



ÅRSREDOVISNING 2019 Brf Lemansgatan 6,8 & 10

**STYRELSEN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BRF. LEMANSGATAN 6, 8 & 10**

Org. nr: 769608–8991

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6,8 &10 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Johanneberg 19:2 samt 18:4. I fastigheten 19:2 finns sammanlagt 84 st lägenheter varav 83 st. med bostadsrätt och 1 med hyresrätt och 1 st. garage. I fastigheten 18:4 finns 20 st parkeringsplatser med elladdstolpar.

Totala lägenhetsytan är 4 428 kvm.

Totala lokalytan är 34 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lemansgatan 6, 8 och 10.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens 84 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

35 st. 1 r o k

35 st. 2 r o k

7 st. 3 r o k

7 st. 4 r o k

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna lämnades oförändrade både 2019 och 2020. De uppgår i genomsnitt till 765 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Byte till ledarmaturer med närvarosensorer i trapphus, vind och källare samt målning av gemensamhetsytor såsom tvättstuga, cykelrum och återvinningsrum mm har genomförts.

Tvättmaskiner och torktumlare har bytts under året. Hobbyrum blev klar i oktober. Utvändigt har föreningen monterat rännor för bättre ta hand om regnvattnet.

Under året har följande större reparationer gjorts:

Föreningen har haft en större försäkringsskada beroende på vattenskada i ett badrum. Även mindre reparationer utförts på hissarna.

Innevarande år: Styrelsen har påbörjat ombyggnation av gamla styrelserummet till gästrum och gamla mangelrum till nytt styrelserum. Dessa arbeten kommer att avslutas under året.

Föreningens enda garage har omvandlats till fyra MC-platser. Dessa kommer att tas i bruk under första kvartalet. Föreningen har även installerat elladdstolpar vid p-platserna som kommer vara färdiga under första kvartalet. För dessa har bidrag på 200 tkr från Klimatklivet erhållits. Varav hälften har utbetalats.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4. I ordinarie stämman deltog 21 medlemmar varav två via fullmakt..

Föreningen hade vid årets slut 127 medlemmar.
Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Torbjörn Ottosson	ordförande
Johanna Grimmefält	vice ordförande
Johannes Öberg	sekreterare
Mohamed Ahmed	ledamot
Tellervo Sjödel	ledamot
Anita Svensson	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Mohamed Ahmed, Tellervo Sjödel och Johannes Öberg.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisor har utsetts från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Cecilia Nihlén, Lars Wilke (sammankallande) och Annika Griep valda av stämman.

ed

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 652	3 450	3 475	3 470	3 447
Resultat efter finansiella poster	-1 086	-686	-709	-194	-515
Balansomslutning	85 201	85 148	82 952	74 854	75 920
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	765	765	765	750	728
Underhållsfond	747	1 482	1 799	1 419	1 184
Soliditet i %	61	63	59	65	65
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	24	24	24	20	28
Belåning kr/m ²	7 111	6 943	6 884	5 684	5 725
Räntekostnad kr/m ²	177	137	202	194	208
Avsättning till underhållsfond/avskrivning/resultat kr/m ² *	215	157	179	197	186

*i avsättning till underhållsfond/avskrivningar per m² räknas endast avskrivningar som budgeteras och täcks av föreningens intäkter med (likviditetspåverkande) och detta nyckeltal visar på föreningens kassaflöde (sparande).

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 844 929	0	0	45 844 929
Upplåtelseavgifter	8 634 743	0	0	8 634 743
Fond för yttre underhåll	1 482 391	0	-735 386	747 005
S:a bundet eget kapital	55 962 063	0	-735 386	55 226 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 883 790	-686 155	735 386	-1 834 558
Årets resultat	-686 155	686 155	-1 085 981	-1 085 981
S:a ansamlad vinst/förlust	-2 569 944	0	-350 595	-2 920 539
S:a eget kapital	53 392 119	0	-1 085 981	52 306 138

*Under året har avsättning till underhåll gjorts med 150 000 kronor samt disposition ut underhållsfond med 885 386 kronor.

cd

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 834 558
Årets resultat	<u>-1 085 981</u>
	-2 920 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-2 920 539
---------------------	------------

*föreningen fick 2014 genom ändrade redovisningsregler en ny avskrivningsplan med betydligt högre avskrivningar. De ökade avskrivningarna täcks ej helt upp av årsavgifter, detta kommer att medföra ett planerat underskott uppstår. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt genom de avskrivningar samt den avsättning till framtida underhåll som täcks upp av inbetalningar (för föreningens sparande se nyckeltal samt not 10).

cd

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 651 648	3 449 911
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 273	0
Summa rörelseintäkter		3 676 921	3 449 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 740 371	-1 935 110
Underhållskostnader	Not 4	-885 389	-104 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 288	-157 569
Personalkostnader	Not 6	-189 375	-190 964
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 152 809	-1 140 199
Summa rörelsekostnader		-4 114 231	-3 528 035
Rörelseresultat		-437 310	-78 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	679	462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-649 349	-608 493
Summa finansiella poster		-648 670	-608 031
Årets resultat	Not 10	-1 085 981	-686 155

ed

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 82 613 105 83 409 908

Inventarier

Not 12 11 730 15 640

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 472 294 0

83 097 129 83 425 548

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 14 64 103 95 637

64 103 95 637

Summa anläggningstillgångar

83 161 232 83 521 185**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 1 183 18 764

Övriga fordringar

Not 16 1 949 555 1 481 636

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 88 532 125 308

2 039 270 1 625 708

Kassa och bank

856 1 206

Summa omsättningstillgångar

2 040 126 1 626 915**Summa tillgångar****85 201 358 85 148 100**

cd

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

54 479 672

54 479 672

Underhållsfond

747 005

1 482 391

55 226 677

55 962 063

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 834 558

-1 883 790

Årets resultat

-1 085 981

-686 155

-2 920 539

-2 569 944

Summa eget kapital

52 306 138

53 392 119

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

31 303 388

30 332 360

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

185 000

409 112

Leverantörsskulder

160 014

243 055

Skatteskulder

4 773

9 799

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

102 900

105 217

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 139 145

656 438

1 591 832

1 423 621

Summa skulder

32 895 220

31 755 981

Summa Eget kapital och skulder

85 201 358

85 148 100

ed

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 085 981	-686 155
Avskrivningar	1 152 809	1 140 199
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	66 828	454 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 673	-29 180
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	392 324	-3 012 523
Kassaflöde från löpande verksamhet	515 825	-2 587 659
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-787 565	-2 677 358
Investeringar i markanläggningar	0	-159 325
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-19 550
Investeringar i mark	-36 825	-2 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-824 390	-5 256 233
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	746 916	-15 140
Ökning (-) /minskning (+) av långfristiga fordringar	31 534	39 020
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	0	5 910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	778 450	5 933 880
Årets kassaflöde	469 885	-1 910 012
Likvida medel vid årets början	1 447 710	3 357 722
Likvida medel vid årets slut	1 917 595	1 447 710

cd

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,50%
Balkonger	2,00%
Armaturer	4,00%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

el

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 335 028	3 309 062
	Hyror bostäder	79 572	79 572
	Hyra lokaler	52 348	51 435
	Hyror Bilplatser och garage	178 800	8 400
	Ovriga intäkter	5 900	1 442
		3 651 648	3 449 911
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	25 273	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	228 392	267 454
	Reparationer	380 141	348 720
	El	103 587	122 472
	Uppvärmning	408 265	451 731
	Vatten	136 407	132 078
	Sophämtning	125 430	111 922
	Ovriga avgifter	90 406	87 973
	Förvaltningsarvoden	158 362	156 759
	Arrende	0	3 933
	Mäklararvode försäljning av bostadsrätter (intäkten går som upplåtelseavgift och insats)	0	137 000
	Övriga driftskostnader	109 381	115 068
		1 740 371	1 935 110
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt (målning)	400 344	61 068
	Transport	27 047	0
	Byggnad utvändigt	45 500	0
	Markytor	0	43 125
	Utrustning (tvättutrustning)	412 498	0
		885 389	104 193
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	115 668	112 308
	Övriga externa kostnader	30 620	45 261
		146 288	157 569

cl

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	139 500	136 500
	Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
	Sociala kostnader	44 875	47 464
	Kurser och konferenser	0	2 000
		189 375	190 964
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 140 933	1 128 323
	Markanläggningar	7 966	7 966
	Inventarier	3 910	3 910
		1 152 809	1 140 199
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	679	462
		679	462
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	281 078	200 981
	Räntekostnader kortfristiga skulder	27	82
	Övriga finansiella kostnader	368 245	407 430
		649 349	608 493
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 085 981	-686 155
	Avsättning till underhållsfond	-150 000	-150 000
	Disposition ur underhållsfond	885 389	104 193
	Resultat efter underhållspåverkan	-350 592	-731 962
	Avskrivningar och avsättning till underhållsfond som täcks av inbetalningar (exkl. engångspost mäklrarvode 137 tkr år 2018)	952 217	695 237
	Avskrivning/avsättning/resultat i kr/kvm (föreningens sparande)	215	157

cl

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	74 974 343	63 030 698
Årets investeringar	315 271	11 943 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 289 614	74 974 343
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 369 397	-5 241 074
Årets avskrivningar	-1 140 933	-1 128 323
Utgående avskrivningar	-7 510 330	-6 369 397
Bokfört värde byggnader	67 779 284	68 604 946
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	159 325	0
Årets investeringar	0	159 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 325	159 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 966	0
Årets avskrivningar	-7 966	-7 966
Utgående avskrivningar	-15 932	-7 966
Bokfört värde markanläggningar	143 393	151 359
Bokfört värde mark	14 690 428	14 653 603
Bokfört värde byggnader och mark	82 613 105	83 409 908
Taxeringsvärde för Johanneberg 19:2 samt 18:4.		
Byggnad - bostäder	92 000 000	51 600 000
	92 000 000	51 600 000
Mark - bostäder	60 600 000	74 400 000
	60 600 000	74 400 000
Taxeringsvärde totalt	152 600 000	126 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	19 550	116 852
Utrangering	0	-116 852
Årets investeringar	0	19 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 550	19 550
Ingående avskrivningar	-3 910	-116 852
Utrangering	0	116 852
Årets avskrivningar	-3 910	-3 910
Utgående avskrivningar	-7 820	-3 910
Bokfört värde	11 730	15 640
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Laddstolpar (beräknad slutkostnad 470 tkr inkl. bidrag från Kilmatklivet på 200 tkr)	360 850	0
Ombyggnad styrelserum samt gästrum (beräknad slutkostnad 286 tkr)	111 444	0
	472 294	0
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
Fordran medlemmar tillbyggnad balkonger	64 103	95 637

ed

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		1 183	18 764		
		1 183	18 764		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 916 739	1 446 504		
Skattekonto		29 320	31 637		
Övrigt		3 496	3 496		
		1 949 555	1 481 636		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		88 532	125 308		
		88 532	125 308		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788910068	0,80%	2022-06-15	6 837 500	85 000
Nordea	39788924859	0,85%	2021-09-15	9 875 888	0
Nordea	39788933866	0,86%	2020-02-28	8 775 000	100 000
Nordea*	39788842682	0,72%	2020-01-03	6 000 000	0
				31 488 388	185 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 303 388
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 563 388
<u>Swapavtal och räntetak</u>		<u>Räntesats</u>	<u>Villkorsändring</u>	<u>Belopp</u>	
*Nordea Räntetak		1,51%	2023-07-03	6 000 000	
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				37 235 000	37 235 000

ed

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	185 000	409 112
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 500
Arbetsgivaravgifter	0	818
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	102 900	102 900
	102 900	105 217
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	22 476	12 756
Övriga upplupna kostnader	777 104	334 002
Förutbetalda hyror och avgifter	339 565	309 680
	1 139 145	656 438

Göteborg 2 / 3 2020


Anita Svensson


Johanna Grimmefeldt


Johannes Öberg


Mohamed Ahmed


Tellervo Sjödel


Torbjörn Ottosson

Min revisionsberättelse har 2020-03-05 avgivits beträffande denna årsredovisning


Carina Eriksson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lemansgatan 6,8 & 10, org.nr. 769608-8991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lemansgatan 6,8 & 10 för räkenskapsåret 2019.

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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

cl

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 Lemansgatan 6,8 & 10 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 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 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.

Göteborg den 5 / 3 2020

Carina Eriksson

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor