

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Fyrtornet 1**

769604-3020

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Fyrtornet 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Fyrtornet 1 byggdes 1992 och har värdeår 1994. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 738 kvm och utgörs av lägenhetsyta. Tomtytan är 2 557 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Arén & Partners.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fastighetens samtliga fönster och portar har renoverats
- En stamspolning har genomförts
- Ytskikten i en av hyresrätterna har renoverats
- En hyresrätt har återgått till föreningen, omvandlats till bostadsrätt och därefter sålts

##### Byggnadens tekniska status

*Genomförd åtgärd: Fönsterrenovering, 2017.*

*Planerad åtgärd: En inledande översyn av fastighetens fasader planeras att genomföras under 2018.*

### **Medlemsinformation**

Fastigheten består av 78 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets början 110 st och vid årets slut 113 st. Föreningen upplåter med hyresrätt 10 st bostäder.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Pontus Falk                       | Ordförande, ledamot  |
| Christian Smedman                 | Kassör, ledamot      |
| Lotta Pettersson                  | Sekreterare, ledamot |
| Roger Jacobsson                   | Ledamot              |
| Kari Larsson                      | Ledamot              |
| Markus Tiedemann (f.d. Bengtsson) | Suppleant            |
| Agneta Palmstierna                | Suppleant            |

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG, revisorssuppleant har varit Ralf Toresson, Toressons Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 82 500 kr.

### **Ekonomisk utveckling**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 139 000 000 kr varav 72 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt mycket god.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

| <b>Flerårsöversikt (Kr)</b>        | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                    | 3 410 638   | 3 379 393   | 3 404 553   | 3 386 927   |
| Resultat efter fin. poster         | -3 642 899  | -1 502 826  | -1 322 941  | -989 428    |
| Soliditet (%)                      | 79          | 79          | 78          | 78          |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta      | 576         | 581         | 579         | 579         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta            | 4 395       | 4 504       | 4 515       | 4 539       |
| Elkostnad/kvm totalyta             | 72          | 64          | 60          | 67          |
| Värmekostnad/kvm totalyta          | 124         | 115         | 112         | 105         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta         | 23          | 22          | 20          | 19          |
| Avsättning underhållsfond/kvm tot. | 88          | 88          | 74          | 74          |

**Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

### Förändring av eget kapital

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 65 795 890                   | 9 102 204                     | 2 955 911                               | -5 984 814                     | -1 502 826                | <b>70 366 365</b> |
| Ökning av insatskapital                       | 763 884                      | 3 386 116                     |                                         |                                |                           | <b>4 150 000</b>  |
| Reservering yttre fond                        |                              |                               | 417 000                                 | -417 000                       |                           | <b>0</b>          |
| Ianspråktagande fond                          |                              |                               | -2 718 391                              | 2 718 391                      |                           | <b>0</b>          |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               |                                         | -1 502 826                     | 1 502 826                 | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                         |                                | -3 642 899                | <b>-3 642 899</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>66 559 774</b>            | <b>12 488 320</b>             | <b>654 520</b>                          | <b>-5 186 249</b>              | <b>-3 642 899</b>         | <b>70 873 466</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                          | -7 487 640        |
| reservering till fond för yttre underhåll | -417 000          |
| ianspråktagande yttre fond                | 2 718 391         |
| årets förlust                             | -3 642 899        |
|                                           | <b>-8 829 148</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -8 829 148        |
|                        | <b>-8 829 148</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 3 410 638                 | 3 379 394                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 410 638</b>          | <b>3 379 394</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 2   | -5 594 588                | -3 361 184                |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -226 501                  | -215 280                  |
| Arvoden och personalkostnader                     | 4   | -107 292                  | -107 292                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -862 519                  | -875 238                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 790 900</b>         | <b>-4 558 994</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-3 380 262</b>         | <b>-1 179 600</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 2                         | 144                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -262 639                  | -323 370                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-262 637</b>           | <b>-323 226</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-3 642 899</b>         | <b>-1 502 826</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-3 642 899</b>         | <b>-1 502 826</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-3 642 899</b>         | <b>-1 502 826</b>         |

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

83 695 308

84 551 211

Maskiner och inventarier

6

0

6 616

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**83 695 308**

**84 557 827**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

3 500

3 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**3 500**

**3 500**

**Summa anläggningstillgångar**

**83 698 808**

**84 561 327**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

163

12

Övriga fordringar

8 722

12 856

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

87 372

87 349

**Summa kortfristiga fordringar**

**96 257**

**100 217**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

6 485 736

4 917 585

**Summa kassa och bank**

**6 485 736**

**4 917 585**

**Summa omsättningstillgångar**

**6 581 993**

**5 017 802**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**90 280 801**

**89 579 129**

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

79 048 094

74 898 094

Fond för yttre underhåll

654 520

2 955 911

**Summa bundet eget kapital**

**79 702 614**

**77 854 005**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 186 249

-5 984 814

Årets resultat

-3 642 899

-1 502 826

**Summa fritt eget kapital**

**-8 829 148**

**-7 487 640**

**Summa eget kapital**

**70 873 466**

**70 366 365**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

18 375 794

18 445 046

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-69 252

-58 468

**Summa långfristiga skulder**

**18 306 542**

**18 386 578**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

69 252

58 468

Leverantörsskulder

494 719

217 265

Övriga skulder

0

2

Förutbetalda avgifter och hyror

273 212

290 476

Upplupna kostnader

10

263 610

259 975

**Summa kortfristiga skulder**

**1 100 793**

**826 186**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**90 280 801**

**89 579 129**

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Byggnader                   | 100 år |
| Fastighetsförbättringar     | 40 år  |
| Ventilation                 | 10 år  |
| Soprum                      | 20 år  |
| Renovering badrum hyresrätt | 15 år  |
| Inventarier                 | 10 år  |

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

|                         | 2017             | 2016             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 407 412        | 2 381 810        |
| Hyresintäkter bostäder  | 897 246          | 954 727          |
| Hyresintäkter lokaler   | 2 081            | 2 057            |
| Påminnelseavgift        | 1 500            | 550              |
| Pantförskrivningsavgift | 4 913            | 15 092           |
| Överlåtelseavgift       | 5 588            | 16 645           |
| Öres- och kronutjämning | -51              | -49              |
| Försäkringsersättning   | 85 315           | 0                |
| Återbetaln. all Framtid | 6 634            | 8 560            |
|                         | <b>3 410 638</b> | <b>3 379 392</b> |



## Not 2 Fastighetskostnader

|                              | 2017             | 2016             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel grundavtal | 72 480           | 71 628           |
| Fastighetsskötsel extradeb   | 3 898            | 0                |
| Trädgårdsskötsel             | 46 656           | 61 960           |
| Snöröjning/sandning          | 2 375            | 7 125            |
| Städning grundavtal          | 111 200          | 101 700          |
| Städning extradebiteringar   | 1 891            | 2 000            |
| Rengöring/sanering           | 24 222           | 21 782           |
| Brandskydd                   | 9 928            | 62 435           |
| Serviceavtal                 | 14 547           | 33 700           |
| Hiss serviceavtal            | 27 498           | 20 683           |
| Hyresrätt                    | 402 599          | 441 305          |
| Tvättstuga                   | 17 077           | 49 045           |
| Soprum                       | 8 181            | 0                |
| Dörrar och lås               | 8 326            | 1 311            |
| VA                           | 160 868          | 1 300            |
| Värme                        | 1 472            | 423 168          |
| Ventilation                  | 31 832           | 58 933           |
| El                           | 103 947          | 4 618            |
| Hissar                       | 127 520          | 514 276          |
| Portar                       | 0                | 1 813            |
| Tak                          | 11 441           | 12 238           |
| Fasader                      | 0                | 81 409           |
| Fönster                      | 2 718 391        | 0                |
| Balkonger                    | 8 750            | 0                |
| Gård                         | 63 467           | 20 501           |
| Vattenskada                  | 140 115          | 0                |
| Övriga rep./underhåll        | 1 880            | 0                |
| Elavgifter                   | 342 407          | 303 094          |
| Uppvärmning                  | 589 855          | 546 914          |
| Vatten                       | 110 766          | 105 333          |
| Sophämtning                  | 87 828           | 80 672           |
| Grovsopor                    | 18 443           | 12 652           |
| Fastighetsförsäkring         | 65 747           | 66 409           |
| Kabel-tv                     | 132 779          | 132 424          |
| Bredband                     | 10 484           | 9 173            |
| Kommunal fastighetsavgift    | 115 720          | 111 584          |
|                              | <b>5 594 590</b> | <b>3 361 185</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                | 2017           | 2016           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial           | 11 972         | 13 810         |
| Hemsida                        | 3 342          | 1 671          |
| Administration, kontorsmaterie | 2 021          | 5 162          |
| Styrelseomkostnader            | 1 800          | 2 292          |
| Revisionsarvode extern revisor | 11 250         | 11 250         |
| Arvode ekonomisk förvaltn.     | 82 464         | 81 578         |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn    | 4 595          | 5 939          |
| Konsultarvoden                 | 89 045         | 74 920         |
| Bankkostnader                  | 3 710          | 3 737          |
| Medlems- och föreningsavgifter | 13 545         | 11 830         |
| Trivselkostnader               | 2 756          | 3 091          |
|                                | <b>226 500</b> | <b>215 280</b> |

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

|                  | 2017           | 2016           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 82 500         | 82 500         |
| Sociala avgifter | 24 792         | 24 792         |
|                  | <b>107 292</b> | <b>107 292</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 66 916 358         | 66 916 358         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>66 916 358</b>  | <b>66 916 358</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 249 782         | -5 393 881         |
| Årets avskrivningar                             | -855 901           | -855 901           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 105 683</b>  | <b>-6 249 782</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>59 810 675</b>  | <b>60 666 576</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 67 000 000         | 67 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 72 000 000         | 72 000 000         |
|                                                 | <b>139 000 000</b> | <b>139 000 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 59 810 675         | 60 666 576         |
| Bokfört värde mark                              | 23 884 636         | 23 884 636         |
|                                                 | <b>83 695 311</b>  | <b>84 551 212</b>  |

## Not 6 Maskiner och inventarier

|                                                 | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 193 375         | 193 375         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>193 375</b>  | <b>193 375</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -186 758        | -167 421        |
| Årets avskrivningar                             | -6 617          | -19 337         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-193 375</b> | <b>-186 758</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>6 617</b>    |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                        | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                 | 22 269        | 21 209        |
| Förutbetald kabel tv                   | 33 313        | 33 192        |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning      | 20 965        | 20 616        |
| Förutbetalt kostnad Schneider Electric | 0             | 3 882         |
| Förutbetald bredband                   | 874           | 874           |
| Förutbetalt kostnad Lumik Enterprises  | 696           | 696           |
| Förutbetalt kostnad Bostadsrätterna    | 6 880         | 6 880         |
| Förutbetalt kostnad TS Gruppen         | 2 375         | 0             |
|                                        | <b>87 372</b> | <b>87 349</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB                                 | 0,66           | 2018-02-15                | 5 009 924                | 5 017 717                |
| SBAB                                 | 0,65           | 2018-03-05                | 6 738 649                | 6 782 060                |
| SBAB                                 | 0,68           | 2018-03-05                | 2 792 891                | 2 810 939                |
| SBAB                                 | 0,84           | rörligt                   | 3 834 330                | 3 834 330                |
|                                      |                |                           | <b>18 375 794</b>        | <b>18 445 046</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 69 252                   | 58 468                   |

## Not 9 Ställda säkerheter

|                        | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 25 110 000        | 25 110 000        |
|                        | <b>25 110 000</b> | <b>25 110 000</b> |

## Not 10 Upplupna kostnader

|                              | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupet revisorsarvode      | 12 000         | 12 000         |
| Upplupet styrelsearvode      | 76 500         | 76 500         |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 23 000         | 23 000         |
| Upplupen kostnad el          | 43 368         | 41 682         |
| Upplupen kostnad värme       | 84 699         | 75 607         |
| Upplupen kostnad sophämtning | 3 596          | 1 721          |
| Upplupen räntekostnad        | 10 370         | 26 629         |
| Upplupen kostnad grovsopor   | 2 602          | 0              |
| Upplupen kostnad tvättstuga  | 7 475          | 0              |
| Upplupen kostnad hiss        | 0              | 2 835          |
|                              | <b>263 610</b> | <b>259 974</b> |

Stockholm den 11 / 4 2018



Pontus Falk  
Ordförande



Christian Smedman  
Kassör



Lotta Pettersson  
Sekreterare



Roger Jacobsson  
Ledamot



Kari Larsson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrtornet 1, org. nr 769604-3020

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornet 1 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrtornet 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

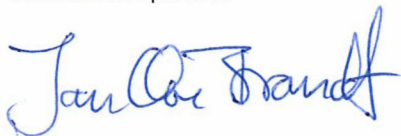
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Solna den 20 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor