

Årsredovisning 2023

Brf Brodösen 5

769622-7268



Simpleko

Signed document (RGzYh)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brodösen 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 4.
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning vid förlust	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6.
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17.

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. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-15 och de nu gällande stadgarna registrerades 2023-06-30.

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 nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brodösen 5	2011	Stockholm

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 2 058 kvm och 1 lokal om 90 kvm.

Lägenhetsfördelning:

49 st 2 rum och kök

Fastigheten är försäkrad via Leif Bolander & Co AB i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Jonsson	Ordförande
Christer Jonsson	Styrelseledamot
Noah Hjertberg	Styrelseledamot
Alison De Mars	Suppleant
Eine Kaarina Vornanen	Suppleant

Valberedning

Ann-Charlott Hultkvist
Ingemar Nilsson

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Slipning och lackning av entréportar
Målning av sophus
Målning av källarfönster
- 2022-2023** ● Renovering av entrétak
- 2022** ● Tilläggsisolering av vind
Målning av föreningslokal
Putsning av fasadsockel
Renovering av trapphus
- 2019** ● Installation av belysning på vind
- 2018** ● Takrenovering
- 2017** ● Dränering med nytt tätskikt och grus runt husen
Byte av samtliga fönster
Installation av barnvagnsramp
Installation av brandcellsörrar och brandvarnare i källare
- 2016** ● Renovering av källartrappa

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Revision	BoRevision i Sverige AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Driftia Förvaltning AB
Planeringsverktyg för underhållsplan	Planima AB
Snöröjning och halkbekämpning	LS Mark & Fastighetsservice AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Rådgivning och utbildning	Fastighetsägarna Stockholm
Rådgivning och utbildning	Borätt Forum AB
El	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Fibernät	AB Stokab
Bredband och tv	Tele2 Sverige AB
Lås och säkerhet	Great Security Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den höga inflationen och allt högre driftkostnaderna har påverkat bostadsrättsföreningen negativt. Då avgifter och hyror har varit orörda under flera år fanns ett behov av korrigering. Under året har föreningen höjt avgiften två gånger till en sammanlagd höjning om ca 22 %, och hyror till en sammanlagd höjning om ca 15 %. För att möta ökande räntekostnader har föreningen amorterat av lån om 3.230.000 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 144 389	1 951 648	1 971 466	1 969 466
Resultat efter fin. poster	-369 518	-1 009 657	-191 495	-79 236
Soliditet (%)	70	66	63	63
Yttre fond	1 098 636	1 340 000	1 150 000	920 000
Taxeringsvärde	52 003 000	52 003 000	48 941 000	48 941 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 023	911	923	926
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	92,1	90,5	88,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 420	9 113	10 414	10 712
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 819	8 375	9 366	9 837
Sparande per kvm totalyta, kr	135	-3	85	132
Energikostnad per kvm totalyta, kr	394	373	365	306
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	0,99	1,09	1,23
Räntekänslighet (%)	7,25	10,01	11,28	11,57

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på ökade räntekostnader och driftkostnader. Som motåtgärd har föreningen höjt avgiften/hyran vid två tillfällen, dels under början av året och även under hösten. I efterhand hade den andra höjningen kunnat göras tidigare under året. Vi räknar med att höjningen av avgiften/hyran kommer vara tillräcklig för att täcka kostnaderna för 2024. Styrelsen har även fler regelbundna avstämningar av föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	32 863 202	-	-	32 863 202
Upplåtelseavgifter	10 774 010	-	-	10 774 010
Fond, yttre underhåll	1 340 000	-	-241 364	1 098 636
Balanserat resultat	-7 215 856	-1 009 657	241 364	-7 984 149
Årets resultat	-1 009 657	1 009 657	-369 518	-369 518
Eget kapital	36 751 699	0	-369 518	36 382 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 984 149
Årets resultat	-369 518
Totalt	-8 353 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	597 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-336 628
Balanseras i ny räkning	-8 614 039
	-8 353 667

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 144 389	1 951 648
Övriga rörelseintäkter	3	26 577	0
Summa rörelseintäkter		2 170 966	1 951 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 766 574	-2 070 101
Övriga externa kostnader	8	-143 651	-282 166
Personalkostnader	9	-115 447	-115 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 506	-310 650
Summa rörelsekostnader		-2 348 178	-2 778 365
RÖRELSERESULTAT		-177 212	-826 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		121 364	6 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-313 670	-189 492
Summa finansiella poster		-192 306	-182 941
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-369 518	-1 009 657
ÅRETS RESULTAT		-369 518	-1 009 657

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 320 672	46 603 872
Maskiner och inventarier	12	152 178	143 065
Summa materiella anläggningstillgångar		46 472 850	46 746 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 472 850	46 746 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 455	27 806
Övriga fordringar	13	1 500 253	335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 172	55 866
Summa kortfristiga fordringar		1 580 880	84 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 589 756	8 469 706
Summa kassa och bank		3 589 756	8 469 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 170 636	8 553 713
SUMMA TILLGÅNGAR		51 643 486	55 300 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 637 212	43 637 212
Fond för yttre underhåll		1 098 636	1 340 000
Summa bundet eget kapital		44 735 848	44 977 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 984 149	-7 215 856
Årets resultat		-369 518	-1 009 657
Summa fritt eget kapital		-8 353 667	-8 225 513
SUMMA EGET KAPITAL		36 382 181	36 751 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 884 541
Summa långfristiga skulder		0	4 884 541
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 647 424	13 105 328
Leverantörsskulder		110 280	110 366
Skatteskulder		10 869	8 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	492 733	439 915
Summa kortfristiga skulder		15 261 306	13 664 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 643 486	55 300 650

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-177 212	-826 717
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	322 506	310 650
	145 294	-516 067
Erhållen ränta	121 364	6 551
Erlagd ränta	-313 670	-186 642
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-47 012	-696 157
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 496 873	1 554
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 800	-193 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 489 085	-888 356
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 419	-82 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 419	-82 731
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 210 000
Amortering av lån	-3 342 445	-2 129 190
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 342 445	80 810
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 879 949	-890 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 469 706	9 359 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 589 756	8 469 706

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	1 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 019 261	1 797 514
Hysesintäkter, bostäder	124 950	140 328
Övriga intäkter	178	13 806
Summa	2 144 389	1 951 648

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	26 577	0
Summa	26 577	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	59 656	58 003
Städning	119 342	67 772
Besiktning och service	17 125	0
Trädgårdsarbete	2 561	18 215
Snöskottning	51 617	38 376
Summa	250 301	182 366

NOT 5, REPARATIONER & PLANERAT UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	122 081	162 055
Planerat underhåll	336 628	693 122
Summa	458 709	855 177

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	128 079	192 093
Uppvärmning	591 416	525 715
Vatten	125 948	84 340
Sophämtning	43 124	43 774
Summa	888 567	845 922

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 199	38 393
Övrigt	0	32 943
Kabel-TV	46 906	36 839
Fastighetsskatt	81 891	78 461
Summa	168 996	186 636

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	13 103	7 934
Övriga förvaltningskostnader	23 296	150 683
Revisionsarvoden	20 500	19 125
Ekonomisk förvaltning	86 752	82 112
Konsultkostnader	0	22 313
Summa	143 651	282 166

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	27 447	27 447
Summa	115 447	115 447

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	313 346	188 294
Övriga räntekostnader	324	1 198
Summa	313 670	189 492

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 764 800	49 764 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 764 800	49 764 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 160 928	-2 874 412
Årets avskrivning	-283 200	-286 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 444 128	-3 160 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 320 672	46 603 872
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 364 580</i>	<i>21 364 580</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 003 000	25 003 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	52 003 000	52 003 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 163	175 432
Inköp	48 419	82 731
Utgående anskaffningsvärde	306 582	258 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 098	-90 964
Avskrivningar	-39 306	-24 134
Utgående avskrivning	-154 404	-115 098
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 178	143 065

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	253	335
Övriga fordringar	1 500 000	0
Summa	1 500 253	335

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 187	3 584
Fastighetsskötsel	9 943	9 663
Försäkringspremier	6 746	6 363
Bredband	9 766	14 568
Förvaltning	22 530	21 688
Summa	55 172	55 866

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-12-11	1,14 %	4 881 522	4 895 691
SBAB	2024-12-11	4,87 %	5 317 099	6 836 201
SBAB	2024-02-23	4,94 %	2 938 803	2 947 977
SBAB	2024-03-01	4,81 %	1 510 000	1 580 000
SBAB			0	1 730 000
Summa			14 647 424	17 989 869
Varav kortfristig del			14 647 424	13 105 328

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 105 244 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	12 488	26 215
Uppvärmning	86 897	79 975
Utgiftsräntor	3 221	3 221
Vatten	47 759	22 259
Löner	89 000	89 000
Renhållning	9 066	9 383
Sociala avgifter	27 963	27 963
Förutbetalda avgifter/hyor	196 339	161 899
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	492 733	439 915

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 864 000	27 864 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tagit höjd för ökade kostnader under 2024 i den höjning som genomfördes per 2023-10-01 med 12,8 %.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Fredrik Jonsson
Ordförande

Christer Jonsson
Styrelseledamot

Noah Hjertberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Magnus Emilsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

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. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6616ddc8d958fc6b6aff7195

Finalized at: 2024-04-12 13:56:25 CEST

Title: Brf Brodösen 5, 769622-7268 - årsredovisning 2023.pdf

Digest: RGzpYhTbcpJJvVer6292q/9NHsaynVL57UGaYhiX6xY=

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

Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2024-04-12 13:56:17 CEST with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Noah Hjertberg signed at 2024-04-11 14:54:45 CEST with Swedish BankID (19960428-XXXX)
- Christer Jonsson signed at 2024-04-11 19:06:03 CEST with Swedish BankID (19610224-XXXX)
- Fredrik Jonsson signed at 2024-04-10 20:52:00 CEST with Swedish BankID (19860827-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brodösen 5 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brodösen 5 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487add7ec46d729c03df107f9

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-12 11:56:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>