



Årsredovisning 2019

Brf Brodösen 5

Org. 769622-7268

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Brodösen 5

Knypplerskevägen 6-18, Snörmakarvägen 2-4, 168 38 BROMMA

Brfbrodosen5@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Kundtjänst: 010 - 175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Brodösen 5 i Stockholms kommun förvärvades 2012-02-14.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Knyppplerskevägen 6-12 samt 16-18 och Snörmakarvägen 2-4. Fastigheten byggdes 1942 och har värdeår 1957.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Arealen är 4 009 kvm

Den totala byggnadsytan uppgår till 2148 kvm, varav 2058 kvm utgör lägenhetsyta och 90 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
49 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 45 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har 1 lokal som i dagsläget är outhyrd.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering av yttre källartrappan på Knyppplerskev. 16	2016
Bytt torkskåp på Snörmakarv. 2-4	2016
Reparation av tvättmaskin på Snörmakarv. 2-4	2016
Dränering av fastigheter med nytt tätskikt och grus runt husen.	2017
Byte av fönster i samtliga kök, vardagsrum, sovrum och trapphus.	2017
Mindre renovering av hyresrätt inför försäljning	2017
Installation av barnvagnsramp till källaringången på hörnan knyppplerskev. 6.	2017
Installation av brandcellsörrar och nya brandvarnare i samtliga källare.	2017
Takrenovering	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-09-19. Föreningen har sitt säte i Bromma.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 61. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 61. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elena Carelstein	ledamot/ordf.
Alberto Hylander	ledamot
Christer Jonsson	ledamot
Jenny Fiskaare	ledamot
Mikael Johansson	ledamot
Eine Vornanen	suppleant
Ann-Charlott Hultquist	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB med huvudansvarig revisor Jon Nilsson valts.

Valberedningen består av Haben Luwam Zewenghie och Ingemar Nilsson.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är -287 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var - 586 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft lägre kostnader för reparation och underhåll än föregående år.

En av föreningens största kostnadsposter är fjärrvärme och den har under år 2019 minskat något jämfört med tidigare år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året fått likvid för en hyreslägenhet för 2,4 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter även under 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd 2019	Kkr
Renovering lägenhet	100

Planerat underhållsbehov Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 777 760	5 929 452	460 000	-5 192 755	-585 822	31 388 635
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			230 000			
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-815 822	585 822	
Upplåtelser	699 813	1 700 187				2 400 000
Årets resultat					-286 548	-286 548
Belopp vid årets utgång	31 477 573	7 629 639	690 000	-6 008 577	-286 548	33 502 087

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 973 559	1 951 087	1 997 260	2 030 968	2 085 456
Resultat efter finansiella poster, Kr	-286 548	-585 822	-3 726 062	-43 050	125 091
Soliditet, %	61,5	59,8	58,2	65,6	65,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	923	923	923	923	925
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 777	11 082	11 400	9 337	9 335
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 655	16 655	16 662	16 662	16 662
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,29	1,22	1,41	2,03	2,26
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,9	42,9	42,8	34,9	34,7

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 008 577
Årets resultat	-286 548
	-6 295 125
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	230 000
I ny räkning överföres	-6 525 125
	-6 295 125

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	1 973 558	1 951 084
Övriga rörelseintäkter		<u>1</u>	<u>3</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 973 559	1 951 087
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 397 535	-1 696 230
Övriga externa kostnader	4	-171 106	-163 996
Personalkostnader	5	-116 474	-117 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-310 751</u>	<u>-309 578</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 995 866	-2 287 273
 Rörelseresultat		-22 307	-336 186
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 265	1 341
Räntekostnader		<u>-265 506</u>	<u>-250 977</u>
Summa finansiella poster		-264 241	-249 636
 Resultat efter finansiella poster		-286 548	-585 822
 Årets resultat		-286 548	-585 822

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 472 734	47 763 912
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 672	60 245
Summa materiella anläggningstillgångar		47 513 406	47 824 157
Summa anläggningstillgångar		47 513 406	47 824 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		275	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 570	41 429
Summa kortfristiga fordringar		42 845	42 429
Kassa och bank		6 936 389	4 580 030
Summa omsättningstillgångar		6 979 234	4 622 459
SUMMA TILLGÅNGAR		54 492 640	52 446 616

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 107 212	36 707 212
Yttre fond	690 000	460 000
Summa bundet eget kapital	39 797 212	37 167 212
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-6 008 577	-5 192 755
Årets resultat	-286 548	-585 822
Summa fritt eget kapital	-6 295 125	-5 778 577
Summa eget kapital	33 502 087	31 388 635
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	20 258 099	20 368 657
Summa långfristiga skulder	20 258 099	20 368 657
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	110 548	110 538
Leverantörsskulder	97 928	69 513
Aktuell skatteskuld	142 037	141 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 381 941	368 045
Summa kortfristiga skulder	732 454	689 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 492 640	52 446 616

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-22 307	-336 186
Justeringar för avskrivningar	310 751	309 578
Erhållen ränta mm	1 265	1 341
Erlagd ränta	-265 506	-250 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 203	-276 244
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	1 220
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-416	-990
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	28 415	-35 865
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	14 705	5 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 907	-306 548
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	0	-38 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 826
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	699 813	685 816
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 700 187	1 814 184
Amortering långfristiga lån	-110 548	-108 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 289 452	2 391 034
Förändring av likvida medel	2 356 359	2 045 660
Likvida medel vid årets början	4 580 030	2 534 370
Likvida medel vid årets slut	6 936 389	4 580 030

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 enl nedan:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 10 %

Inventarier 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	1 722 760	1 697 662
Hyresintäkter bostäder	242 220	242 220
Övriga hyresintäkter	8 578	11 202
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 973 558	1 951 084

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och Städ	119 773	115 680
	Snöröjning	46 838	39 880
	Yttre skötsel	398	3 365
	El	105 016	100 565
	Fjärrvärme	507 078	515 495
	Vatten och sophämtning	102 747	94 493
	Bredband och Kabel-TV	33 978	33 675
	Försäkring	32 874	31 291
	Fastighetsskatt/avgift	70 883	71 153
	OVK	123 535	0
	Reparationer och underhåll	120 528	64 033
	Pågående underhåll	100 000	612 714
	Övriga driftkostnader	33 887	13 886
	Summa driftkostnader	1 397 535	1 696 230

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Inkasso/betalningsföreläggande	5 388	676
	Kontorsmaterial och porto	7 721	3 215
	Kostnader för styrelse-, medlems- och årsmöten	5 073	2 125
	Revision	18 125	17 500
	Arvode ekonomisk förvaltning	77 385	74 910
	Serviceavgift brf organisation	5 142	5 082
	Bankkostnader	4 676	4 762
	Överlåtelse/pantsättningsavg	8 049	10 675
	Konsultarvode	1 251	1 251
	Övriga externa kostnader	38 296	43 800
	Summa övriga externa kostnader	171 106	163 996

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	88 196	89 600
	Sociala kostnader	28 278	27 869
	Summa personalkostnader	116 474	117 469

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	49 764 800	49 764 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 764 800	49 764 800
	Ingående avskrivningar	-2 000 888	-1 709 710
	Årets avskrivningar	-291 178	-291 178
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 292 066	-2 000 888
	Utgående redovisat värde	47 472 734	47 763 912
	Redovisat värde byggnader	26 088 897	26 372 102
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	19 257	27 230
	Redovisat värde mark	21 364 580	21 364 580
	Summa redovisat värde	47 472 734	47 763 912
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	48 941 000	37 164 000
	varav byggnader:	27 341 000	23 792 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	108 951	70 125
	Inköp	0	38 826
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 951	108 951
	Ingående avskrivningar	-48 706	-30 306
	Årets avskrivningar	-19 573	-18 400
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 279	-48 706
	Utgående redovisat värde	40 672	60 245

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Bredband och Kabel-tv	8 547	8 493
	Försäkringspremie	5 520	5 185
	Ekonomisk Förvaltning	19 315	18 844
	Fastighetsskötsel	9 188	8 907
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 570	41 429

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	442 192	460 536
	Amortering efter 5 år	19 815 907	19 908 121
	Summa långfristiga skulder	20 258 099	20 368 657

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2020-02-20	1,02	6 659	2 971 476
SBAB	2020-01-21	1,18	0	6 932 000
SBAB	2022-01-21	1,72	13 889	6 885 171
SBAB	2020-02-28	1,00	70 000	1 790 000
SBAB	2020-02-28	1,00	20 000	1 790 000
Summa			110 548	20 368 647
Avgår kortfristig del				110 548
Summa långfristiga skulder				20 258 099

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	El	17 096	19 083
	Fjärrvärme	64 436	68 913
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	118 278	117 870
	Övriga upplupna kostnader	40 451	42 221
	Förutbetalda avgifter och hyror	141 680	119 958
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 941	368 045

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 864 000	27 864 000
	Summa ställda säkerheter	27 864 000	27 864 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Bromma 2020-06-22

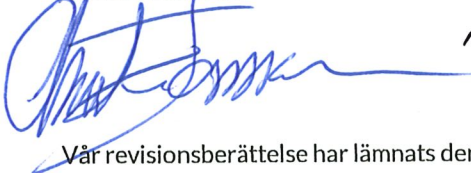
Alberto Hylander



Elena Carelstein



Christer Jonsson



Mikael Johansson



Jenny Fiskaare



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/6-2020.

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brodösen 5
organisationsnummer 769622-7268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brodösen 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Brodösen 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

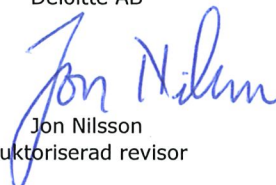
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 24/6 - 2020

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor