



# Årsredovisning 2020

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](mailto:Brfbrodosen5@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738  
[info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.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 brandcells dörrar 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 Simpleko 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 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 63. Under året har 4 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 2 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 2020 är -79 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -287 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 2020 minskat 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 2,3 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 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd 2019	Kkr
Renovering av lägenhet mm. inför försäljning	67
Installation av belysning på vind	40

**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	31 477 573	7 629 639	690 000	-6 008 577	-286 548	33 502 087
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			230 000	-230 000		
Balanseras i ny räkning				-286 548	286 548	
Upplåtelser	685 816	1 634 184				2 320 000
Årets resultat					-79 236	-79 236
Belopp vid årets utgång	32 163 389	9 263 823	920 000	-6 525 125	-79 236	35 742 851

## Flerårsöversikt


	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kr	1 969 467	1 973 559	1 951 087	1 997 260	2 030 968
Resultat efter finansiella poster, Kr	-79 236	-286 548	-585 822	-3 726 062	-43 050
Soliditet, %	63,2	61,5	59,8	58,2	65,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	923	923	923	923	923
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 479	10 777	11 082	11 400	9 337
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 648	16 655	16 655	16 662	16 662
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	1,29	1,22	1,41	2,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,9	42,9	42,9	42,8	34,9

\* 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	-6 525 125
Årets resultat	-79 236
	<hr/>
	-6 604 361
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	230 000
I ny räkning överföres	-6 834 361
	<hr/>
	-6 604 361

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 969 466	1 973 558
Övriga rörelseintäkter		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 969 467</b>	<b>1 973 559</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 140 353	-1 397 535
Övriga externa kostnader	4	-198 004	-171 106
Personalkostnader	5	-145 289	-116 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-310 935</u>	<u>-310 751</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 794 581</b>	<b>-1 995 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>174 886</b>	<b>-22 307</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 109	1 265
Räntekostnader		<u>-255 231</u>	<u>-265 506</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 122</b>	<b>-264 241</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 236</b>	<b>-286 548</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-79 236</b>	<b>-286 548</b>

# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	47 181 556	47 472 734
Inventarier, verktyg och installationer	7	84 759	40 672
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 266 315</b>	<b>47 513 406</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 266 315</b>	<b>47 513 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		23 740	0
Övriga fordringar		73 233	275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 213	42 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 186</b>	<b>42 845</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>9 190 925</b>	<b>6 936 389</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 332 111</b>	<b>6 979 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 598 426</b>	<b>54 492 640</b>

## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	41 427 212	39 107 212
Yttre fond	920 000	690 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>42 347 212</b>	<b>39 797 212</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-6 525 125	-6 008 577
Årets resultat	-79 236	-286 548
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 604 361</b>	<b>-6 295 125</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 742 851</b>	<b>33 502 087</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	6 853 849	20 258 099
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 853 849</b>	<b>20 258 099</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	13 391 393	110 548
Leverantörsskulder	68 089	97 928
Aktuell skatteskuld	144 314	142 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	397 930	381 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 001 726</b>	<b>732 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>56 598 426</b>	<b>54 492 640</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	174 886	-22 307
Justeringar för avskrivningar	310 935	310 751
Erhållen ränta mm	1 109	1 265
Erlagd ränta	<u>-255 231</u>	<u>-265 506</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>231 699</b>	<b>24 203</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-23 740	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-74 601	-416
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-29 839	28 415
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>18 266</u>	<u>14 705</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>121 785</b>	<b>66 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier	<u>-63 844</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-63 844</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	685 816	699 813
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 634 184	1 700 187
Amortering långfristiga lån	<u>-123 405</u>	<u>-110 548</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 196 595</b>	<b>2 289 452</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 254 536</b>	<b>2 356 359</b>
Likvida medel vid årets början	<u>6 936 389</u>	<u>4 580 030</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 190 925</b>	<b>6 936 389</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### *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 %

#### *Fastighetslån*

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### *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 1429 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 749 374	1 722 760
	Hyresintäkter bostäder	211 662	242 220
	Övriga hyresintäkter	8 430	8 578
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 969 466</b>	<b>1 973 558</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetskötsel och Städ	124 736	119 773
	Snöröjning	8 863	46 838
	Yttre skötsel	10 950	398
	El	99 730	105 016
	Fjärrvärme	486 090	507 078
	Vatten och sophämtning	105 376	102 747
	Bredband och Kabel-TV	38 631	33 978
	Försäkring	34 417	32 874
	Fastighetsskatt/avgift	73 430	70 883
	Reparationer och underhåll	106 838	120 528
	Pågående underhåll	40 000	100 000
	Övriga driftkostnader	11 292	33 887
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 140 353</b>	<b>1 397 535</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Inkasso/betalningsföreläggande	129	5 388
	Kontorsmaterial och porto	3 047	7 721
	Kostnader för styrelse-, medlems- och årsmöten	4 845	5 073
	Revision	21 388	18 125
	Arvode ekonomisk förvaltning	79 480	77 385
	Serviceavgift brf organisation	5 184	5 142
	Bankkostnader	5 026	4 676
	Överlåtelse/pantsättningsavg	8 252	8 049
	Konsultarvode	1 251	1 251
	Övriga externa kostnader	69 402	38 296
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>198 004</b>	<b>171 106</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvode	88 000	89 398
	Lön	22 984	0
	Sociala kostnader	34 305	27 076
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>145 289</b>	<b>116 474</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	49 764 800	49 764 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 764 800	49 764 800
	Ingående avskrivningar	-2 292 066	-2 000 888
	Årets avskrivningar	-291 178	-291 178
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 583 244	-2 292 066
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 181 556</b>	<b>47 472 734</b>
	Redovisat värde byggnader	25 805 692	26 088 897
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	11 284	19 257
	Redovisat värde mark	21 364 580	21 364 580
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>47 181 556</b>	<b>47 472 734</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	48 941 000 27 341 000	48 941 000 27 341 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	108 951	108 951
	Inköp	63 844	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 795</b>	<b>108 951</b>
	Ingående avskrivningar	-68 279	-48 706
	Årets avskrivningar	-19 757	-19 573
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-88 036</b>	<b>-68 279</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 759</b>	<b>40 672</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Bredband och Kabel-tv	9 166	8 547
	Försäkringspremie	5 666	5 520
	Ekonomisk Förvaltning	20 106	19 315
	Fastighetsskötsel	9 275	9 188
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 213</b>	<b>42 570</b>

## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	6 853 849	442 192
	Amortering efter 5 år	0	19 815 907
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 853 849</b>	<b>20 258 099</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2021-02-22	0,79	7 811	2 964 262
SBAB	2021-01-21	0,81	12 074	6 920 850
SBAB	2022-01-21	1,72	16 281	6 870 130
SBAB	2021-03-01	0,77	70 000	1 720 000
SBAB	2021-03-01	0,77	20 000	1 770 000
<b>Summa</b>			<b>126 166</b>	<b>20 245 242</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-126 166
Andel av lån för villkorsändring under 2021				-13 265 227
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>6 853 849</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	El	10 212	17 096
	Fjärrvärme	61 579	64 436
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	116 963	118 278
	Övriga upplupna kostnader	45 412	40 451
	Förutbetalda avgifter och hyror	163 764	141 680
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>397 930</b>	<b>381 941</b>

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 864 000	27 864 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 864 000</b>	<b>27 864 000</b>

## NOTER

### Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av Covid-19 pandemin 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 2021-06-29

Alberto Hylander



Elena Carelstein



Christer Jonsson



Mikael Johansson



Fredrik Jonsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/6- 2021.

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats i sådan tid att det varit möjligt att, såsom lag om ekonomiska föreningar anger, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Östersund den 30/6 - 2021

Deloitte AB

  
Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor