



Årsredovisning 2016

Brf Brodösen 5

Org. 769622-7268

 YV-10
CW OF2

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Knypplerskevägen 6-18, Snörmakarvägen 2-4, 168 38 BROMMA
Brfbrodosen5@gmail.com

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

CW
YU
TO
FL

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 Knypplerskevägen 6-12 och Snörmakarvägen 2-4. Fastigheten byggdes 1942 och har värdeår 1957.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Arealen är 4009 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 43 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Föreningen har 1 lokal.

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

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

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

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 48 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 5 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oscar Fahlström Lindell	ordf.
Elena Carlstein	ledamot
Christer Jonsson	ledamot
Yuliya Virchenko	ledamot
Lisa Wik	ledamot
Tomas Österlind	ledamot
Alison De Mars	suppleant
Eine Vornanen	suppleant

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

Valberedningen består av Ann-Charlotte Hultqvist.

Handwritten signatures and initials: OS, CW, YV, TO, and a large stylized signature.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Årets arbete har till stor del handlat om renovering av våra fastigheter. Aktiva försök att samverka med närliggande bostadsrättsföreningar för att få ett bättre erbjudande från aktörer har genomförts, vilket lett till en förskjutning i arbetet. En byggkonsult har anlåtats för inhämtning av anbud för renovering av tak, byte av fönster och dränering kring fastigheterna samt projektledning och besiktning av dessa projekt. Reducering av kostnad för sophämtning i och med att kärnen för hushållssopor på Knypplerskevägen flyttats in i sophuset och att antalet kärn därmed reducerats (både på Knypplerskevägen och Snörmakarvägen) Den yttre källartrappan på Knypplerskevägen 16 har renoverats och den är i fullt brukbart skick. Källarförråden på Knypplerskevägen 6 – 12 har inventerats, obrukade förråd tömts på skräp och alla boende på adressen har nu två källarförråd vardera. Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts och resulterat i bland annat: montering av brandskyddsdörrar i källare på Snörmakarvägen 2 - 4 samt Knypplerskevägen 14 – 16, brandsläckare i tvättstugor, ökade rutiner kring brandskydd samt information angående brandförebyggande åtgärder har lämnats till alla medlemmar.

Föreningens resultat för år 2016 är -43 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 125 Kkr. Förändringen beror främst på föreningens kostnader för reparation och underhåll som är 126 Kkr högre än tidigare år.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat detta har ett samband med den lägre räntenivån som föreningen tagit del av. Ytterligare en av föreningens stora utgifter är fjärrvärme som ökat något jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 301 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 258 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett

likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 258 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 203 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter under 2017.

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

Genomförd åtgärd

Renovering av yttre källartrappan på Knypplerskevägen 16

Bytt torkskåp på Snörmakarvägen 2-4

Reparation av tvättmaskin på Snörmakarvägen 2-4

I och med förskjutningen av renoveringsarbetet, på grund av önskad samverkan och upphandlingsförfarande, har inga större renoveringar genomförts under 2016 utan dessa kommer att starta under 2017.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 300 Kkr, se nedan. 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Takrenovering	2017	1 000
Dränering kring fastigheter	2017	1 500
Byte av fönster	2017	2 200
Renovering av trapphus och källare	2018	500
Reparation av portar och porttak	2018	300

Handwritten signatures and initials:





Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 091 944	4 115 268	266 910	-1 355 645	125 091	33 243 568
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			230 000	-230 000		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				125 091	-125 091	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-43 050	-43 050
Belopp vid årets utgång	30 091 944	4 115 268	496 910	-1 460 554	-43 050	33 200 518

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kr	2 030 968	2 085 456	2 066 061	1 949 297	1 739 101
Resultat efter finansiella poster, Kr	-43 050	125 091	-169 276	-518 716	-400 743
Soliditet, %	65,6	65,7	65,6	60,3	49,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	923	925	890	789	706
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 337	9 335	9 338	11 419	17 011
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 662	16 662	16 662	16 662	16 654
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,03	2,26	3,25	3,26	3,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,9	34,7	34,5	40,0	56,3

* 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	-1 460 554
Årets resultat	-43 050
	-1 503 604
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	230 000
I ny räkning överföres	-1 733 604
	-1 503 604

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.

Handwritten signatures and initials:
 CS
 CW YV
 FL To

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 030 968	2 082 056
Övriga rörelseintäkter		0	3 400
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 030 968	2 085 456
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 195 062	-1 053 784
Övriga externa kostnader	4	-123 910	-119 520
Personalkostnader	5	-117 233	-116 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 867	-295 553
Summa rörelsens kostnader		-1 737 072	-1 585 551
Rörelseresultat		293 896	499 905
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 725	6 888
Räntekostnader		-341 671	-381 702
Summa finansiella poster		-336 946	-374 814
Resultat efter finansiella poster		-43 050	125 091
Årets resultat		-43 050	125 091


 CW YV
 2016-12-31

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	48 346 268	48 637 446
Inventarier, verktyg och installationer	7	53 844	15 283
Summa materiella anläggningstillgångar		48 400 112	48 652 729
Summa anläggningstillgångar		48 400 112	48 652 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 118	10 809
Övriga fordringar		1 001	3 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 918	20 574
Summa kortfristiga fordringar		26 037	34 510
Kassa och bank		2 147 441	1 944 690
Summa omsättningstillgångar		2 173 478	1 979 200
SUMMA TILLGÅNGAR		50 573 590	50 631 929

CS
CW YV
Z - OFH TO

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	34 207 212	34 207 212
Yttre fond	496 910	266 910
Summa bundet eget kapital	34 704 122	34 474 122
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 460 554	-1 355 645
Årets resultat	-43 050	125 091
Summa fritt eget kapital	-1 503 604	-1 230 554
Summa eget kapital	33 200 518	33 243 568
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	16 828 171	16 854 254
Summa långfristiga skulder	16 828 171	16 854 254
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17 497	4 921
Leverantörsskulder	75 127	15 530
Aktuell skatteskuld	135 826	134 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 316 451	378 796
Summa kortfristiga skulder	544 901	534 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 573 590	50 631 929

CS
CW YV
OFL TO

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	293 896	499 905
Justeringar för avskrivningar	300 867	295 553
Erhållen ränta mm	4 725	6 888
Erlagd ränta	-341 671	-381 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 817	420 644
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 691	-10 809
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 782	70 341
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	59 597	15 530
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-61 379	25 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264 508	521 254
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-48 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-13 507	-4 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 507	-4 825
Förändring av likvida medel	202 751	516 429
Likvida medel vid årets början	1 944 690	1 428 261
Likvida medel vid årets slut	2 147 441	1 944 690

CE
CW YV
M
OFL TO

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 1268 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

	2016	2015
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	1 661 248	1 670 944
Hyresintäkter bostäder	359 448	359 448
Hyresintäkter lokaler	0	43 130
Övriga hyresintäkter	10 272	8 534
Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 030 968	2 082 056

ca
LW YV
3-07-10

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel och Städ	103 010	106 105
	Snöröjning	10 626	32 406
	Yttre skötsel	0	1 432
	El	84 735	80 395
	Fjärrvärme	517 768	492 704
	Vatten och sophämtning	93 516	90 382
	Bredband och Kabel-TV	33 164	33 156
	Försäkring	25 640	24 781
	Fastighetsskatt/avgift	67 772	68 054
	Reparationer och underhåll	244 632	118 684
	Övriga driftkostnader	14 199	5 686
	Summa driftkostnader	1 195 062	1 053 785
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kontorsmaterial och porto	224	60
	Kostnader för styrelse-, medlems- och årsmöten	1 596	4 697
	Revision	16 250	12 250
	Arvode ekonomisk förvaltning	71 105	68 056
	Serviceavgift brf organisation	4 950	4 950
	Bankkostnader	2 559	2 404
	Överlåtelse/pantsättningsavg	5 335	17 554
	Konsultarvode	20 370	1 251
	Övriga externa kostnader	1 521	8 298
	Summa övriga externa kostnader	123 910	119 520
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	89 000	89 000
	Sociala kostnader	28 233	27 694
	Summa personalkostnader	117 233	116 694

CS
CW YV
3-Off 10

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	49 764 800	49 764 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 764 800	49 764 800
	Ingående avskrivningar	-1 127 354	-836 176
	Årets avskrivningar	-291 178	-291 178
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 418 532	-1 127 354
	Utgående redovisat värde	48 346 268	48 637 446
	Redovisat värde byggnader	26 981 688	27 272 866
	Redovisat värde mark	21 364 580	21 364 580
	Summa redovisat värde	48 346 268	48 637 446
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 164 000	30 239 000
	varav byggnader:	23 792 000	17 434 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 875	21 875
	Inköp	48 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 125	21 875
	Ingående avskrivningar	-6 592	-2 217
	Årets avskrivningar	-9 689	-4 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 281	-6 592
	Utgående redovisat värde	53 844	15 283

09
CW YV
8-10
OFL 10

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalt förvaltn, bredband, kabeltv	16 704	16 426
	Förutbetald försäkringspremie	4 214	4 148
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 918	20 574

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	85 650	20 078
	Amortering efter 5 år	16 742 521	16 834 176
	Summa långfristiga skulder	16 828 171	16 854 254

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2017-02-20	0,80	5 663	2 989 946
SBAB	2017-03-03	3,70		6 932 000
SBAB	2017-03-06	0,80	11 834	6 923 722
Summa			17 497	16 845 668
Avgår kortfristig del				17 497
Summa långfristiga skulder				16 828 171

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen el	13 682	12 439
	Upplupen fjärrvärme	73 449	69 233
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avg	59 927	116 694
	Övriga upplupna kostnader	17 325	30 866
	Förutbetalda avgifter och hyror	152 068	149 564
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 451	378 796

CS
CW
YV
OFL
TO

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	27 864 000	27 864 000
Summa ställda säkerheter	27 864 000	27 864 000

Bromma 2017-04-06



Oscar Fahlström Lindell



Elena Carlstein



Christer Jonsson



Yuliya Virchenko



Lisa Wik



Tomas Österlind

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4-2017.

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brodösen 5, org.nr 769622-7268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brodösen 5 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 för föreningen.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 2016-01-01 - 2016-12-31 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 12 april 2017

Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor