

Årsredovisning för

# **Brf Brandmästaren nr 23**

716417-4059

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1-3</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5-6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter</b>	<b>8-12</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>12</b>

## Förvaltningsberättelse

BostadsRättsFöreningen Brandmästaren 23  
org. nr 716417-4059

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 23 får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

### Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

2019-01-01 -2019-05-28:

Dag Rosén	ledamot, ordförande
Karin Boman	ledamot
Anders Jonsson	ledamot
Sandra Lilliehöök	ledamot
Anneli Wallin	suppleant
Carl Persson	suppleant

2019-05-28 - 2019-12-31

Dag Rosén	ledamot, ordförande
Karin Boman	ledamot
Anders Jonsson	ledamot
Sandra Lilliehöök	ledamot
Karolina Fromholtz	ledamot
Anneli Wallin	suppleant
Carl Persson	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerliga kontakter i föreningsfrågor och hållit tre protokollförda styrelsesammanträden.

### Revisor

Till föreningens revisorer valdes vid föreningsstämman:  
Marie Nordlander, Parameter Revision

Handwritten signatures and initials, including "A9" and a large signature.

## Allmänt om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brandmästaren 23 i Stockholm och upplåter samtliga 22 lägenheter med bostadsrätt (totalt 1 325,5 kvm).

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

## Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Calculare i Österskär AB, genom avtal. Trappstädningen utförs enligt avtal av Sasso Familjeföretag AB. För delar av husets underhåll har Jensen Drift och Underhåll AB anlåtats.

## Arvoden

Inga arvoden har utbetalats. Styrelsen har varit på en gemensam middag. Till extern revisor har arvode utbetalts med 14 459 kr (13 750 kr).

## Överlåtelse

Enligt datum för överlåtelseavtal, har under året lägenheterna 01, 06 och 16 överlåtit till nya medlemmar.

## Ekonomi- och förvaltningsfrågor samt redovisningsprinciper

Resultaträkningen är upprättad enligt kostnadsslagsindelad uppställningsform. Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Föreningen innehar 300 st aktier i SBC. Dessa har i bokföringen redovisats till anskaffningsvärdet 2 500 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

## Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2019 uppgick till 46 600 000 kr (föregående år 37 600 000 kr). Av taxeringsvärdet utgör byggnadsvärdet 13 600 000 kr och markvärdet 33 000 000 kr. Av taxeringsvärdet svarar bostäder för 100 %.

## Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet.

Enligt föreningens stadgar skall till reparationsfonden årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3 % av anskaffningskostnaden för byggnaden (2 880 500 kr) till dess fonden uppgår till 5 % av samma värde (144 025 kr). Avsättning har gjorts med 8 642 kr.

Överlåtelseavgiften som tas ut av köparen med 2,5% av gällande prisbasbelopp vid överlåtelse av lägenheter står fast. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Vidare tar styrelsen ut en pantsättningsavgift motsvarande 1% av gällande prisbasbelopp enligt beslut från 2009.

## Verksamheten

Under året har nya möbler till gården införskaffats för att öka trivselen. Vidare har det skett en radonmätning i fastigheten utan anmärkning. En energibesiktning har även genomförts som gav nyttig information om energibesparande åtgärder, det viktigaste förslaget är utbyte av termostater på samtliga element i vår fastighet vilket planeras in under 2020. Hissen som är av äldre slag har fungerat bra under året, men den är under bevakning så att reparationskostnaderna inte skenar. Under året har styrelsen arbetat med frågan om relining av våra avloppsstammar, planen är att det kommer att ske under 2020. En höjning av årsavgiften genomfördes med 3% för att täcka taxehöjningar. Styrelsen har även beslutat att höja avgiften from 2020-01-01 med 1%.

Handwritten signature and initials: A9, KB

## Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	400 000	-	400 000
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	696 500	-	696 500
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	150 000	-	150 000
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	400 000	-	400 000
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	250 000	-	250 000
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	400 000	-	400 000
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	700 000	-	700 000
Stadshypotek	Rörligt	3 mån	1 250 000	-	1 250 000
<b>Saldo</b>			<b>4 246 500</b>	-	<b>4 246 500</b>

Föreningen har en checkräkningskredit i Handelsbanken på 200 000 kr, kopplad till penningmarknadskontot. Krediten har under året inte utnyttjats.

## Nyckeltal i kr

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	593	593	590	573
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 204	3 204	3 204	3 204	3 204
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	46	39	38	40	39
Elkostnad/kvm totalyta	25	20	21	21	19
Värmekostnad/kvm totalyta	150	158	150	155	146
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	20	19	17
Soliditet (%)	39	39	40	43	45
Resultat efter finansiella poster	-19 053	-104 314	-263 814	-284 435	-27 346
Nettoomsättning	906 397	883 292	828 456	821 159	771 774

## Förändring Eget kapital

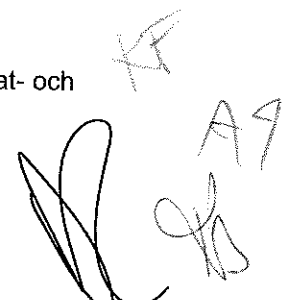
	Inbetalada insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fonden	Kapital- tillskott	Ansamlade förluster	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 950 449	1 067 051	71 638	453 490	-1 457 680	-133 728
Överföring till rep.fond			8 642		-8 642	
Föregående års resultat					-133 728	133 728
Årets resultat						-49 347
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 950 449</b>	<b>1 067 051</b>	<b>80 280</b>	<b>453 490</b>	<b>-1 600 050</b>	<b>-49 347</b>

## Resultatdisposition

	Belopp
Stämman har att ta ställning till:	
årets resultat	-49 347
ansamlade förluster	-1 600 050
	<b>-1 649 397</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
reservering till fond för yttre underhåll	8 641
i ny räkning överföres	-1 658 038
	<b>-1 649 397</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

KF  
A9  
13



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	906 397	883 292
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>906 397</u>	<u>883 292</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>			
Fastighetsskötsel och städning	3	-101 120	-100 932
Reparationer		-2 939	-88 693
Taxebundna kostnader		-280 158	-280 767
Övriga driftskostnader		-109 745	-117 516
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-82 739	-63 543
<b>Summa driftskostnader</b>		<u>-576 701</u>	<u>-651 451</u>
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar byggnad	4	-275 873	-275 872
Avskrivning inventarier / maskiner	5	-7 538	-4 822
<b>Summa avskrivningar</b>		<u>-283 411</u>	<u>-280 694</u>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<u>-860 112</u>	<u>-932 145</u>
<b>Finansiella poster:</b>			
Utdelningar		330	300
Räntekostnader m.m.	6	-65 670	-55 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-65 340</u>	<u>-55 462</u>
<b>Skatter:</b>			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-30 294	-29 414
<b>Summa skatter</b>		<u>-30 294</u>	<u>-29 414</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>-49 347</b></u>	<u><b>-133 728</b></u>

Handwritten signature and initials, including "KE" and "A7".

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	4	6 767 008	7 042 881
Inventarier	5	59 098	66 636
		<u>6 826 106</u>	<u>7 109 517</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	5 300	5 300
		<u>5 300</u>	<u>5 300</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 831 406</u>	<u>7 114 817</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	89 435	108 031
Skattekonto		103	103
Övriga fordringar		-	858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 683	30 378
		<u>120 221</u>	<u>139 370</u>
<b>Kassa, plusgiro och bank</b>	10	528 259	299 841
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>648 480</u>	<u>439 211</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 479 886</u>	<u>7 554 028</u>

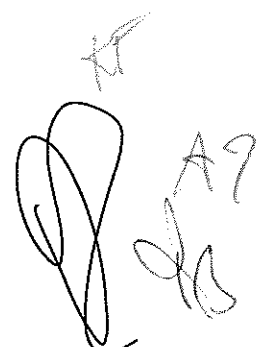
KT  
A9  
B

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		2 950 449	2 950 449
Upplåtelseavgift		1 067 051	1 067 051
Kapitaltillskott		453 490	453 490
Reparationsfond		80 280	71 638
		<u>4 551 270</u>	<u>4 542 628</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 600 050	-1 457 680
Årets resultat		-49 347	-133 728
		<u>-1 649 397</u>	<u>-1 591 408</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 901 873</u>	<u>2 951 220</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>11</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 246 500	4 246 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		58 150	92 771
Övriga skulder		22	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 341	263 537
Summa kortfristiga skulder	<b>12</b>	<u>331 513</u>	<u>356 308</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 479 886</u>	<u>7 554 028</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-19 053	-104 314
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	283 411	280 694
Betald skatt	-30 294	-29 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>234 064</b>	<b>146 966</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	21 902	-11 607
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-27 547	-10 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>228 419</b>	<b>124 940</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-36 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	<b>-36 206</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>228 419</b>	<b>88 734</b>
Likvida medel vid årets början	<b>299 840</b>	<b>211 106</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>528 259</b>	<b>299 840</b>


  
 KR
   
 A9



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,3 %

Stomkompl/innerväggar 2 %

Värme och VS 2,5 %

Gården 5 %

Fasad 2,4 %

Fönster 14 % (helt avskriven)

Yttertak 14 % (helt avskriven)

Restpost inkl hiss 5 % (återstår 6 år), 14 % (helt avskriven)

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %

Bredband 10 %

### Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

## Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	810 140	786 540
Bredbandsavgifter	91 608	91 608
Överlåtelseavgifter	2 324	2 274
Pantsättningsavgifter	2 325	2 750
Diverse intäkter		120
<b>Summa</b>	<b>906 397</b>	<b>883 292</b>

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	36 828	34 628
Städning	33 900	33 275
Snöröjning	1 344	
Gården	3 154	2 605
Hiss, service och besiktning	9 109	8 767
Värmeanläggning, service	3 875	
Förbrukningsmaterial	2 344	1 169
Korttidsinventarier	10 566	20 488
<b>Summa</b>	<b>101 120</b>	<b>100 932</b>

#### Reparationer

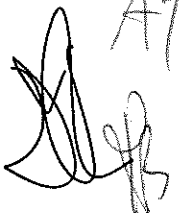
	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation tvättstuga		1 160
Reparation soprum		6 863
Reparation lås		11 285
Reparation trapphus och entré		1 334
Reparation portar och dörrar		18 861
Reparation VVS		30 711
Reparation elinstallationer	661	8 830
Reparation hiss	2 278	2 199
Reparation tak		7 450
<b>Summa</b>	<b>2 939</b>	<b>88 693</b>

#### Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	32 585	26 629
Värme	198 217	209 289
Vatten	28 862	28 332
Sophämtning	20 494	16 517
<b>Summa</b>	<b>280 158</b>	<b>280 767</b>

#### Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	36 813	36 436
Kabel-TV och bredband	72 932	81 080
<b>Summa</b>	<b>109 745</b>	<b>117 516</b>

AT  


### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	14 459	13 750
Utgift styrelse och stämma	3 250	3 991
Ekonomisk förvaltning	33 000	33 000
Administrationskostnader	1 433	1 701
Konsultarvoden	1 019	
Övriga driftskostnader	29 578	11 101
<b>Summa</b>	<b>82 739</b>	<b>63 543</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 126 037	7 126 037
	7 126 037	7 126 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 485 375	-2 209 503
-Årets avskrivning enligt plan	-275 873	-275 872
	-2 761 248	-2 485 375
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 364 789</b>	<b>4 640 662</b>
Akkumulerade anskaffningsvärde mark:	2 402 219	2 402 219
	<b>2 402 219</b>	<b>2 402 219</b>
<b>Redovisat värde byggnad och mark vid årets slut</b>	<b>6 767 008</b>	<b>7 042 881</b>

### Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 806	42 600
-Nyanskaffningar		36 206
	78 806	78 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 170	-7 348
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 538	-4 822
	-19 708	-12 170
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>59 098</b>	<b>66 636</b>

### Not 6 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Låneräntor	60 689	51 811
Övriga räntekostnader	2 500	2 500
Kapital- och bankkostnader	2 481	1 451
<b>Summa</b>	<b>65 670</b>	<b>55 762</b>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

### Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift	30 294	29 414
<b>Summa</b>	<b>30 294</b>	<b>29 414</b>

### Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier	2 500	2 500
Insatts SBC	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>5 300</b>	<b>5 300</b>

### Not 9 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	89 435	108 031
Skattekonto	103	103
Övriga fordringar		858
Förskottsbetalda kostnader	30 683	30 378
<b>Summa</b>	<b>120 221</b>	<b>139 370</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	528 259	299 840
<b>Summa</b>	<b>528 259</b>	<b>299 840</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån Stadshypotek 305 274	400 000	400 000
Lån Stadshypotek 305 299	696 500	696 500
Lån Stadshypotek 305 272	150 000	150 000
Lån Stadshypotek 305 278	400 000	400 000
Lån Stadshypotek 305 277	250 000	250 000
Lån Stadshypotek 305 279	400 000	400 000
Lån Stadshypotek 365 925	700 000	700 000
Lån Stadshypotek 378 297	1 250 000	1 250 000
<b>Summa</b>	<b>4 246 500</b>	<b>4 246 500</b>

### Not 12 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	58 150	92 771
Övriga skulder	22	
Upplupna räntekostnader	5 321	4 589
Upplupna kostnader	40 558	33 511
Förskottsbetalda avgifter	204 560	202 535
Förskottsbetalda hyror	22 902	22 902
<b>Summa</b>	<b>331 513</b>	<b>356 308</b>

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	4 446 500	4 446 500
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

### Underskrifter

Stockholm den 2/4 2020



Dag Rosén



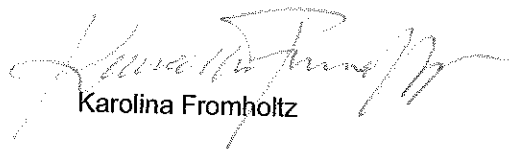
Karin Boman



Anders Jonsson

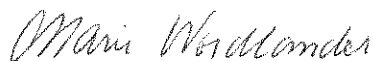


Sandra Lilliehöök

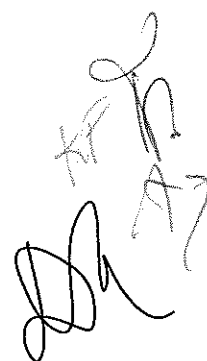


Karolina Fromholtz

Min revisionsberättelse har avgivits den 4/4 2020



Marie Nordlander  
Parameter Revision



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brandmästaren nr 23  
Org.nr. 716417-4059

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandmästaren nr 23 för år 2019.

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 2019 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 Brandmästaren nr 23 för år 2019 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 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 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 4 april 2020



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor