

Årsredovisning för  
**Brf Hembryggeriet**  
769613-6279

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Noter                        | 9           |
| Noter till resultaträkning   | 9-10        |
| Noter till balansräkning     | 10-13       |
| Övriga noter                 | 13          |
| Underskrifter                | 14          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hembryggeriet 769613-6279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Muttern 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Heleneborgsgatan 15 (15A och 15B).

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 30    | lägenheter, bostadsrätt | 1983            |
| 1     | lägenheter, hyresrätt   | 52              |
| 1     | lokaler, bostadsrätt    | 158             |
| 2     | lokaler, hyresrätt      | 431             |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandkontor.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017- 04 - 14.

Styrelsen har utgjorts av:

|                  |  |
|------------------|--|
| Leo Rubio        | Ordförande   |
| Pekka Rinne      | Sekreterare  |
| Emma Lundqvist   | Kassör (avgick ur styrelsen sommaren 2017)                   |
| Karin Hallin     | Kassör (invald till styrelsen vid föreningsstämman maj 2017) |
| Conny Pettersson | Ledamot  |
| Johan Lindblad   | Ledamot  |
| Calle Lindahl    | Ledamot  |

Avgående vid ordinarie föreningsstämma 2018 är Johan Lindblad. 

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll BoRevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen utgörs av Viktor Blanke och Lina Andersson, valda vid föreningsstämman 2017.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och enstaka olika företag anlitade av föreningen.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd  |
|------|---|
| 2016 | Nya golv i genomgångarna plan 3 och 5 samt renovering golv i källare. |
| 2015 | Byte spis och fläkt hyreslokal gårdshus. Nytt torkskåp tvättstuga.    |
| 2014 | Åtgärd vattenskada plan 0 och 1. Ommålning tak gårds- och gatuhus.    |
| 2013 | Ommålning trapphus. Uppdatering tvättstuga.                           |
| 2012 | Byta av hiss uppgång 15B. Balkongprojekt klart.                       |
| 2011 | Byte av undercentral för fjärrvärme. Driftsättning av fibernätverk.   |
| 2010 | Renovering våtutrymmen hyreslokal plan 3 gårdshuset.                  |
| 2009 | Stamspolning gathuset. Byte till termostatstyrda radiatorventiler.    |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2017

- Fastigheten har stamspolats
- Hissen har renoverats
- Taket på cykelrummet har lagts om
- Nytt avtal med Ownit har förhandlats fram
- Två stycken vattenläckor inträffade, vilka har åtgärdats genom byte av rör
- Ett antal mindre renoveringar/reparationer har skett dels utifrån befintlig underhållsplan och dels utifrån behov
- Styrelsen har informerat föreningen löpande via infobladet
- Två städdagar har genomförts (vår/höst)

Under 2018 planerar styrelsen att omförhandla banklån. *nk*





Ingen avgiftsförändring för medlemmarna är att förvänta under 2018.

### Medlemsinformation


Under året 2017 har 4 stycken bostadsrätter sålts och bytt ägare.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 2 633 | 2 618 | 2 645 | 2 676 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 254   | 104   | 72    | -327  |
| Soliditet (%)                    | 67,6% | 68%   | 67%   | 62%   |

## Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa  |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--|
| Belopp vid<br>årets ingång                                | 65 722 764           | 1 985 423               | 51 586                         | -1 624 461             | 104 200           | 66 239 512   |
| Resultatdisposi-<br>tion enligt<br>föreningsstäm-<br>man: |                      |                         |                                |                        |                   |  |
| Reservering till<br>fond för yttre<br>underhåll           |                      |                         | 123 683                        | -123 683               |                   |  |
| Anspråktagan-<br>de av fond för<br>yttre underhåll        |                      |                         |                                |                        |                   |  |
| Balanseras i<br>ny räkning                                |                      |                         |                                | 104 200                | -104 200          |  |
| Upplåtelse av<br>ny bostadsrätt                           |                      |                         |                                |                        |                   |  |
| Årets resultat  |                      |                         |                                |                        | 254 119           | 254 119  |
| Belopp vid<br>årets utgång                                | 65 722 764           | 1 985 423               | 175 269                        | - 1 643 944            | 254 119           | 66 493 631  |

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat/ansamlad förlust | -1 643 944        |
| Årets resultat                       | 254 119           |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-1 389 825</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll       | 175 269           |
| anspråktagande av fond för yttre underhåll | -83 200           |
| Balanseras i ny räkning                    | -1 481 894        |
| <b>Totalt</b>                              | <b>-1 389 825</b> |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>                                     | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 2 632 760                         | 2 618 534                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |            | <b>2 632 760</b>                  | <b>2 618 534</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                         | 3          | -1 180 043                        | -1 328 916                        |
| Övriga externa kostnader                               | 4          | -22 173                           | -15 839                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |            | -598 392                          | -598 335                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |            | <b>-1 800 608</b>                 | <b>-1 943 090</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |            | <b>832 152</b>                    | <b>675 444</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                              |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |            | 5 425                             | -                                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |            | 8 532                             | 15 674                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |            | -591 991                          | -586 917                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |            | <b>-578 034</b>                   | <b>-571 243</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |            | <b>254 118</b>                    | <b>104 201</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |            | <b>254 118</b>                    | <b>104 201</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                  |            | <b>254 119</b>                    | <b>104 200</b>                    |



**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5          | 93 988 744        | 94 563 004        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 6          | 164 092           | 188 224           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 94 152 836        | 94 751 228        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>94 152 836</b> | <b>94 751 228</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 12 833            | 7 712             |
| Övriga fordringar                            | 7          | 2 695 830         | 1 832 099         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 37 926            | 43 667            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 2 746 589         | 1 883 478         |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 8          |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 485 223         | 1 479 306         |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 485 223         | 1 479 306         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>4 231 812</b>  | <b>3 362 784</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>98 384 648</b> | <b>98 114 012</b> |

PS



**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | <b>9</b>   |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 67 708 187        | 67 708 187        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 175 269           | 51 586            |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 67 883 456        | 67 759 773        |
| <b><i>Ansamlad förlust</i></b>               |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 643 944        | -1 624 461        |
| Årets resultat                               |            | 254 119           | 104 200           |
| Summa ansamlad förlust                       |            | -1 389 825        | -1 520 261        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>66 493 631</b> | <b>66 239 512</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 28 725 000        | 31 515 693        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 28 725 000        | 31 515 693        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10         | 2 690 693         | -                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 138 623           | 59 886            |
| Skatteskulder                                |            | 4 750             | 4 180             |
| Övriga skulder                               |            | 57 811            | 20 854            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 274 140           | 273 887           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 3 166 017         | 358 807           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>98 384 648</b> | <b>98 114 012</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar


Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i>     | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|----------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                          | 1,0             | (1,0)               |
| Ombyggnad, källarföråd           | 10,0            | (10,0)              |
| Installationer                   | 6,7             | (6,7)               |
| Fjärrvärmeanläggning             | 5,0             | (5,0)               |
| Ytterdörr                        | 6,7             | (6,7)               |
| Hissentrepnad                    | 2,5             | (2,5)               |
| Balkonger, inbetalt av medlemmar |                 |                     |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. 

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Arsavgifter                            | 1 492 591        | 1 492 668        |
| Hyror                                  | 1 133 449        | 1 116 987        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 6 720            | 8 867            |
| Övriga hyresintäkter                   | -                | 12               |
|  | <b>2 632 760</b> | <b>2 618 534</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 13 526           | 18 394           |
| Städning   | 42 643           | 42 525           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 8 035            | 11 509           |
| Snöröjning                                       | 6 047            | 6 047            |
| Reparationer                                     | 130 427          | 188 516          |
| El   | 78 977           | 55 743           |
| Uppvärmning                                      | 352 966          | 360 351          |
| Vatten   | 54 827           | 52 140           |
| Sophämtning                                      | 35 894           | 36 774           |
| Försäkringspremie                                | 41 478           | 39 679           |
| Självrisk  | -                | 39 494           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 40 765           | 39 308           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 102 230          | 102 230          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 3 058            | 1 955            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 90 006           | 91 215           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 79 205           | 76 978           |
| Panter och överlåtelser                          | 8 683            | 6 863            |
| Övriga externa tjänster                          | 8 076            | 8 336            |
|  | <b>1 096 843</b> | <b>1 178 057</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Installationer                                   | -                | 29 023           |
| Tak  | -                | 88 750           |
| Fasader  | -                | 33 086           |
| Övrigt   | 83 200           | -                |
|  |                  |                  |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 180 043</b> | <b>1 328 916</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2017          | 2016          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 453           | 381           |
| Konsultarvode   | 6 301         | 342           |
| Revisionarvode  | 15 419        | 15 116        |
| <b>Summa</b>    | <b>22 173</b> | <b>15 839</b> |



## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

|  | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                   |                   |
| Vid årets början                               |                   |                   |
| -Byggnad                                       | 52 463 002        | 52 463 002        |
| -Ombyggnad                                     | 1 443 068         | 1 443 068         |
| -Mark  | 43 293 716        | 43 293 716        |
|  | <u>97 199 786</u> | <u>97 199 786</u> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                              | -2 636 782        | -2 062 544        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -574 260          | -574 238          |
|  | <u>-3 211 042</u> | <u>-2 636 782</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>93 988 744</b> | <b>94 563 004</b> |
| <b>Taxeringevärde</b>                          |                   |                   |
| Byggnader                                      | 22 023 000        | 22 023 000        |
| Mark   | 36 400 000        | 36 400 000        |
|  | <u>58 423 000</u> | <u>58 423 000</u> |
| Bostäder                                       | 48 200 000        | 48 200 000        |
| Lokaler  | 10 223 000        | 10 223 000        |
|  | <u>58 423 000</u> | <u>58 423 000</u> |

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

|  | 2017            | 2016            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                 |                 |
| -Vid årets början                              | 339 633         | 339 633         |
|  | <u>339 633</u>  | <u>339 633</u>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                 |                 |
| -Vid årets början                              | -151 409        | -127 312        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -24 132         | -24 097         |
|  | <u>-175 541</u> | <u>-151 409</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>164 092</b>  | <b>188 224</b>  |

### Not 7 Övriga fordringar

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Avräkningskonto hos fastighetsägarna service | 2 695 014        | 1 831 219        |
| Skattekonto                                  | 816              | 880              |
| <b>Summa</b>                                 | <b>2 695 830</b> | <b>1 832 099</b> |

### Not 8 Kassa och bank

|              | 2017             | 2016             |
|--------------|------------------|------------------|
| Sparkonto    | 1 485 223        | 1 479 306        |
| <b>Summa</b> | <b>1 485 223</b> | <b>1 479 306</b> |



**Not 9 Eget kapital**

|   | <i>Bundet eget kapital</i>        |                                       |   | <i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i> |                           |                             |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|---|--|---------------------------|-----------------------------|
|   | <i>Insatser</i>                   | <i>Upp-<br/>låteise-<br/>avgifter</i> | <i>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i>             | <i>Årets<br/>resultat</i> | <i>Summa</i>                |
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 65 722 764                        | 1 985 423                             | 51 586                                  | -1 624 461                                 | 104 200                   | 66 239 512                  |
| <i>Resultatdisposition<br/>enl föreningsstämma:</i> |                                   |                                       |   |  |                           |                             |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                                   |                                       | 123 683                                 | -123 683                                   |                           |                             |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                                   |                                       |   | 104 200                                    | -104 200                  |                             |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                     | -                                 | -                                     |   |  |                           | -                           |
| Årets resultat                                      |                                   |                                       |   |  | 254 119                   | 254 119                     |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>65 722 764</b>                 | <b>1 985 423</b>                      | <b>175 269</b>                          | <b>-1 643 944</b>                          | <b>254 119</b>            |                             |
|   | <b>Totalt bundet eget kapital</b> |                                       |   | <b>Totalt fritt eget kapital</b>           |                           |                             |
|   |                                   |                                       | <b>67 883 456</b>                       | <b>-1 389 825</b>                          |                           | <b>66 493 631</b> <i>KS</i> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

| <i>Lånegivare</i> | <i>Konvertering/<br/>Slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2017-12-31</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2016-12-31</i> |
|-------------------|--|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Stadshypotek      |  | 1,05%        | 9 825 000                         | 9 825 000                         |
| Stadshypotek      |  | 3,05%        | 10 000 000                        | 10 000 000                        |
| Stadshypotek      |  | 1,33%        | 2 690 693                         | 2 690 693                         |
| SBAB              |  | 1,64%        | 8 900 000                         | 8 900 000                         |
|                   |  |              | <b>31 415 693</b>                 | <b>31 515 693</b>                 |
| Kortfristig del   |  |              | <b>-2 690 693</b>                 | <b>-100 000</b>                   |
|                   |  |              | <b>28 725 000</b>                 | <b>31 415 693</b>                 |

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 28 725 000 kronor

**Övriga noter**
**Not 11 Ställda säkerheter**

|  | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 45 900 000        | 45 900 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>45 900 000</b> | <b>45 900 000</b> |

**Not 12 Eventualförpliktelser**

|                                    | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga              | Inga              |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

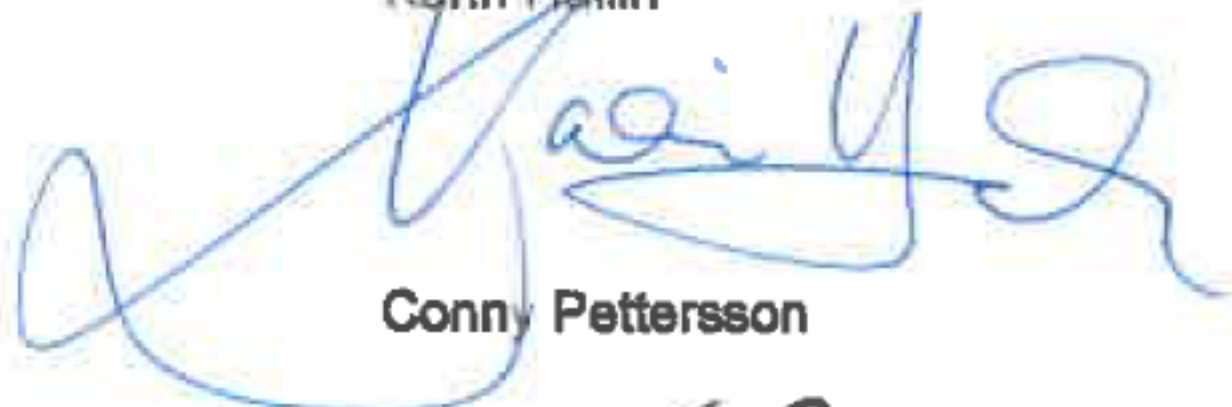
**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat 

## Underskrifter

Stockholm den 2/5 2018

Karin Hallin



Calle Lindahl

Conny Pettersson



Johan Lindblad



Pekka Rinne



Leo Rubio



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03

  
Joakim Häm  
BoRevision



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hembryggeriet, org.nr. 769613-6279

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hembryggeriet 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 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 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. 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

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. 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 eventuella 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 Hembryggeriet 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.

### Övriga upplysningar

Vid tid för avlämnande av denna revisionsberättelse så saknades underskrift av styrelseledamot Calle Lindahl som enligt uppgift befinner sig på resa.

Denna årsredovisning har avlämnats senare, i förhållande till föreningsstämman, än vad som föreskrivs i föreningens stadgar.

### 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

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 ersättningskyldighet 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 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 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 3 maj 2018



Joakim Häll

BoRevision AB