

Årsredovisning 2021

BRF BRODÖSEN 5

769622-7268



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BRODÖSEN 5

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-02-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brodösen 5. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 2 058 kvm och 1 lokal om 90 kvm.

Lägenhetsfördelning:

49 st 2 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Jonsson	Ordförande
Eine Kaarina Vornanen	Suppleant
Noah Hjertberg	Suppleant
Christer Jonsson	Ledamot
Ingemar Nilsson	Ledamot
Jacob Husberg	Ledamot
Victor Svensson	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Jon Nilsson Auktoriserad revisor Deloitte AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma skulle ha hållits 2021-06-30, men inga beslut kunde fattas då årsredovisningen ej fanns tillgänglig. Extra föreningsstämma hölls 2021-10-25, vilken behandlade årsredovisning. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2016 Renovering av källartrappa
- 2017 Dränering med nytt tätskikt och grus runt husen
- 2017 Byte av samtliga fönster
- 2017 Installation av barnvagnsramp
- 2017 Installation av brandcells dörrar och brandvarnare i källare
- 2018 Takrenovering
- 2019 Installation av belysning på vind

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan och underhållsbehov har reviderats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 971 466	1 969 466	1 973 558	1 951 087
Resultat efter fin. poster	-191 495	-79 236	-286 548	-585 822
Soliditet, %	63	63	62	60
Yttre fond	1 150 000	920 000	690 000	460 000
Taxeringsvärde	48 941 000	48 941 000	48 941 000	37 164 000
Bostadsyta, kvm	2 058	2 058	2 058	2 058
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	923	926	912	919
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 776	9 837	9 897	9 951
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,23	1,29	1,22
Belåningsgrad, %	42,91	42,91	42,90	42,90

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	32 163 389	-	-	32 163 389
Upplåtelseavgifter	9 263 823	-	-	9 263 823
Fond, yttre underhåll	920 000	-	230 000	1 150 000
Balanserat resultat	-6 525 125	-79 236	-230 000	-6 834 361
Årets resultat	-79 236	79 236	-191 495	-191 495
Eget kapital	35 742 851	0	-191 495	35 551 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 834 361
Årets resultat	-191 495
Totalt	<u>-7 025 856</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-40 000
Balanseras i ny räkning	-7 215 856
	<u><u>-7 025 856</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 971 466	1 969 466
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 971 466	1 969 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 301 082	-1 129 061
Övriga externa kostnader	7	-199 224	-209 296
Personalkostnader	8	-120 571	-145 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 765	-310 935
Summa rörelsekostnader		-1 942 642	-1 794 581
RÖRELSERESULTAT		28 823	174 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 112	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-221 431	-255 231
Summa finansiella poster		-220 319	-254 122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-191 495	-79 236
ÅRETS RESULTAT		-191 495	-79 236

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	46 890 388	47 181 556
Maskiner och inventarier	11	84 468	84 759
Summa materiella anläggningstillgångar		46 974 856	47 266 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 974 856	47 266 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 626	23 740
Övriga fordringar	12	12 100	73 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 835	44 213
Summa kortfristiga fordringar		85 561	141 186
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 359 983	9 190 925
Summa kassa och bank		9 359 983	9 190 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 445 544	9 332 111
SUMMA TILLGÅNGAR		56 420 400	56 598 426

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 427 212	41 427 212
Fond för yttre underhåll		1 150 000	920 000
Summa bundet eget kapital		42 577 212	42 347 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 834 361	-6 525 125
Årets resultat		-191 495	-79 236
Summa fritt eget kapital		-7 025 856	-6 604 361
SUMMA EGET KAPITAL		35 551 356	35 742 851
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	6 853 849
Summa långfristiga skulder		0	6 853 849
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 119 059	13 391 393
Leverantörsskulder		157 553	68 089
Skatteskulder		148 332	144 314
Övriga kortfristiga skulder		912	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	443 188	397 930
Summa kortfristiga skulder		20 869 044	14 001 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 420 400	56 598 426

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	9 190 925	6 936 389
Resultat efter finansiella poster	-191 495	-79 236
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	294 096	310 935
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	102 601	231 699
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 625	-98 341
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	139 652	-11 573
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	297 877	121 785
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 637	-63 844
Kassaflöde från investeringar	-2 637	-63 844
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 320 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-126 183	-123 405
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 183	2 196 595
Årets kassaflöde	169 057	2 254 536
Likvida medel vid årets slut	9 359 983	9 190 925

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Brodösen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	181 104	211 662
Årsavgifter, bostäder	1 784 064	1 749 374
Övriga intäkter	6 298	8 431
Summa	1 971 466	1 969 467

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	56 438	56 650
Snöskottning	30 297	8 863
Städning	61 334	68 086
Trädgårdsarbete	2 563	10 950
Summa	150 632	144 549

Not 4, Reparationer & underhåll	2021	2020
Planerat underhåll	94 796	40 000
Reparationer	87 841	106 838
Summa	182 637	146 838

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	142 906	99 730
Sophämtning	30 219	32 869
Uppvärmning	551 896	486 091
Vatten	90 259	72 507
Summa	815 280	691 197

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	41 772	38 631
Fastighetsförsäkringar	35 860	34 417
Fastighetsskatt	74 901	73 430
Summa	152 534	146 478

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	80 424	77 260
Förbrukningsmaterial	61 239	11 292
Konsultkostnader	0	1 251
Revisionsarvoden	19 988	21 388
Övriga förvaltningskostnader	37 573	98 105
Summa	199 224	209 296

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Lön och styrelsearvoden	91 900	110 984
Sociala avgifter	28 671	34 305
Summa	120 571	145 289

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	220 305	250 544
Övriga finansiella kostnader	0	100
Övriga räntekostnader	1 126	4 587
Summa	221 431	255 231

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49 764 800	49 764 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>49 764 800</u>	<u>49 764 800</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 583 244	-2 292 066
Årets avskrivning	-291 168	-291 178
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 874 412</u>	<u>-2 583 244</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>46 890 388</u></u>	<u><u>47 181 556</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	21 364 580	21 364 580
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 341 000	27 341 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
Summa	48 941 000	48 941 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	172 795	108 951
Inköp	41 463	63 844
Utrangering anskaffningsvärde	-38 826	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>175 432</u>	<u>172 795</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-88 036	-68 279
Avskrivningar	-30 597	-19 757
Utrangering ackumulerad avskrivning	27 669	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-90 964</u>	<u>-88 036</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>84 468</u></u>	<u><u>84 759</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	12 100	73 233
Summa	12 100	73 233

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	8 654	0
Fastighetsskötsel	9 433	0
Försäkringspremier	5 919	5 666
Förvaltning	20 528	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 301	38 546
Summa	45 835	44 213

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2022-01-21	0,67 %	6 908 772	6 920 850
SBAB	2022-01-21	1,72 %	6 853 841	6 870 130
SBAB	2022-02-22	0,63 %	2 956 446	2 964 262
SBAB	2022-03-01	0,64 %	1 650 000	1 720 000
SBAB	2022-03-01	0,64 %	1 750 000	1 770 000
Summa			20 119 059	20 245 242

<i>Amortering under kommande 12 mån</i>	2 124 653	126 183
<i>Varav kortfristig del totalt inkl amortering</i>	20 119 059	13 391 393

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	0
El	20 378	0
Förutbetalda avgifter/hyror	163 764	163 764
Löner	89 000	89 000
Sociala avgifter	27 963	27 963
Uppvärmning	81 913	0
Utgiftsräntor	371	242
Vatten	25 491	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 308	116 961
Summa	443 188	397 930

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 864 000	27 864 000
Summa	27 864 000	27 864 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Några väsentliga händelser har ej inträffat efter räkenskapsårets utgång.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Christer Jonsson

Fredrik Jonsson
Ordförande

Ingemar Nilsson

Jacob Husberg

Victor Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Deloitte AB
Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 626287605dfa58decdf29d9d

Finalized at: 2022-04-28 10:01

Title: Brf Brodösen 5, 769622-7268 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 577816fe0a617a124ba415e76fa409f0a8e444139c009065fe1368a88d52ce29

Initiated by: brfbrodosen5@gmail.com (*brfbrodosen5@gmail.com*) via Brf Brodösen 5 769622-7268

Signees:

- JON NILSSON signed at 2022-04-28 10:01 with Swedish BankID (19840511-xxxx)
- Jens Victor Svensson signed at 2022-04-22 13:09 with Swedish BankID (19920324-xxxx)
- Ingemar Nilsson signed at 2022-04-25 01:11 with Swedish BankID (19621210-xxxx)
- FREDRIK JONSSON signed at 2022-04-22 13:15 with Swedish BankID (19860827-xxxx)
- CHRISTER JONSSON signed at 2022-04-22 14:33 with Swedish BankID (19610224-xxxx)
- JACOB HUSBERG signed at 2022-04-24 16:45 with Swedish BankID (19960303-xxxx)

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 2022

Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JON NILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19840511xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-04-28 08:01:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>