

Årsredovisning 2017

Brf Puman 5

Org. 769620-5595

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Bangatan 13 bv, 171 63 Solna
info@puman5.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Puman 6 i Solnas kommun förvärvades 2010-11-15.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Bangatan 13-19. Fastigheten byggdes 1975/1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 958 kvm, varav 2 841 kvm utgör lägenhetsyta och ca 117 kvm lokalyta. I föreningen finns parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av pumpgröpar i garage	2016
Byte av radioventiler och termostater	2015
Byte av undercentral	2015
Radonmätning	2014
Reparationer i samband med OVK	2014
OVK-besiktning	2013
Stamspolning	2013
Energideklaration	2012
Sotning	2012
Fönsterbyte nr 17-19	2012
Renovering av tvättstuga	2011
lordningställande av soprum	2011

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Delagott AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-08-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 42 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45. Under året har 2 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Björk	ledamot
Lillemor Cedin	ledamot
Magnus Henning	ledamot
Marie Tjäder	ledamot
Christian Vestergård	ledamot
Joakim Åhs	ledamot
Rickard Törnqvist	suppleant
Lena Sidebo	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision Sverige AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Therese Thor.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har nya hissar installerats i alla fyra trapphus.

Diskussioner har förts med Österling bygg AB med anledning av deras planerade bygge av nya bostadsrätter på taket i portarna 17 och 19 samt i delar av lokalerna. Diskussionerna slutfördes inte och detta med anledning av att Österling avsåg sälja lokalerna/fastigheten Puman5.

Föreningen har bytt Ekonomisk förvaltare från Deloitte AB till Agenta AB.

Föreningen har beslutat att från 2017 redovisa enligt K3 metoden istället för som tidigare K2.

Föreningen har tecknat ett avtal med företaget Egain som under 2018 installerar ett energibesparande system.

Föreningens resultat för år 2017 är 118 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -427 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2016 kostnadsfört en del av föreningens hissrenovering. Under 2017 har föreningen valt att börja redovisa enligt K3, som innebär att årets kostnad för hissrenovering aktiveras och skrivs av enligt den bedömda nyttjandetiden. Effekterna av övergången till K3 syns främst i avskrivningskostnaden som ökat med ca 50 000 kr.

Föreningens räntekostnad har under 2017 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 447 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 565 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 565 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 633 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 3,2 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 52 Kkr och lagt ner 2 120 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll och investeringar av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Nya hissar i alla fyra trapphus	2 120
Ny port i nr 15	31

I början på året sålde Österling Bygg AB fastigheten Puman 5 till Stora Gården AB. Stora Gården AB planerar för eventuell byggnation på taket till nummer 17 och 19.

Föreningen bytte vid årsskiftet teknisk förvaltare från Åkerlund AB till Delagott AB.

Föreningen planerar att uppdatera underhållsplanen under 2018.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 750 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen jobbar med att upprätta en ny underhållsplan. Fonden för yttre

underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Renovering 2 badrum i hyresrätt	2018	250
Planering för upprustning av samtliga trapphus	2018	1500
Egain energibesparande system	2018	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 395 354	2 624 377	545 325	-3 932 397	-427 129	40 205 530
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			140 592	-140 592		
Balanseras i ny räkning				-427 129	427 129	
Upplåtelse	1 351 482	1 848 518				3 200 000
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					117 877	117 877
Belopp vid årets utgång	42 746 836	4 472 895	685 917	-4 500 118	117 877	43 523 407

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 199	2 172	2 208	2 218	2 216
Resultat efter finansiella poster, Kkr	118	-427	-54	-205	-416
Soliditet, %	63,6	61,7	61,9	61,8	55,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	577	577	577	578
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 517	10 911	10 933	10 953	13 514
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 433	18 480	18 480	18 480	18 470
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,90	1,02	1,73	2,77	3,21
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,1	40,3	40,1	40,3	46,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 500 119
Årets resultat	117 877
	<hr/>
	-4 382 242
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	140 592
I nyräkning överföres	-4 522 834
	<hr/>
	-4 382 242

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 199 064	2 172 449
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 199 064	2 172 449
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 120 724	-1 796 125
Övriga externa kostnader	4	-232 951	-110 526
Personalkostnader	5	-72 281	-62 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 343	-396 914
Summa rörelsens kostnader		-1 873 299	-2 366 527
Rörelseresultat		325 765	-194 078
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 919	18 506
Räntekostnader		-220 807	-251 557
Summa finansiella poster		-207 888	-233 051
Resultat efter finansiella poster		117 877	-427 129
Årets resultat		117 877	-427 129

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	62 357 849	60 685 192
Summa materiella anläggningstillgångar		62 357 849	60 685 192
Summa anläggningstillgångar		62 357 849	60 685 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 192	0
Aktuell skattefordran		8 796	10 911
Övriga fordringar		14 309	6 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 853	65 443
Summa kortfristiga fordringar		98 150	82 589
Kassa och bank		5 932 449	4 299 139
Summa omsättningstillgångar		6 030 599	4 381 728
SUMMA TILLGÅNGAR		68 388 448	65 066 920

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	47 219 731	44 019 731	
Yttre fond	685 917	545 325	
Summa bundet eget kapital	47 905 648	44 565 056	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-4 500 119	-3 932 397	
Årets resultat	117 877	-427 129	
Summa ansamlad förlust	-4 382 242	-4 359 526	
Summa eget kapital	43 523 406	40 205 530	
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	24 333 426	24 390 070	
Summa långfristiga skulder	24 333 426	24 390 070	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga lån	8	56 643	52 324
Leverantörsskulder		64 872	68 714
Övriga skulder		4 337	7 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	405 764	343 105
Summa kortfristiga skulder		531 616	471 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 388 448	65 066 920

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 765	-194 078
Avskrivningar	447 343	396 914
Erhållen ränta mm	12 919	18 506
Erlagd ränta	-220 807	-251 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	565 220	-30 215
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 192	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 369	-17 475
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 842	56 034
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	59 819	-150 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 636	-141 683
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 120 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 120 000	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 351 482	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 848 518	0
Amortering långfristiga lån	-52 325	-48 334
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 147 675	-48 334
Förändring av likvida medel	1 633 311	-190 017
Likvida medel vid årets början	4 299 139	4 489 156
Likvida medel vid årets slut	5 932 449	4 299 139

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

☐

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Brf Puman 5 är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Tidigare har byggnaden skrivits av på 100 år, 1 % och de olika fastighetsförbättringarna på 50 år, 2 %. Vid övergången till K3 har tillgångarna delats upp på olika komponenter där respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Stomme	150 år
Trapphus	100 år
Balkong	50 år
Hiss	50 år
Ytskikt	30-40 år
Värme och sanitet	20-50 år
Övrigt	10-30 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetslån

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2018.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 297 266	1 292 328
	Hyresintäkter bostäder	629 877	638 237
	Hyresintäkter garage	235 043	202 054
	Överlåtelseavgift	2 228	4 437
	Pantförskrivningsavgift	2 678	3 995
	Hyresintäkter lokaler	29 200	28 800
	Övriga intäkter	2 772	2 599
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 199 064	2 172 450
Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	47 428	49 457
	Städ	70 994	66 963
	TV/Bredband	76 893	67 599
	Fastighetsel	297 405	278 686
	Fjärrvärme	293 655	287 899
	Sophämtning	40 674	56 407
	Vatten	58 661	60 655
	Reparationer och underhåll	100 607	797 694
	Försäkringspremier	52 208	48 869
	Fastighetsskatt/avgift	63 815	61 700
	Övriga driftkostnader	18 384	20 196
	Summa driftkostnader	1 120 724	1 796 125
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	20 013	18 313
	Arvode ek förvaltning	78 301	75 733
	Bankkostnader	3 195	3 112
	Konsultarvoden	9 722	6 996
	Övr försäljningskostnader lägenhet	49 500	0
	Juridisk rådgivning	62 500	0
	Övriga kostnader	9 720	6 372
	Summa övriga externa kostnader	232 951	110 526
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	55 000	55 000
	Arbetsgivaravgifter	17 281	7 962
	Summa personalkostnader	72 281	62 962

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	63 013 449	63 013 449
	Ny- till- och ombyggnationer	2 120 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 133 449	63 013 449
	Ingående avskrivningar	-2 328 257	-1 931 343
	Årets avskrivningar	-447 343	-396 914
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 775 600	-2 328 257
	Utgående redovisat värde	62 357 849	60 685 192
	Redovisat värde byggnader	36 396 401	34 723 744
	Redovisat värde mark	25 961 448	25 961 448
	Summa redovisat värde	62 357 849	60 685 192
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 864 000	46 864 000
	varav byggnader:	26 167 000	26 167 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremie	45 069	43 165
	Arvode ek förvaltning	19 749	19 419
	Övriga förutbetalda kostnader	3 035	2 859
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 853	65 443

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	277 275	256 131
	Amortering efter 5 år	24 056 151	24 133 939
	Summa långfristiga skulder	24 333 426	24 390 070

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2018-09-05	0,66	56 643	9 175 370
SBAB	2019-01-21	0,88		8 314 699
SBAB	2019-09-16	1,10		6 900 000
Summa			56 643	24 390 069
Avgår kortfristig del				56 643
Summa långfristiga skulder				24 333 426

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna löner inkl soc avgifter	108 422	36 141
	Upplupna räntekostnader	36 585	42 769
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	175 756	176 884
	Upplupen fjärrvärmekostnad	37 265	36 179
	Upplupen elkostnad	28 883	28 527
	Upplupet revisionsarvode	18 000	16 800
	Övriga upplupna kostnader	853	5 805
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 764	343 105

Övriga noter

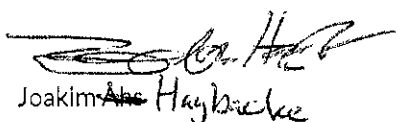
Not 10	Ställda Säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Solna 2018-05-14


Håkan Björk


Marie Tjäder


Christian Vestergård


Joakim Mattsson


Magnus Henning


Lillemor Cedín

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-16

BoRevision Sverige AB


Joakim Mattsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Puman 5, org.nr. 769620-5595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Puman 5 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 och kassaflöde 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 revisionsord i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Puman 5 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Stockholm den 16/5 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB