



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svea Artilleri 5 i Stockholm



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm

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 2015 och 2045.
- 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 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Starrbäcken.

Styrelsen

Ulrika Margareta Bexell	Ledamot
Anna Ayse Holmgren Gülec	Ledamot
Eric Bruno Moretti	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulrika Margareta Bexell, Anna Ayse Holmgren Gülec och Eric Bruno Moretti.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Valberedning

Daniel Mälsjö
Christel Power Castwall

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 3 flerbostadshus.

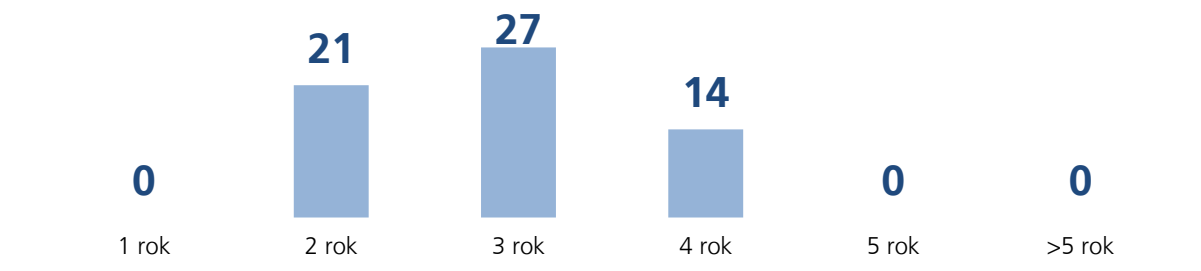
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 589 m², varav 5 059 m² utgör lägenhetsyta och 530 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 m ²	2020
Kontor	95 m ²	2020

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Starrbäcksängens garagesamfällighet GA:1	30 P-platser samt 0 MC-platser. Andelstal 8,8 %. Värms delvis av SA5.
Starrbäcken sopsugssamfällighet GA:2	Samägt av samtliga berörda fastigheter. Andelstal 4,6%.
Undercentral för fjärrvärme och tappvatten	SA5 samäger med MHS-Bostäder och Brf Ekern.
Starrbäcken samfällighet GA:2	Gemensam skötsel av grönytor i Starrbäcksängen. Andelstal 7,46%
Elcentral A1	GA: 1 abonnerar på mätare för garagebelysningen
Utrymme för grovsopor	Delas med Starrbäcken 1. SA5 betalar 36% av kostnaden.
Starrbäckens garagesamfällighet GA:5	Förvaltar infarter och ramper till garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av portlåssystem	2017	
Stamspolning	2016	Högtrycksspolning av stickledningar och köksstammar.
Lagning av sprickor i fasaden	2014 - 2015	
Uppgradering av värmecentral	2014 - 2015	
Byte av stuprör och hängrännor	2014 - 2015	
Målning av fönsterbleck	2014	
OVK av förskola	2014	Var tredje år
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2014 - 2015	Var sjätte år
Hissar i fastigheten	2009 - 2015	Uppgradering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av trapphus	2022	
OVK av förskola	2018	Initierad 2017 (vart tredje år)
Kompl målning av fönsterbleck	2018	
Stamspolning	2020	Regelbundet
Tvättstuga	2021/2022	Inköp nya maskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetuppkoppling, gruppavtal	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Ellevio AB (med vidarefakturerings av 31,6% till MHS bostäder)
Elenergi	Ellevio AB (vidarefakturerings till MHS bostäder för drift av värmepump)
Kallvatten	Stockholm Vatten (med vidarefakturerings av 47,4% till Brf Ekern samt 16,6% till MHS bostäder)
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Drift & Underhåll	Valvet Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapptädning & skötsel av fastighetens inre & yttre miljö	Städpulsen AB
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning, grovsopor	Ragnsells (med vidarefakturerings av 64 % till Starrbäcken 1)
Takskottning	ABC-Gruppen, fast avtal inkl. besiktning och bevakning.
Integrerat nyckelsystem	Säkerhetsintegrering AB
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Övervakning och service av värmepump	Energikomfort AB
Sopsug/sophantering/återvinning	YIT
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	RIBA
Uppvärmning av garage	Vidarefaktureras Starrbäckängens Garagesamfällighet.

Övrig information

Föreningens ekonomi

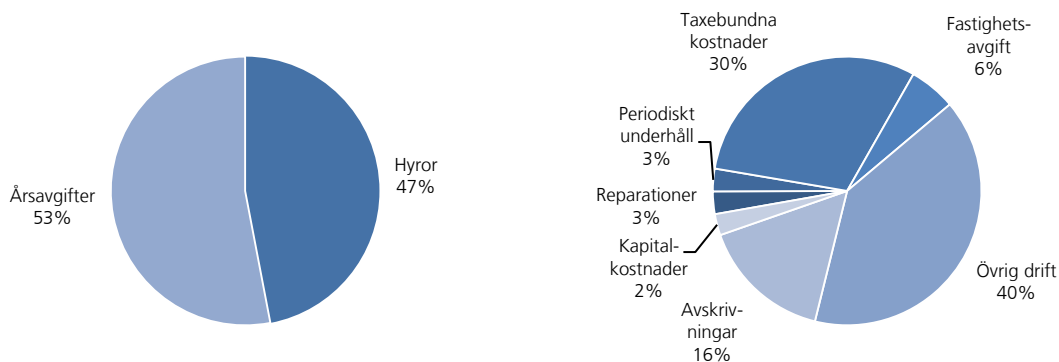
Föreningens ekonomi är mycket god.

Hyrorna för föreningens två lokalhyresgäster höjdes fr o m 1 okt 2017. Framgångsrika förhandlingar under hösten 2016 resulterade i att dagbarnvårdens hyra höjdes med 34% och kontorslokalens med 27%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 095 868	9 589 697
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 579 176	3 536 450
Finansiella intäkter	12 197	57 472
Minskning kortfristiga fordringar	111 410	89 017
Medlemsinsatser	0	5 600 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	97 410
	3 702 783	9 380 349
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 505 082	2 754 195
Finansiella kostnader	80 858	119 983
Ökning av materiella anläggningstillgångar	313 581	0
Minskning av långfristiga skulder	0	11 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 140	0
	2 961 660	13 874 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 836 992	5 095 868
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	741 123	-4 493 829

*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

Under 2017 har fem bostadsrätter bytt ägare. De nya bostadsrättsinnehavarna hälsas varmt välkomna till föreningen och vi hoppas att de kommer trivas bra i sina lägenheter.

För att höja säkerheten har föreningen under 2017 bytt ut portkodssystemet mot ett elektroniskt passagesystem. De boende öppnar numer entréporter, källarförråd, tvättstuga och grovsoprum med bricka. Välkomna besökare kommer in genom att ringa på porttelefon varefter den boende öppnar genom ett knapptryck på sin mobiltelefon.

Föreningen har haft två städdagar under året med god uppslutning.

Styrelsens medlemmar har under årets andra halva decimerats till hälften. En ordinarie medlem och två suppleanter har avgått pga flytt och tidsbrist och vid utgången av 2017 bestod styrelsen av tre ordinarie ledamöter. För att lätta lite på arbetsbördan för styrelsen har medlemmen Eva Karlsson tagit på sig att ansvara för föreningens trädgård. Eva följer upp att trädgårdsföretaget utför sina åtaganden och hon kommer med förslag på förbättringar som styrelsen sedan tar ställning till.

Under 2017 har gruppavtalet för bredband hos ComHem omförhandlats. Fr o m 1 januari 2018 kommer föreningens kostnader bli lägre och alla boende får tillgång till snabbare bredband, från 50 Mbit till 100 Mbit.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	414	414	472	553
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 229	1 197	1 391	1 506
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 583	4 583	6 984	8 293
Elkostnad/m ² totalyta	40	38	37	25
Värmekostnad/m ² totalyta	75	85	80	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	32	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	21	50	139
Soliditet (%)	87	87	82	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	521	245	198	869
Nettoomsättning (tkr)	3 579	3 536	4 006	4 382

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 059 m² bostäder och 530 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	131 518 653	0	0	131 518 653
Upplåtelseavgifter	14 665 196	0	0	14 665 196
Fond för yttre underhåll	1 966 646	247 414	0	1 719 232
S:a bundet eget kapital	148 150 495	247 414	0	147 903 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 531 891	-247 414	244 531	2 534 774
Årets resultat	521 075	521 075	-244 531	244 531
S:a fritt eget kapital	3 052 966	273 661	0	2 779 305
S:a eget kapital	151 203 461	521 075	0	150 682 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	521 075
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 779 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 414
summa balanserat resultat	3 052 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 052 966
----------------------------------	------------------

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	3 579 172	3 536 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4	20
Summa rörelseintäkter		3 579 176	3 536 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 219 415	-2 325 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 228	-318 868
Personalkostnader	Not 6	-108 439	-109 478
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-484 359	-475 213
Summa rörelsekostnader		-2 989 440	-3 229 408
RÖRELSERESULTAT		589 736	307 042
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 197	57 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 858	-119 983
Summa finansiella poster		-68 661	-62 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		521 075	244 531
ÅRETS RESULTAT		521 075	244 531

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	167 053 111	167 223 889
Summa materiella anläggningstillgångar	167 053 111	167 223 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	167 053 111	167 223 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 253	4 640
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 885 247	2 264 051
Summa kortfristiga fordringar	1 887 500	2 268 691
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 004 666	2 993 761
Summa kassa och bank	4 004 666	2 993 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 892 166	5 262 452
SUMMA TILLGÅNGAR	172 945 276	172 486 341

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 183 849	146 183 849
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 966 646	1 719 232
Summa bundet eget kapital		148 150 495	147 903 081
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 531 891	2 534 774
Årets resultat		521 075	244 531
Summa fritt eget kapital		3 052 966	2 779 305
SUMMA EGET KAPITAL		151 203 461	150 682 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	21 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		192 326	297 543
Övriga skulder		38 484	102 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	511 005	404 338
Summa kortfristiga skulder		741 815	803 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 945 276	172 486 341

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 897 190	1 894 695
Hyror bostäder	328 591	314 708
Hyror lokaler momspliktiga	673 422	890 826
Hyror lokaler	235 833	0
Hyror parkering	12 000	15 000
Hyror garage	432 000	421 200
Öresutjämning	136	2
	3 579 172	3 536 430

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4	20
	4	20

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 664	89 535
	Fastighetsskötsel beställning	5 239	9 811
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	91 331	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 138	4 601
	Snöröjning/sandning	32 159	26 892
	Städning entreprenad	79 461	78 725
	Mattvätt/Hyrmattor	34 441	33 994
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 139
	Hissbesiktning	10 425	10 253
	Garage	164 104	194 719
	Gård	12 373	9 282
	Förbrukningsmateriel	110	7 798
	Teleport/hissanläggning	42 921	33 776
		589 365	512 524
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	2 122	16 852
	Förskola	28 882	16 445
	Tvättstuga	9 872	34 557
	Sophantering/återvinning	0	6 744
	Källare	0	2 357
	Lås	0	216
	VVS	8 710	3 999
	Värmeanläggning/undercentral	-822	10 184
	Elinstallationer	14 032	1 766
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 614
	Hiss	12 755	26 391
	Mark/gård/utemiljö	6 869	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 948	0
	Vattenskada	0	42 999
		84 369	164 123
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	29 719	42 306
	Installationer	-3 167	0
	VVS	0	78 447
	Värmeanläggning	8 292	8 493
	Ventilation	15 545	48 677
	Huskropp utvändigt	1 950	0
	Mark/gård/utemiljö	29 798	0
		82 137	177 923
	Taxebundna kostnader		
	El	222 536	210 618
	Värme	418 460	476 221
	Vatten	129 058	176 319
	Sophämtning/renhållning	111 415	89 730
	Grovsopor	55 867	35 012
		937 336	987 900
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 738	80 735
	Samfällighetsavgift	73 091	33 535
	Kabel-TV	175 740	154 671
	Bredband	24 678	46 392
		355 247	315 333
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 960	168 046
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 219 415	2 325 849

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	0	701
	Tele- och datakommunikation	6 832	2 482
	Juridiska åtgärder	11 711	98 743
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	0	21 459
	Föreningskostnader	14 810	1 477
	Fritids- och trivselkostnader	1 935	6 119
	Förvaltningsarvode	118 413	115 253
	Administration	12 526	9 549
	Konsultarvode	4 972	57 055
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
		177 228	318 868
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 514	85 000
	Sociala kostnader	25 925	24 478
		108 439	109 478
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	446 002	446 002
	Förbättringar	38 357	29 211
		484 359	475 213

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	170 968 667	170 968 667		
	Nyanskaffningar	313 581	0		
	Utgående anskaffningsvärde	171 282 248	170 968 667		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-3 744 778	-3 269 565		
	Årets avskrivningar enligt plan	-484 359	-475 213		
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 229 137	-3 744 778		
	Planenligt restvärde vid årets slut	167 053 111	167 223 889		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000		
	Taxeringsvärde mark	96 943 000	96 943 000		
		164 943 000	164 943 000		
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	156 000 000	156 000 000		
	Lokaler	8 943 000	8 943 000		
		164 943 000	164 943 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Kundfordringar	0	105 501		
	Skattekonto	38 058	38 666		
	Skattefordran	14 863	17 777		
	Klientmedel hos SBC	1 832 326	2 102 107		
		1 885 247	2 264 051		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	1 719 232	1 471 818		
	Reservering enligt stadgar	247 414	247 414		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 966 646	1 719 232		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Nordea	0,333 %	14 000 000	14 000 000	2018-09-21
	Nordea	0,333 %	7 000 000	7 000 000	2018-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut		21 000 000	21 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			21 000 000	21 000 000	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 075 890	47 075 890

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	2 137	2 169
	Avgifter och hyror	508 868	402 169
		511 005	404 338

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2018



Ulrika Margareta Bexell
Ledamot



Anna Ayse Holmgren Gülec
Ledamot



Eric Bruno Moretti
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2018

KPMG AB



Fredrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea Artilleri 5 i Stockholm, org. nr 769603-6628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 5 i Stockholm 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 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 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. 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 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 Svea Artilleri 5 i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 24 april 2018

KPMG AB



Fredrik Nilsson

Auktoriserad revisor