



Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre bostadshus uppförda; 6, 9 och 12 våningar. Inflyttning ägde rum under andra halvåret 2002. Föreningen är, tillsammans med BRF Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en gemensamhetsanläggning.

Under året har sju (7) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 1 325 kkr under år 2018. Av föreningens totala lån på 46 081 kkr löper 27 681 kkr med rörlig ränta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

På stämman deltog 60 närvarande medlemmar, representerande 52 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Hannes Holmström	Ordförande sedan 2002
Marita Eriksson	Sekreterare sedan 2003
Göran Åhrén	Ledamot sedan 2010
Leif Elfving	Ledamot sedan 2014
Hasse Edlund	Ledamot sedan 2018
Eva Nygren	Suppleant sedan 2018
Per-Olof Wählin	Suppleant sedan 2018

Styrelsen har hållit tio (10) sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har under året varit Helena Åström (auktoriserad revisor) med Anders Englund som revisorssuppleant samt Tore Wikberg (lekmannarevisor) med Katarina Markström som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Brita Natanaelsson (sammanställande), Ulf Stenmark och Lena Wählin.

Stadgar och ordningsregler

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2014-06-23.
Ordningsreglerna som gäller ihop med stadgarna behandlades vid informationsmöte 2014-12-16 och fastställdes slutgiltigt vid styrelsens sammanträde 2015-01-21.

Tillhörighet

Föreningen är sedan starten en privat bostadsrättsförening.

Fakta om föreningens fastighet

- Adress: Skeppargatan 3 A-C, Umeå
- Areal: 7 000 kvm, varav 400 kvm vatten
- Antal medlemmar: 131 st
- Årsavgift per kvm: 545 kronor (2017)
- Minsta lägenhet: 62,5 kvm (2 rok)
- Största lägenhet: 126,2 kvm (3 rok)
- Genomsnittlig storlek på lägenhet: 88,0 kvm

Lägenhetstyp	Antal	Total yta, m ²
2 rum och kök	25	1 773,7
3 rum och kök	57	5 351,2
4 rum och kök	5	527,6
Totalt	87 st	7 652,5

Fastigheten är taxerad till 128 717 kkr varav mark utgörs av 37 008 kkr enligt 2018 års fastighetstaxering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

Vid årets ingång 130 st

Tillkommande +10 st

Avgående -9 st

Vid årets utgång 131 st

Underhåll

Rengöring av taken på ett av våra tre hus har genomförts sommaren 2018.
I övrigt har vissa underhålls/reparationsarbeten genomförts av NCC utan debitering.

Investeringar

Investering i ny luftvärmepump genomfördes sommaren 2018. Detta var nödvändigt då ett haveri inträffat i den befintliga pumpen.

Övrigt

Föreningen genomförde uppsägning av avtalet med Samhall AB under hösten 2017 och från och med februari 2018 tecknades avtal om fastighetsskötsel med Riksbyggen fastighetsservice.

Från februari 2018 tecknades även avtal gällande lokalvård i gemensamma utrymmen med Allservice Hemtrivsel i Norr AB.

Årets resultat belastas med 92 kkr avseende konsultkostnader i samband med framtagande av underlag för ansökan om bygglov för föreningslokal.

Efter räkenskapsårets slut avlog byggnadsnämnden vid Umeå kommun denna ansökan.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade hela året.

BRF BRYGGAREN 1, UMEÅ

Resultat och ställning

Detta är föreningens sextonde verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning kkr	5 025	5 083	5 101	5 659	5 787	5 749
Rörelseresultat kkr	544	971	764	1 976	1 999	1 945
Resultat efter finansiella poster kkr	119	499	308	537	652	79
Balansomslutning kkr	127 821	129 015	129 163	132 505	133 056	134 764
Soliditet	62,89	62,22	61,77	59,99	59,35	58,13
Fond/medel för yttre underhåll kkr	3 645	3 370	3 095	2 855	2 645	2 393

Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200 000	3 369 839	3 217 576	485 864
Avsättning till fond		275 127	-275 127	
Ianspråktagande av fond				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma				
Vinstdisposition			485 864	-485 864
Årets vinst				109 893
Belopp vid årets utgång	73 200 000	3 644 966	3 428 313	109 893

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	3 428 313
årets vinst	109 893
	<u>3 538 206</u>

Styrelsen föreslår att

Överförs till fond för yttre underhåll	275 127
i ny räkning överföres	<u>3 263 079</u>
	3 538 206

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	5 025 249	5 082 924
Övriga rörelseintäkter		0	54 900
		<u>5 025 249</u>	<u>5 137 824</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheten	2	-2 665 085	-2 502 079
Övriga externa kostnader	3	-298 156	-165 635
Personalkostnader	4	-121 890	-120 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 395 940	-1 378 161
		<u>-4 481 071</u>	<u>-4 166 357</u>
Rörelseresultat		544 178	971 467
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-50 000	-100 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-374 566	-372 626
		<u>-424 476</u>	<u>-472 626</u>
Resultat efter finansiella poster		119 702	498 841
Resultat före skatt		119 702	498 841
Skatt på årets resultat		-9 809	-12 977
Årets resultat		<u>109 893</u>	<u>485 864</u>

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	124 563 803	125 797 897
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	109 353	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 171 714	1 327 787
		<u>125 844 870</u>	<u>127 125 684</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	100 000	150 000
		<u>100 000</u>	<u>150 000</u>
Summa anläggningstillgångar		125 944 870	127 275 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 300
Övriga fordringar		0	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 705	69 160
		<u>95 705</u>	<u>75 545</u>
Kassa och bank		1 780 367	1 663 898
Summa omsättningstillgångar		1 876 072	1 739 443
SUMMA TILLGÅNGAR		127 820 942	129 015 127

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser

73 200 000

73 200 000

Fond för yttre underhåll

3 644 966

3 369 839

76 844 96676 569 839**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

3 428 313

3 217 576

Årets resultat

109 893

485 864

3 538 2063 703 440**Summa eget kapital**80 383 17280 273 279**Långfristiga skulder**

12

Skulder till kreditinstitut

13,14

44 256 25046 081 250**Summa långfristiga skulder**44 256 25046 081 250**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13,14

1 825 000

1 325 000

Leverantörsskulder

287 734

287 690

Aktuell skatteskuld

387 850

385 484

Övriga skulder

9 030

15 292

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

671 906647 132**Summa kortfristiga skulder**3 181 5202 660 598**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****127 820 942****129 015 127****POSTER INOM LINJEN**

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 1%

Markanläggningar: 5%

Tillbyggnad altan 6,67%

Vattenmätare: 20%

Värmepump: 10%

Vakuumavgasare: 20%

Mätutrustning hissar: 20%

Elmätare: 10%

Garageport: 10%

Värmesystem 20%

Laddstationer 20%

Sprinkleranläggning: 6,67%

Elsystem: 10%

Låssystem 6,67%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Överföringen görs enligt föreningens stadgar enligt underhålls plan med minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har, liksom under föregående år, inte haft någon anställd personal och de ersättningar som utbetalats avser endast arvoden till styrelsen

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	<i>Rörelsens intäkter</i>		
	Årsavgifter	4 175 730	4 175 730
	Vattenintäkter	99 635	121 235
	Elintäkter	209 583	244 222
	Hyror garage o p-plats	477 299	464 330
	Tvättstugeavgifter	3 500	4 540
	Hysesintäkt utomstående	44 598	58 995
	Övriga intäkter	14 905	13 873
		<u>5 025 250</u>	<u>5 082 925</u>
Not 2	Drift kostnader fastigheten	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförvaltning enl avtal	282 538	264 813
	Värme hyrd lokal	719 508	720 016
	El gemensamma utrymmen	413 431	385 866
	Vatten och avlopp	165 463	162 887
	Renhållning / Sophämtning	158 670	95 863
	Snöröjning / Sopning	41 269	53 121
	Kabeltv	42 128	41 412
	Internet	77 247	126 320
	Periodiskt underhåll	95 292	157 833
	Fastighetsskatt	183 489	181 575
	Reparation och underhåll	316 085	133 051
	Övrigt fastigheten	169 966	179 323
		<u>2 665 086</u>	<u>2 502 080</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	16 738	21 500
	Redovisningstjänster	118 114	107 242
	Konsultarvoden	92 064	2 431
	Övrigt	71 241	34 462
		<u>298 157</u>	<u>165 635</u>

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personal	2018	2017
<i>Medelantal anställda</i>		
Föreningen har, liksom under föregående år, inte haft någon anställd personal och de ersättningar som utbetalats avser endast arvoden till styrelsen.		
Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	121 890	120 482
	<u>121 890</u>	<u>120 482</u>
Summa styrelsen och övriga.		
Varav sociala avgifter 19 338 (fg år 21 749)	121 890	120 482
<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>		
Antal styrelseledamöter,	5	5
varav kvinnor	1	1
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader, fastighetslån	371 430	369 909
Övriga räntekostnader	3 136	2 717
	<u>374 566</u>	<u>372 626</u>

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Avskrivningar	2018	2017
	Avskrivningar byggnader	1 224 024	1 224 024
	Avskrivningar soprum	360	360
	Avskrivningar Altan tillbyggnad	6 164	1 976
	Avskrivningar cykelparkering	3 546	3 546
	Avskrivningar Elmätare	0	7 113
	Avskrivningar garageport	9 163	4 619
	Avskrivningar installationer (Vakuumavgasare & mätutrustning hissar)	0	8 298
	Avskrivningar på sprinkler	45 800	45 800
	Avskrivningar el system	49 635	49 635
	Avskrivningar låssystem	18 096	18 097
	Avskrivning värmesystem	25 127	10 533
	Avskrivningar laddstationer	8 252	4 160
	Avskrivn värmepumpsanl	5 772	0
		<u>1 395 939</u>	<u>1 378 161</u>
Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	144 201 774	144 109 354
	Inköp	0	92 420
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>144 201 774</u>	<u>144 201 774</u>
	Ingående avskrivningar	-18 403 877	-17 173 971
	Årets avskrivningar	<u>-1 234 094</u>	<u>-1 229 906</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-19 637 971</u>	<u>-18 403 877</u>
	Utgående redovisat värde	124 563 803	125 797 897
	Redovisat värde byggnader	102 851 752	104 076 136
	Redovisat värde markanläggningar	112 051	121 761
	Redovisat värde mark	<u>21 600 000</u>	<u>21 600 000</u>
		124 563 803	125 797 897

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnad och 15 - 20 år för markanläggningar.

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	919 941	919 941
Inköp	115 125	0
Försäljningar/utrangeringar	-536 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 816	919 941
Ingående avskrivningar	-919 941	-919 941
Försäljningar/utrangeringar	536 250	0
Årets avskrivningar	-5 772	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 463	-919 941
Utgående redovisat värde	109 353	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 957 317	1 743 795
Inköp	0	258 522
Försäljningar/utrangeringar	0	-45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 957 317	1 957 317
Ingående avskrivningar	-629 530	-503 775
Försäljningar/utrangeringar	0	22 500
Årets avskrivningar	-156 073	-148 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-785 603	-629 530
Utgående redovisat värde	1 171 714	1 327 787

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5-15 år.

Not 10 Redovisat värde maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Garageport	77 843	87 006
Sprinkleranläggning	396 590	442 390
Ombyggnation Elsystem	347 890	397 525
Ombyggnation låssystem	230 566	248 662
Värmesystem	89 978	115 105
Laddstationer	28 847	37 099
	1 171 714	1 327 787

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
--	-------------------	-------------------

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 100.000 kronor.

Ingående anskaffningsvärde	640 000	640 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 000	640 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-540 000	-490 000
Utgående redovisat värde	100 000	150 000

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	3 300 000	3 300 000
Amortering efter 5 år	40 956 250	42 781 250
	<u>44 256 250</u>	<u>46 081 250</u>

Under 2019 görs en extra amortering på 1000 tkr

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntestas	Amortering	Konvertering	Skuld
Stadshypotek	1,02%	200 000	2021-10-30	18 400 000
Nordea 95931	0,74%	925 000	Rörligt	9 231 250
Nordea 73606	0,74%	200 000	Rörligt	18 450 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	49 522	48 241
Övr interimsskulder	203 949	173 535
Förskottshyror	418 435	425 356
	<u>671 906</u>	<u>647 132</u>

Not 15 Skulder för vilka säkerheter ställts

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	0
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000


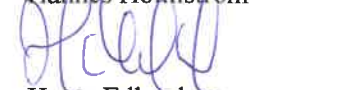
L


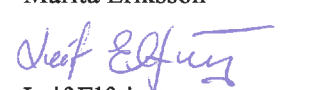
BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Umeå 2019-03-18

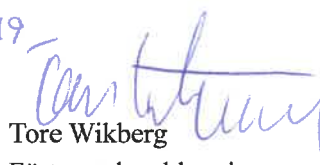

Hannes Holmström

Hasse Edlund


Marita Eriksson

Leif Elfving


Göran Åhren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2019


Helena Åström
Auktoriserad revisor


Tore Wikberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggaren 1, org.nr 769606-4935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den Förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

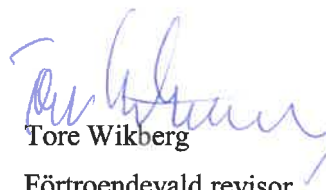
beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma]¹ om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 23 april 2019



Helena Åström

Auktoriserad revisor



Tore Wikberg

Förtroendevald revisor
