



# Årsredovisning 2019

Brf Brobyggaren

Org nr 769621-9125

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet** förvärvades 2010-12-22 fastigheten Handlaren 24 i Umeå kommun.

Föreningens fastighet består av två fler-bostadshus på adress Nybrogatan 14-20. Fastigheten byggdes 1990 och har värdeår 1990.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3222 kvm, varav 3177 kvm utgör lägenhetsyta och 45 kvm lokalyta. I föreningen finns 40 parkeringsplatser varav 6 carports. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende för närvarande. I dagsläget är det ingen kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning  
6 st 1 rum och kök  
24 st 2 rum och kök  
14 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 42 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Samhall AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Föryngring av träd och buskar på innergården och tillhörande grönområden	2013
Miljöanpassad gårdsbelysning	
- etapp 1	2014
- etapp 2	2015
Byte låssystem	2015
OVK	2016
Spolning avloppssystem	2017
Byte radiatorventiler	2017
Trädbeskrning av de större träden	2017
Byte tvättmaskin	2017
Takbesiktning	2017
Byte vindskivor	2018
Byte tvättmaskin	2018
Målning källargolv	2018

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2010-08-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-11-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-30.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 57  
Nyttillkomna medlemmar 4  
Utträdande medlemmar 6  
Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55

Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tage Ahlgren	ledamot/ordf.
Roger Salomonsson	ledamot
Jens Edbladh	ledamot
Ulrika Höglund	ledamot

Till **revisor** har Lars Ekeståhl, Deloitte AB valts.

**Valberedningen** består av Martin Lundström och Peder Sjöström.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Anledningen till överskottet beror främst på minskade kostnader för reparationer/underhåll. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat marginellt.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av amortering av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 226 Kkr.

Totalt under 2019 har föreningen amorterat 589 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Inga större renoveringar eller underhållsarbeten är utförda under 2019.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet för kommande år framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Byte belysning i allmänna utrymmen	2020	110
Renovering hissar	2020	400

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>29 278 881</b>	<b>3 328 690</b>	<b>-643 554</b>	<b>149 167</b>	<b>32 113 184</b>
Resultatdisp enl stämma:					
Balanseras i ny räkning			149 167	-149 167	
Årets resultat				183 568	183 568
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 278 881</b>	<b>3 328 690</b>	<b>-494 387</b>	<b>183 568</b>	<b>32 296 752</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 405	2 416	2 406	2 400	2 378
Resultat efter finansiella poster, Kkr	184	149	-60	286	-375
Soliditet, %	61,2	60,5	59,3	59,1	58,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	644	644	629
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 673	6 869	7 145	7 221	7 277
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 714	9 714	9 714	9 714	9 714
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,48	1,44	1,43	1,87	2,98
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,0	40,7	41,9	41,9	41,8

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-494 387
Årets resultat	183 568
	<hr/>
	-310 819
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-310 819
	<hr/>
	-310 819

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 405 403	2 415 917
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 405 403</b>	<b>2 415 917</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 194 072	-1 241 904
Övriga externa kostnader	4	-128 477	-122 359
Personalkostnader	5	-43 030	-44 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 318	-553 318
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 918 897</b>	<b>-1 962 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>486 506</b>	<b>453 489</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-302 938	-304 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-302 938</b>	<b>-304 322</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>183 568</b>	<b>149 167</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>183 568</b>	<b>149 167</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	50 344 849	50 880 966
Inventarier	7	35 904	40 418
Installationer	8	22 406	35 093
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 403 159</b>	<b>50 956 477</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 403 159</b>	<b>50 956 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		630	10 240
Övriga fordringar		7 342	7 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	142 878	116 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>150 850</b>	<b>134 278</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 250 964</b>	<b>2 025 307</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 401 814</b>	<b>2 159 585</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 804 973</b>	<b>53 116 062</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 607 571	32 607 571
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 607 571</b>	<b>32 607 571</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-494 387	-643 554
Årets resultat		183 568	149 167
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-310 819</b>	<b>-494 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 296 752</b>	<b>32 113 184</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>		
Skulder till kreditinstitut		19 764 960	20 520 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 764 960</b>	<b>20 520 760</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	348 860	181 560
Leverantörsskulder		102 276	55 052
Aktuell skatteskuld		3 153	1 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	288 972	244 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>743 261</b>	<b>482 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 804 973</b>	<b>53 116 062</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	486 506	453 489
Avskrivningar	553 318	553 318
Erlagd ränta	-302 938	-304 322
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>736 886</b>	<b>702 485</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 610	-10 240
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-26 182	5 104
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	47 224	-99 097
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	46 619	-6 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>814 157</b>	<b>591 291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-588 500	-831 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-588 500</b>	<b>-831 560</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>225 657</b>	<b>-240 269</b>
Likvida medel vid årets början	2 025 307	2 265 576
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 250 964</b>	<b>2 025 307</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 29 821 972 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	20 år	5%
Installationer	10 år	10%
Inventarier	15 år	6,7%

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	1 939 572	1 939 572
	Hysesintäkter bostäder	163 752	163 752
	Hysesintäkter lokaler	5 400	5 400
	Hysesintäkter p-plats	157 470	162 135
	Kabel TV	51 600	52 700
	Bredband	76 200	77 850
	Övriga intäkter	11 409	14 508
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 405 403</b>	<b>2 415 917</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetskötsel och städ	116 984	99 831
	Snöröjning/sandning	116 869	55 382
	Planerat underhåll	0	113 750
	Reparationer/underhåll	78 385	161 617
	Fastighetsel	61 845	62 365
	Fjärrvärme	274 797	273 094
	Vatten och avlopp	135 442	115 202
	Sophantering	56 995	56 271
	Förbrukningsmaterial	21 472	10 311
	Bredband	60 126	60 000
	Kabel-TV	91 370	90 695
	Försäkringspremier	61 174	58 872
	Självrisk	36 460	2 000
	Fastighetsavgift	60 958	59 058
	Övriga driftskostnader	21 195	23 456
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 194 072</b>	<b>1 241 904</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	100 924	99 044
	Bankkostnader	2 759	2 712
	Revisionsarvode	12 438	12 438
	Övriga externa kostnader	12 356	8 165
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>128 477</b>	<b>122 359</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	34 877	34 125
	Sociala avgifter	8 153	10 722
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>43 030</b>	<b>44 847</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	53 924 054	53 924 054
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 924 054	53 924 054
	Ingående avskrivningar	-3 043 088	-2 506 971
	Årets avskrivningar	-536 117	-536 117
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 579 205	-3 043 088
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 344 849</b>	<b>50 880 966</b>
	Redovisat värde byggnader	37 524 741	37 924 997
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 648 846	1 784 707
	Redovisat värde mark	11 171 262	11 171 262
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>50 344 849</b>	<b>50 880 966</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 037 000	40 623 000
	varav byggnader:	31 037 000	28 023 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	67 675	67 675
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 675	67 675
	Ingående avskrivningar	-27 257	-22 743
	Årets avskrivningar	-4 514	-4 514
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 771	-27 257
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 904</b>	<b>40 418</b>
<b>Not 8</b>	<b>Installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	126 865	126 865
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 865	126 865
	Ingående avskrivningar	-91 772	-79 085
	Årets avskrivningar	-12 687	-12 687
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 459	-91 772
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 406</b>	<b>35 093</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ekonomisk förvaltning	25 863	25 231
	Försäkringspremie	49 246	52 210
	Bredband	15 063	15 000
	Kabel-TV	23 410	22 841
	Övriga förutbetalda kostnader	29 296	1 414
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 878</b>	<b>116 696</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	1 395 440	726 240
	Amorteringsfritt	18 369 520	19 794 520
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 764 960</b>	<b>20 520 760</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
Stadshypotek	2020-12-30	1,92	166 560	4 602 320
Stadshypotek	2022-12-30	1,17	65 000	6 305 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,33	73 500	4 826 500
Stadshypotek	2024-12-30	1,14	43 800	4 380 000
<b>Summa</b>			<b>348 860</b>	<b>20 113 820</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>348 860</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>19 764 960</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda avgifter/hyror	198 826	188 090
	Upplupen snöröjning	32 875	0
	Upplupen fjärrvärme	33 753	35 338
	Övriga upplupna kostnader	23 518	20 825
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>288 972</b>	<b>244 253</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 700 000	27 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 700 000</b>	<b>27 700 000</b>

Umeå den 2020- 03 - 05



Tage Ahlgren



Jens Edbladh



Ulrika Höglund



Roger Salomonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2020.



Lars Ekeståhl

Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Brobyggaren  
organisationsnummer 769621-9125

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brobyggaren för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Brobyggaren för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

### Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Umeå den 13 mars 2020



Lars Ekeståhl  
Godkänd revisor