

Årsredovisning
för
Brf Brohuset i Liljeholmen

769629-6495

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Brohuset i Liljeholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Vinpressen 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus om 16 våningar med totalt 162 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 12 494 m². Föreningen disponerar över 111 parkeringsplatser i Bergrumsgaraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det ett styrelserum för styrelsens arbete samt även cykel-, barnvagns-, städ- fastighets- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet officiärservitut avseende allmän körtrafik, gång- och cykeltrafik, lekplats, kajanläggning och belysning.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns det inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 50 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 693 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 35,2 kr/ m³.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden har åsatts värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Allgranth om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden, som sträcker sig över fem år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den första januari 2021 är Nabo Group AB.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat nyttjanderättsavtal med JM AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet har överlåtits till Green Park Berggrumsgaraget AB per 3 maj 2017. Avtalet gäller från och med 1 januari 2018 och sträcker sig fram till den 31 december 2037.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

En tvist sedan 2018 avseende upplåtelse av en lägenhet har avslutats och föreningen har fått ersättning för de kostnader som belastat föreningen i denna tvist.

Tvåårig garantibesiktning har utförts under september och arbetet med garantiåtgärder planeras att påbörjas av JM AB under våren 2021. På grund av den pågående pandemin kan åtgärderna komma att bli senarelagda.

Föreningens stadgar har reviderats och beslutats vid ordinarie stämma samt extrastämma.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat noll kronor (750 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Medlemsinformation

Under året har 19 (15) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att sju (sju) lägenheter upplåtits i andrahand.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 257 (255).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Isabelle Medina	Ledamot	Ordförande
Thomas Blanksvärd	Ledamot	
Klas Skoglund	Ledamot	
Olof Dahnell	Ledamot	
Jesper Granlund	Ledamot	
Gunnar Råbe	Suppleant	
Elina Söderlund	Suppleant	
Darius Bahadori	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 12 (13) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Elisabeth Hallstrom	Huvudansvarig

Deloitte AB	Suppleant
Sara Andersson	

Valberedning

Bo Bergsten	Sammanställande
Carina Axelsson	
Rosa Azimi	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2017.

Flerårsöversikt	2020	2019
Nettoomsättning tkr	10 786	10 300
Resultat efter finansiella poster tkr	-635	524
Soliditet (%)	88,26	87,77
Bokf v. på fast. per kvm boarea kr	89 227	89 571
Lån per kvm boarea kr	10 465	10 465
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	0,97
Fastighetens belåningsgrad (%)	11,70	11,70

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31 december. Den är missvisande på grund av att räntekostnaden för kvartal 4 2019 blev bokförd i 2020.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	584 575 000	401 275 000	0	0	524 211
Ökning av insatskapital	2 615 000	2 385 000			
Disposition av föregående års resultat:			624 700	-100 489	-524 211
Årets resultat					-635 272
Belopp vid årets utgång	587 190 000	403 660 000	624 700	-100 489	-635 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-100 489
Årets förlust	-635 272
	-735 761

Behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	624 700
I ny räkning överföres	-1 360 461
	-735 761

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 786 407	10 300 086
Övriga rörelseintäkter		7 238	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 793 645	10 300 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 455 924	-2 540 397
Övriga externa kostnader	4	-2 391 629	-2 486 640
Personalkostnader	5	-159 250	-253 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 299 396	-3 224 547
Summa rörelsekostnader		-9 306 199	-8 504 745
Rörelseresultat		1 487 446	1 795 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 855	914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 126 573	-1 272 044
Summa finansiella poster		-2 122 718	-1 271 130
Resultat efter finansiella poster		-635 272	524 211
Resultat före skatt		-635 272	524 211
Årets resultat		-635 272	524 211

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	1 114 806 057	1 119 105 453
Summa materiella anläggningstillgångar		1 114 806 057	1 119 105 453
Summa anläggningstillgångar		1 114 806 057	1 119 105 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		111 526	164 062
Övriga fordringar	7	2 107 252	3 400 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	804 406	170 590
Summa kortfristiga fordringar		3 023 184	3 735 465
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 492 388	966 023
Summa kassa och bank		5 492 388	966 023
Summa omsättningstillgångar		8 515 572	4 701 488
SUMMA TILLGÅNGAR		1 123 321 629	1 123 806 941

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		990 850 000	985 850 000
Fond för yttre underhåll		624 700	0
Summa bundet eget kapital		991 474 700	985 850 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-100 489	0
Årets resultat		-635 272	524 211
Summa fritt eget kapital		-735 761	524 211
Summa eget kapital		990 738 939	986 374 211

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	95 937 500	127 750 000
Summa långfristiga skulder		95 937 500	127 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	34 812 500	3 000 000
Leverantörsskulder		557 810	3 571 662
Skatteskulder		0	1 060 000
Övriga skulder	10	175 030	784 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 099 850	1 266 462
Summa kortfristiga skulder		36 645 190	9 682 730

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 123 321 629

1 123 806 941

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens mark och byggnad ska vara fördelad utifrån SCBs statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas: Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 265 079	8 018 706
Hyror lokaler	103 200	71 700
Hyror garage och parkeringsplatser	1 735 549	1 485 242
Hysesintäkter övriga objekt, ej moms	38 022	27 763
Tillvalsavgifter	427 203	416 797
Vidarefakt lev.fakturor, övrigt	4 594	68 263
Varmvatten moms	207 592	211 495
Övriga intäkter	5 167	120
	10 786 406	10 300 086

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	699 195	933 758
Elavgifter	379 952	295 457
Vatten	232 330	172 113
Avfallshantering	123 123	106 544
Parkerings tjänst	0	458 640
Reparationer	224 788	33 346
Fastighetsförsäkring	40 445	65 294
Digitala tjänster	466 408	425 987
Övriga kostnader	0	17 295
Fastighetsskötsel	289 682	31 963
	2 455 923	2 540 397

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hyra garage	1 772 647	1 375 920
Serviceavtal	62 111	4 025
Entreprenör enligt avtal	0	372 358
Förbrukningsinventarier och material	43 718	12 602
Kredituppl, inkasso, tele, hyresförlust och porto	3 691	4 475
Lokalkostnad stämman	0	12 062
Revisionsarvoden	15 000	60 000
Grundavtal ekonomisk förvaltning	133 194	158 486
Grundavtal teknisk förvaltning	238 126	326 252
Extra debitering teknisk förvaltning	0	68 263
Mätningkostnader	41 723	40 281
IT-tjänster	28 392	827
Konsultarvoden	18 875	44 869
Bankkostnader	4 836	3 576
Tillsynsavgifter Myndigheter	3 100	2 360
Övriga externa kostnader	26 215	283
	2 391 628	2 486 639

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	127 150	198 460
Sociala kostnader	32 100	54 701
Totala styrelsearvoden och sociala kostnader	159 250	253 161

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 122 330 000	0
Inköp	0	104 330 000
Omklassificeringar	0	1 018 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 122 330 000	1 122 330 000
Ingående avskrivningar	-3 224 547	0
Årets avskrivningar	-4 299 396	-3 224 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 523 943	-3 224 547
Utgående redovisat värde	1 114 806 057	1 119 105 453
Taxeringsvärden byggnader	282 000 000	282 000 000
Taxeringsvärden mark	159 000 000	159 000 000
	441 000 000	441 000 000
Bokfört värde byggnader	508 403 057	512 702 453
Bokfört värde mark	606 403 000	606 403 000
	1 114 806 057	1 119 105 453

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	73	0
Övriga fordringar	0	17 320
Klientmedelskonto Handelsbanken	2 107 179	3 383 493
	2 107 252	3 400 813

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda internetkostnader	76 793	69 708
Upplupen intäkt vatten	63 472	100 441
Förutbetalda webmail	0	441
Förutbetalda kostnader garage	459 521	0
Förutbetalda kostnader försäkring	11 000	0
Förutbetalda kostnader serviceavtal	34 655	0
Förutbetalda kostnader teknisk förvaltning	12 500	0
Förutbetalda kostnader medlemskap Bostadsrätterna	9 170	0
Upplupen intäkt garage	137 295	0
	804 406	170 590

Not 9 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2020-12-31	2019-12-31
Nästa års amortering	0	3 000 000
Nästa års omförhandlade lån	34 812 500	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	34 812 500	3 000 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	95 937 500	127 750 000
Summa skuld till kreditinstitut	130 750 000	130 750 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
*Handelsbanken	0,93	2021-12-30	34 812 500	34 812 500
Handelsbanken	1,08	2022-12-30	34 812 500	34 812 500
Handelsbanken	1,24	2023-12-30	34 812 500	34 812 500
Handelsbanken	2,15	2026-12-30	26 312 500	26 312 500
			130 750 000	130 750 000

Kortfristig del av långfristig skuld	34 812 500	1 500 000
--------------------------------------	------------	-----------

*Gällande redovisningsregler gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2021 om sammanlagt 34 812 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig skuld Entreprenören	175 030	784 606
	175 030	784 606

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	693 075	757 679
Förutbetalda tillgodohavanden	43 466	8 023
Upplupna vattenkostnader	35 159	38 371
Upplupna avfallskostnader	21 064	15 916
Upplupna värmekostnader	44 383	135 566
Upplupna kostnader soc. avg styrelsearvoden	38 961	51 201
Upplupna styrelsearvoden	124 000	162 750
Upplupna revisionskostnader	25 000	45 000
Upplupna elkostnader	17 810	27 723
Upplupna arvoden	0	24 234
Upplupna digitala tjänster	42 500	0
Övriga upplupna kostnader	14 433	0
	1 099 851	1 266 463

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	131 500 000	131 500 000
	131 500 000	131 500 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nya stadgar beslutades på ordinarie stämma den 9 juni 2020 och på extrastämma den 11 november 2020. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket den 23 februari 2021.

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.

Stockholm den 4 maj 2021

Isabelle Medina
Ordförande

Jesper Granlund
Ledamot

Klas Skoglund
Ledamot

Olof Dahnell
Ledamot

Thomas Blanksvärd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brohuset i Liljeholmen
organisationsnummer 769629-6495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brohuset i Liljeholmen 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 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, 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,



HJCFxFAD_-HJxRYeYAPd

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 Brohuset i Liljeholmen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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.

Östersund 2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor