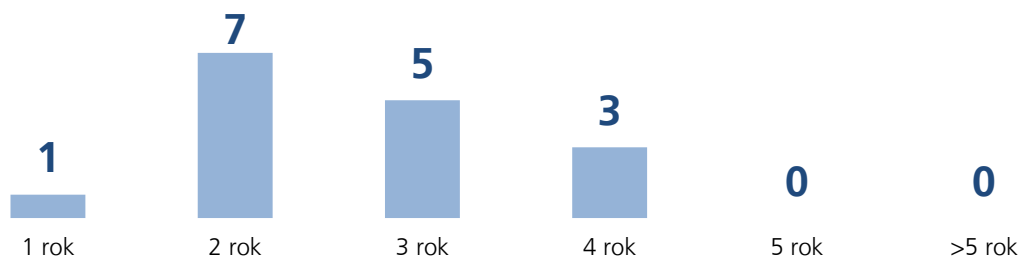
Fastigheterna bebyggdes 1914 - 1917 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 601 m<sup>2</sup>, varav 1 346 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 255 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Hobbyrum  
Tvättstuga och torkrum

### Kommentar

Källaren 10:an  
Källaren 34:an  
Källaren 34:an

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Reparation av skorstenar	2017	
Byte samt reglering av värmesystemet	2016	
Servicekontroll genomförd två gånger.	2016	
Byte av ställmotor för växlingsvärmare samt radiatorvatten.	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till 100% bergvärme	2018	
Takomläggning	2018	
OVK besiktning	2018	Enligt lagkrav
Besiktning oljecistern	2019	Enligt lagkrav
Besiktning av stammar och om det behövs stamspolning	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör och kabel TV	Comhem
Vatten	Stockholm Vatten
Städning och viss fastighetsförvaltning.	Polar Fastighets AB
Revisor	KPMG
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Föreningslån	SBAB
Returglas- och retur pappers återvinning	Sita Sverige AB
Tömning hushållssopor	Trafikkontoret renhållning
Leverantör El	Fortum AB
Serviceavtal värmepump	Energipartner

### Föreningens ekonomi

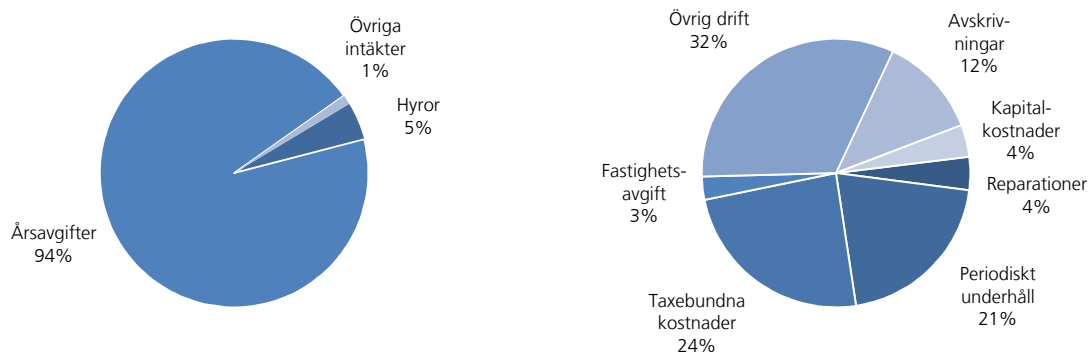
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 4 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>543 339</b>	<b>459 881</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	975 074	975 602
Finansiella intäkter	31	-50
Minskning kortfristiga fordringar	18 199	11 559
Kapitaltillskott	32 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 381	25 482
	<b>1 060 185</b>	<b>1 012 593</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 010 749	771 721
Finansiella kostnader	46 383	78 052
Ökning av materiella anläggningstillgångar	41 154	0
Minskning av långfristiga skulder	85 938	79 362
	<b>1 184 224</b>	<b>929 135</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>419 300</b>	<b>543 339</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-124 039</b>	<b>83 458</b>

\*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

Vattenläckage och vattenskada (Grenvägen 10). Drabbat tre lägenheter, varav en lägenhet fått upprivet badrum. Återställande har skett.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	574	574	585	584
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 074	2 127	2 217	2 264
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	89	85	83
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	61	31	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	29	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	49	45	59
Soliditet (%)	76	76	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-230	-20	30	-49
Nettoomsättning (tkr)	964	965	961	961

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 346 m<sup>2</sup> bostäder och 255 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	11 926 516	0	0	11 926 516
Upplåtelseavgifter	783 238	0	0	783 238
Kapitaltillskott	336 659	32 500	0	304 159
Fond för yttre underhåll	595 259	73 317	0	521 942
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 641 672</b>	<b>105 817</b>	<b>0</b>	<b>13 535 855</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 411 867	-73 317	-19 985	-2 318 565
Årets resultat	-229 849	-229 849	19 985	-19 985
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 641 716</b>	<b>-303 166</b>	<b>0</b>	<b>-2 338 550</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 999 956</b>	<b>-197 349</b>	<b>0</b>	<b>11 197 305</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-229 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 338 550
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-73 317</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 641 716</b>

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

<u>247 910</u>
<b>-2 393 806</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	963 986	964 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 088	11 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>975 074</b>	<b>975 602</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-881 993	-688 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 756	-83 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-147 822	-145 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 158 571</b>	<b>-917 485</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-183 497</b>	<b>58 117</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	-50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 383	-78 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 352</b>	<b>-78 102</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-229 849</b>	<b>-19 985</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-229 849</b>	<b>-19 985</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	Not 7	14 083 281
Maskiner och inventarier	Not 8	14 221 868
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 122 378</b>	<b>14 229 046</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 124 378</b>	<b>14 231 046</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	420 612
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>420 612</b>	<b>562 850</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>420 612</b>	<b>562 850</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 544 990</b>	<b>14 793 896</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		12 709 754	12 709 754
Kapitaltillskott		336 659	304 159
Fond för yttre underhåll	Not 11	595 259	521 942
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 641 672</b>	<b>13 535 855</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 411 867	-2 318 565
Årets resultat		-229 849	-19 985
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 641 716</b>	<b>-2 338 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 999 956</b>	<b>11 197 305</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 230 826	3 321 048
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 230 826</b>	<b>3 321 048</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	89 224	84 940
Leverantörsskulder		133 208	99 341
Skatteskulder		5 247	3 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	86 529	87 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>314 208</b>	<b>275 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 544 990</b>	<b>14 793 896</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Balkonger	60 år	60 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	773 221	773 221
Årsavgifter - lokaler	146 297	146 297
Hyror lokaler	9 048	9 048
Hyror parkering	29 700	29 975
Hyror förråd	5 750	6 000
Öresutjämnning	-30	-30
	<b>963 986</b>	<b>964 511</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	11 088	11 091
	<b>11 088</b>	<b>11 091</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	43 092	43 092
	Fastighetskötsel beställning	0	2 947
	Fastighetskötsel gård entreprenad	36 440	34 825
	Snöröjning/sandning	0	3 827
	Myndighetstillsyn	2 500	1 080
	Gård	0	3 370
	Serviceavtal	8 365	8 008
	Förbrukningsmateriel	3 703	1 059
	Brandskydd	0	998
		<b>94 100</b>	<b>99 206</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	41 773	0
	Tvättstuga	5 900	0
	Vind	0	9 210
	Lås	0	14 704
	VVS	0	17 073
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 241
		<b>47 673</b>	<b>46 228</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	130 660	0
	Tak	117 250	0
		<b>247 910</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	146 643	142 928
	Olja	55 247	97 144
	Vatten	48 025	45 689
	Sophämtning/renhållning	40 673	43 750
	Grovsopor	0	4 989
		<b>290 588</b>	<b>334 500</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 621	42 428
	Tomträttsavgäld	116 750	128 550
	Kabel-TV	4 236	4 183
		<b>167 607</b>	<b>175 161</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 115</b>	<b>33 410</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>881 993</b>	<b>688 505</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	1 009	769
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	18 875
	Föreningskostnader	618	2 031
	Fritids- och trivselkostnader	721	4 071
	Förvaltningsarvode	51 796	50 413
	Administration	766	2 423
	Korttidsinventarier	8 700	0
	Konsultarvode	39 911	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		<b>128 756</b>	<b>83 217</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	72 948	72 948
	Förbättringar	65 638	65 638
	Inventarier	9 235	7 178
		<b>147 822</b>	<b>145 764</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 361 106	16 361 106
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 361 106</b>	<b>16 361 106</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 139 238	-2 000 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 586	-138 586
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 277 825</b>	<b>-2 139 238</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 083 281</b>	<b>14 221 868</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 105 000	13 105 000
	Taxeringsvärde mark	11 334 000	11 334 000
		<b>24 439 000</b>	<b>24 439 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
	Lokaler	1 439 000	1 439 000
		<b>24 439 000</b>	<b>24 439 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 994	61 994
	Nyanskaffningar	41 154	0
	Utrangering/försäljning	-35 888	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 260</b>	<b>61 994</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-54 816	-47 639
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 236	-7 177
	Utrangering/försäljning	35 888	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 164</b>	<b>-54 816</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>39 096</b>	<b>7 178</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>



<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	1 312	202
	Klientmedel hos SBC	419 300	543 339
	Fordringar	0	19 309
		<b>420 612</b>	<b>562 850</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	521 942	448 625
	Reservering enligt stadgar	73 317	73 317
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>595 259</b>	<b>521 942</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	1,500 %	1 395 046	1 443 266	Rörligt
	SBAB	1,530 %	650 278	681 648	Rörligt
	SBAB	1,520 %	752 007	755 710	2018-06-13
	SBAB	1,530 %	522 719	525 364	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 320 050</b>	<b>3 405 988</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-89 224	-84 940	
			<b>3 230 826</b>	<b>3 321 048</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 873 930 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 925 000	3 925 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	5 266	6 691
	Avgifter och hyror	81 263	80 759
		<b>86 529</b>	<b>87 450</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Läckage i tak har konstaterats. Ny takomläggning ska ske.
- Energilösning ska bytas till 100% bergvärme.
- En underhållsplan ska beställas och tas fram. Denna ska inkludera rekommendation på ekonomisk plan för framtida underhåll.

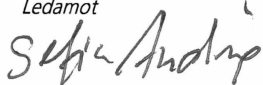
---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 10 / 5 2018

Sofia Rose-Marie André  
Ledamot



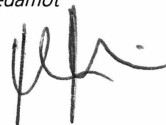
Lina Natasha Bunce  
Ledamot



Marcus Johan Fordal  
Ledamot



Kjell Jonathan Mikael Mirell  
Ledamot



Carl William Silfverswärd  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018  
KPMG AB



Johan Berglund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gamla Brandstationen, org. nr 769603-7782

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gamla Brandstationen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Gamla Brandstationen för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 21 maj 2018

KPMG AB



Johan Berglund  
Auktoriserad revisor