

Styrelsen för BRF Brahelund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerade 2019-01-10 hos bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelsen

Ted Englund	Ledamot
Anna Norgren	Ledamot
Ramzi Hamam	Ledamot
Oscar Jungholm	Ledamot
Victor Hermansson	Ledamot
Viveka Nyman	Ledamot
Elisabet Jonsson	Suppleant
Emmi Östlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
Maria Marti Ljungqvist	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

### Valberedning

Marie Jonsson  
Tomas Nyberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåran 6	2000	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 514 m<sup>2</sup>, varav 6 065 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 449 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt samt 19 lokaler med hyresrätt.

1 rok	4
2 rok	36
3 rok	33
4 rok	20
5 rok	1
>5 rok	1

### Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Förråd	8 kvm	36 mån
Förråd	10 kvm	36 mån
Tandläkare	51 kvm	36 mån
Förråd	20 kvm	
Basstation	7 kvm	36 mån
Föreningslokal	27 kvm	TV
Hyllager	90 kvm	36 mån
Uthyrningslokal	80 kvm	12 mån
Förråd	26 kvm	
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	8 kvm	

Förråd	8 kvm
Förråd	8 kvm
Förråd	11 kvm
Förråd	14 kvm
Förråd	6 kvm
Förråd	6 kvm
Förråd	8 kvm
Förråd	5 kvm

#### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

#### Kommentarer

Innegård med fruktträd, uteplats och grill

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
lordningsställt övernattningslägenhet samt ny uthyrningslokal	2019	
Installerat digitalt bokningssystem	2019	
Ytskiktsrenovering av hissar	2018	Hagavägen 18 samt Slottsvägen 9
Ny asfalt mellan Hagavägen och CTV	2017	Uppsättning av vägbom
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbredband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014 - 2015	
Renovering av hyreslägenhet	2013	
Renovering av liggande stammar	2013	Hela fastigheten
Reparation vattenskada i en lägenhet	2013	
Portrenovering slutförd	2012	
Belysning innergård	2012	
Renovering av hissar	2011 - 2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	
Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av alla radiatorer	2010	Alla ytor
Omläggning av tak	2008 - 2009	Hästkohuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3 med grovtvättmaskin
Omputsning av fasad	2006 - 2007	Slv 9 + Hagavägen 18
Omläggning av tak	2006 - 2007	Slv 9 + Hagavägen 18
Nya treglasfönster	2006 - 2007	Persienner ingår
Rörstambyte	2004 - 2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, värme, tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004 - 2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renovering	2004 - 2005	En grovtvättmaskin Hagavägen 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt. 6 A till varje
Nyinstallation hiss hissmaskiner	2002	Slv 9 och Hagavägen 18 nya

Renovering av balkonger                      2002                      Betongarbete + räcke  
Nya balkonger  
Nytt gårdsbjälklag

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

#### **Avtal**

Internetleverantör  
Fastighetsförvaltning  
Ekonomisk förvaltning

#### **Leverantör**

ComHem & Alltele/A3  
Åkerlunds fastighetsservice AB  
Storholmen Förvaltning AB

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Händelser under året**

- Omvandlat lokal till övernattningslägenhet för medlemmar att hyra samt ny uthyrningsdel för företag att hyra.
- Installerat digitalt bokningssystem för tvättstugor samt övernattningslägenhet.
- Föreningen har upplåtit en bostadsrätt.
- Amorterat 3,96 mkr i lån.

### **Händelser efter årets utgång**

- Amortera ytterligare 900 tkr
- Påbörjat injustering av värmesystemet
- Inköp av nya sopskåp

### **Planerade åtgärder under kommande år**

- OVK- besiktning
- Byte av fastighetsförvaltare

**Förändring av likvida medel**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 697 661</b>	<b>4 753 665</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	4 548 142	4 601 457
Finansiella intäkter	98	148
Minskning av kortfristiga fordringar	2 579	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 708	42 427
Upplåtelse av bostadsrätt	4 430 000	0
	<b>8 985 527</b>	<b>4 644 032</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 754 744	2 741 645
Finansiella kostnader	408 441	397 523
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 868
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	4 160 000	2 550 000
	<b>8 323 185</b>	<b>5 700 036</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 360 003</b>	<b>3 697 661</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>662 342</b>	<b>-1 056 004</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	638	653	650	663	716
Hyror/m2 hyresrättsyta (kr)	1 260	1 053	1 045	1 052	1 022
Lån/m2 bostadsyta (kr)	3 538	4 084	4 504	5 007	5 599
Elkostnad/m2 totalyta (kr)	28	29	24	24	22
Värmekostnad/m2 totalyta (kr)	164	169	162	164	160
Vattenkostnad/m2 totalyta (kr)	16	16	15	14	16
Kapitalkostnader/m2 totalyta (kr)	62	61	64	66	100
Soliditet (%)	78	74	72	69	68
Resultat efter finansiella poster	-657	413	53	449	821
Nettoomsättning	4 548	4 601	4 502	4 672	4 970

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 136 kvm bostäder (5839 kvm BR och 298 kvm HR) och 470 kvm lokaler vilket blir 6 606 kvm totalyta.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>58 293 703</b>	<b>15 299 094</b>	<b>2 380 724</b>	<b>-3 469 926</b>	<b>413 151</b>	<b>72 916 746</b>
Upplåtelse av bostadsrätt	817 864	3 612 136				<b>4 430 000</b>
Avsättning yttre Uh-fond			283 722	-283 722		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				413 151	-413 151	<b>0</b>
Årets resultat:					-656 807	<b>-656 807</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 111 567</b>	<b>18 911 230</b>	<b>2 664 446</b>	<b>-3 340 497</b>	<b>-656 807</b>	<b>76 689 939</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 340 497
Årets resultat	-656 807
	<b>-3 997 304</b>
<b>Behandlas så att</b>	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	476 514
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-727 193
I ny räkning överföres	-3 746 625
	<b>-3 997 304</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 501 431	4 514 425
Övriga rörelseintäkter	3	46 711	87 032
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 548 142</b>	<b>4 601 457</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 287 518	-573 222
Driftkostnader	5	-1 992 792	-1 945 535
Övriga externa kostnader	6	-468 002	-229 960
Personalkostnader	7	-6 433	-351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 861	-1 041 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 796 606</b>	<b>-3 790 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-248 464</b>	<b>810 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 441	-397 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 343</b>	<b>-397 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-656 807</b>	<b>413 150</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-656 807</b>	<b>413 150</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-656 807</b>	<b>413 150</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8	93 728 468	94 770 329
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 728 468</b>	<b>94 770 329</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 728 468</b>	<b>94 770 329</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		18 218	29 099
Övriga fordringar		3 674	3 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 343	85 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 235</b>	<b>117 419</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		4 360 003	3 697 661
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 360 003</b>	<b>3 697 661</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 476 238</b>	<b>3 815 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 204 706</b>	<b>98 585 409</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		78 022 797	73 592 797
Fond för yttre underhåll		2 664 446	2 380 724
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 687 243</b>	<b>75 973 521</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 340 497	-3 469 926
Årets resultat		-656 807	413 150
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 997 304</b>	<b>-3 056 776</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 689 939</b>	<b>72 916 745</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	19 710 100	24 770 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 710 100</b>	<b>24 770 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		949 900	49 900
Leverantörsskulder		303 103	269 438
Skatteskulder		0	8 766
Övriga skulder		8 517	18 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	543 147	552 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 804 667</b>	<b>898 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 204 706</b>	<b>98 585 409</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *årsredovisning i mindre företag* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 728 448	3 712 157
Hyror bostäder	368 548	398 198
Hyror lokaler	274 474	270 870
Hyror parkering	129 961	133 200
	<b>4 501 431</b>	<b>4 514 425</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Bredband	6 768	6 768
Övriga intäkter	39 944	80 264
	<b>46 712</b>	<b>87 032</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel enligt avtal	69 576	63 748
Fastighetsskötsel beställningar	28 733	7 556
Snöröjning	47 173	48 514
Städning	87 621	94 983
Hissbesiktning	9 926	11 299
Gård	87 256	68 910
Fastighetsskötsel, material	5 062	22 510
Övriga fastighetskostnader	23 360	0
Reparationer	201 619	195 702
Underhåll	727 193	60 000
	<b>1 287 519</b>	<b>573 222</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	183 886	187 508
El, specifik installation	23 610	0
Värme	1 081 693	1 098 779
Vatten	102 871	104 089
Sophämtning/renhållning	148 888	143 101
Fastighetsförsäkring	87 147	87 127
Självrisk	68 860	0
Kabel-TV	49 996	47 687
Bredband	97 898	123 945
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	147 943	153 299
	<b>1 992 792</b>	<b>1 945 535</b>

#### Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefon/Internet	332	612
Kreditupplysningskostnade	3 934	2 546
Revisionsarvode extern revisor	34 235	22 393
Föreningskostnader (stämma)	5 101	7 174
Styrelseomkostnader	0	16 000
Förvaltningsarvode ekonomi	73 844	80 450
Förvaltningsarvode övrigt	80 471	67 884
Arvode underhållsplanering	34 000	0
Administration	5 170	3 374
Konsultarvoden	142 009	12 752
Mäklarprovisioner	55 375	0
Diverse övriga kostnader	33 530	16 775
	<b>468 001</b>	<b>229 960</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Löner och sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner	5 454	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	979	351
<b>Totala löner och sociala kostnader</b>	<b>6 433</b>	<b>351</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 749 142</b>	<b>108 749 142</b>
Ingående avskrivningar	-13 978 813	-12 936 949
Årets avskrivningar	-1 041 861	-1 041 864
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 020 674</b>	<b>-13 978 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 728 468</b>	<b>94 770 329</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 471 000	57 330 000
Taxeringsvärden mark	95 367 000	57 244 000
	<b>158 838 000</b>	<b>114 574 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkring	72 705	72 606
Övriga interimfordringar	21 638	12 496
	<b>94 343</b>	<b>85 102</b>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,30	2020-12-01	3 920 000	3 920 000
Stadshypotek	0,97	2021-12-01	3 960 000	4 000 000
Stadshypotek	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek			0	3 350 000
Stadshypotek	1,34	2020-12-01	80 000	80 000
Stadshypotek			0	720 000
Stadshypotek	1,68	2020-12-30	3 800 000	3 850 000
Stadshypotek	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,90	Rörligt	900 000	900 000
			<b>20 660 000</b>	<b>24 820 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-949 900	-49 900

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 19,5 mkr.

### Not 11 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	42 350 000	42 350 000
	<b>42 350 000</b>	<b>42 350 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	31 524	32 469
Förutbetalda avgifter och hyror	346 513	331 751
Övriga interimsskulder	165 110	187 833
	<b>543 147</b>	<b>552 053</b>

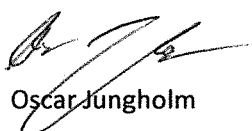
Solna 2020-04-29




Ted Englund



Victor Hermansson



Oscar Jungholm



Anna Norgren



Ramzi Hamam



Viveka Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04

Parsells Revisionsbyrå AB



Jan Hamberg  
Extern revisor



Maria Ljungqvist  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brahelund

Org.nr 769605-8788

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brahelund för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 de 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. De 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 revisions sed 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Brahelund för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 4 maj 2020

Parsells Revisionsbyrå AB



---

Jan Hamberg  
Auktoriserad revisor