



Årsredovisning 2019

Brf Kinesen 1

Org. 769620-4093

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
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, Kinesen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2011-09-19.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Arvid Mörners väg 46-60 i Blackeberg. Fastigheterna byggdes 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Kinesen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2015-12-31 154 600 kr. Avtalet gäller till och med 2021-09-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 840 kvm, varav 2 744 kvm utgör lägenhetsyta, föreningen har inga lokaler som hyrs ut. I föreningen finns 8 parkeringsplatser och 6 garageplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar och garage till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser

Lägenhetsfördelning
32 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 48 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2011, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering	2018
Samlingslokal	2017
Cykelverkstad	2017
Gemensam internetanslutning	2016
Fönsterrenovering	2015
Byte/renovering av entré portar	2015
Skyddsrum	2014
Tvättstuga	2013

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med JPS Montage. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-01. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 71 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 74. Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 7 bostads-hyresgäster.

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



Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bim Åkers	ledamot
Joacim Häggmark	ledamot
Kenneth Grapesjö	ledamot
Daniel Svensson	ledamot
Frida Linder	ledamot

Till **revisor** har Deloitte Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Louise Åhlman & Ljiljana Maksimovic

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. 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

Under året iordningställdes utemiljön som del i en första fas efter dräneringen året innan. Gräs anlades och träd har planterats. Asfalt till entréer och källare lades, det har skapats ytterligare parkeringsplatser samt en uteplats till möteslokalen slutfördes.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på kostnader i samband med pågående underhållsarbete. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskande underhållskostnader.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Asfaltering – entréer, p-platser
Anläggning gräsmatta,
plantering av träd
Skapande av uteplats
OVK
Rensning av hängrännor
Stamreovering av två
toaletter #60

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 670 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Nyckelsystem	2020	600
Skapande av förvaringsrum för barnvagnar	2020	25
Utveckling av utemiljö	2020	50

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	35 893 176	13 636 347	2 533 641	-10 297 794	-4 350 091	37 415 278
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			109 758	-109 758		
Balanseras i ny räkning				-4 350 091	4 350 091	
Årets resultat					-2 500 627	-2 500 627
Belopp vid årets utgång	35 893 176	13 636 347	2 643 399	-14 757 643	-2 500 627	34 914 651

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 150	2 103	2 169	2 123	2 114
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 500	-4 350	-389	-593	-4 314
Soliditet, %	73,3	74,2	72,3	72,7	66,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	636	657	656	656	643
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 036	5 036	5 768	5 768	7 685
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 062	15 062	15 043	15 043	14 998
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	1,00	0,92	1,98	2,30
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,7	26,9	28,8	28,5	37,0

* 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	-14 757 644
Årets resultat	-2 500 627
	-17 258 271
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	127 683
I ny räkning överföres	-17 385 954
	-17 258 271

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
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 150 224	2 103 183
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 150 224	2 103 183
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 759 414	-5 439 203
Övriga externa kostnader	4	-161 517	-290 789
Personalkostnader		-72 281	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-539 603	-532 146
Summa rörelsens kostnader		-4 532 815	-6 334 419
 Rörelseresultat		-2 382 591	-4 231 236
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 529	7 478
Räntekostnader		-123 565	-126 333
Summa finansiella poster		-118 036	-118 855
 Resultat efter finansiella poster		-2 500 627	-4 350 091
 Årets resultat		-2 500 627	-4 350 091

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

44 987 111

45 332 902

Inventarier, verktyg och installationer

7

96 562

126 100

Summa materiella anläggningstillgångar

45 083 673

45 459 002

Summa anläggningstillgångar

45 083 673

45 459 002

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 556

Övriga fordringar

935

965

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

114 617

107 551

Summa kortfristiga fordringar

115 552

111 072

Kassa och bank

2 366 168

4 622 832

Summa omsättningstillgångar

2 481 720

4 733 904

SUMMA TILLGÅNGAR

47 565 393

50 192 906

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 529 523	49 529 523
Yttre fond	2 643 399	2 533 641
Summa bundet eget kapital	52 172 922	52 063 164
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-14 757 644	-10 297 795
Årets resultat	-2 500 627	-4 350 091
Summa fritt eget kapital	-17 258 271	-14 647 886
Summa eget kapital	34 914 651	37 415 278
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder	12 000 000	12 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	85 595	110 771
Aktuell skatteskuld	152 740	149 580
Övriga skulder	32 131	33 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 380 276	483 496
Summa kortfristiga skulder	650 742	777 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 565 393	50 192 906

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 382 591	-4 231 236
Avskrivningar	539 603	532 146
Erhållen ränta mm	5 529	7 478
Erlagd ränta	-123 565	-126 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 961 024	-3 817 945
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 556	-1 948
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 036	-4 978
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-25 176	-4 239
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-101 710	166 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 092 390	-3 662 855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-22 274	-2 465
Förvärv av markanläggning	-142 000	0
Ombyggnation av lokal	0	-358 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-164 274	-360 576
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 985 888
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	4 274 112
Amortering långfristiga lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	5 260 000
Förändring av likvida medel	-2 256 664	1 236 569
Likvida medel vid årets början	4 622 832	3 386 264
Likvida medel vid årets slut	2 366 168	4 622 832

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	10 år

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostadsrätter	1 596 624	1 512 411
	Hyresintäkter bostäder	425 590	458 839
	Hyresintäkter p-plats	8 495	9 030
	Hyresintäkter garage	40 708	45 504
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	10 322	12 455
	Bredband internetanslutning	56 400	53 893
	Övriga ersättningar	1 052	1 511
	Hyresintäkter förråd	11 033	9 540
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 150 224	2 103 183

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	98 920	96 160
	Städning / markskötsel	112 719	112 860
	Snöröjning / sandning	16 944	5 000
	Reparationer och underhåll	2 226 895	4 092 605
	Fastighetsel	59 607	61 226
	Fjärrvärme	518 736	527 429
	Vatten och Sophämtning	130 265	147 903
	Bredband/Stadsnät och Kabel TV	105 474	105 144
	Tomträttsavgäld	154 600	154 600
	Försäkringspremier	54 300	51 397
	Fastighetsskatt	77 345	75 395
	Övriga driftskostnader	203 609	9 484
	Summa driftkostnader	3 759 414	5 439 203

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	87 088	86 929
	Revision	21 063	24 750
	Konsultarvoden	10 241	4 539
	Försäljningskostnader	0	117 800
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	9 697	13 080
	IT-tjänster	9 731	11 477
	Advokatkostnader	0	11 300
	Övriga externa kostnader	23 698	20 914
	Summa övriga externa kostnader	161 518	290 789

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	55 000	55 000
	Sociala kostnader	17 281	17 281
	Summa personalkostnader	72 281	72 281

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	48 895 089	48 223 819
	Uttag inre fond	22 274	2 465
	Fastighetsförbättringar	142 000	668 805
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 059 363	48 895 089
	Ingående avskrivningar	-3 562 187	-3 059 579
	Årets avskrivningar	-510 065	-502 608
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 072 252	-3 562 187
	Utgående redovisat värde	44 987 111	45 332 902
	Redovisat värde byggnader	44 633 961	45 104 181
	Redovisat värde markanläggningar	353 150	228 721
	Summa redovisat värde	44 987 111	45 332 902
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	42 561 000	36 586 000
	varav byggnader:	26 127 000	22 986 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	295 375	295 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 375	295 375
	Ingående avskrivningar	-169 275	-139 737
	Årets avskrivningar	-29 538	-29 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 813	-169 275
	Utgående redovisat värde	96 562	126 100

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	37 657	35 471
	Tomträttsavgäld	38 650	38 650
	Ekonomisk förvaltning	21 884	21 350
	Övr förutbet kostn o uppl int	16 426	12 080
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 617	107 551

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	12 000 000	12 000 000
	Summa långfristiga skulder	12 000 000	12 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	Rörlig	0,84		6 000 000
SEB	2021-09-28	1,19		6 000 000
Summa långfristiga skulder				12 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter hyror	163 611	148 061
	Upplupna räntekostnader	816	10 791
	Upplupen kostnad fjärrvärme	68 947	72 458
	Upplupet revisionsarvode	21 000	24 750
	Övriga upplupna kostnader	125 902	227 436
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 276	483 496


 TO
 B
 OA
 KG

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång.

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.

Bromma 2020- 04-30



Joacim Häggmark



Bim Åkers



Kenneth Grapesjö



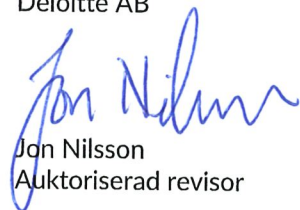
Frida Linder



Daniel Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5- 2020.

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Kinesen 1
organisationsnummer 769620-4093**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinesen 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, j

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 Kinesen 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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.

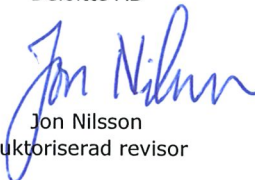
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 12 maj 2020

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor