

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

Org. nr: 769608–8991

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31

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 fastigheten Göteborg Johanneberg 19:2. Det finns i denna fastighet sammanlagt 84 st lägenheter varav 83 st. med bostadsrätt och 1 med hyresrätt och 1 st. garage.

Totala lägenhetsytan är 4 428 kvm.

Totala lokalytan är 34 kvm.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

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

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 HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna lämnades oförändrade både 2018 och 2019. De uppgår i genomsnitt till 765 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Renovering av tak, fasad och balkonger avslutades i början av året. Även uteplatsen renoverades och kring den planterades nya växter. Beskrining av träd och buskar på föreningens mark genomfördes. Samt sotning av öppna spisar inkl. brandskyddskontroll.

Under året har följande större reparationer gjorts:

Reparation av skador efter inbrott i cykelrum och förstärkning av inbrottsskydd kring dörrar.

Övriga händelser:

Inköp av nya utemöbler har gjorts under året. Under året har två stycken hyresrätter nyupplåtits som bostadsrätter. Nya stadgar har antagits i överensstämmelse med aktuell lagstiftning, lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen som ändrades 1 juli 2016.

Innevarande år:

Byte till led-armaturer med närvarosensorer i trapphus, vind och källare samt målning av gemensamhetsytor såsom tvättstuga, cykelrum och återvinningsrum mm kommer att genomföras i början av året. Tvättmaskiner och torktumlare kommer också att bytas under året.



MEDLEMSINFORMATION

Det har hållits två extra stämmor. Den första extra stämman hölls den 7/3, där det beslutades att ge styrelsen i uppdrag att förvärva mark på Lemansgatan för p-platser för 2,1 mkr. Priset baserade sig på handlingar som föreningen hade fått från fastighetskontoret. I denna extra stämman deltog 25 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/4. I ordinarie stämman deltog 18 medlemmar.

Den andra extra stämman hölls den 11/9. Anledningen till extra stämman var att priset för marken höjdes av fastighetskontoret. Stämman beslutade att ge styrelsen lov att förvärva marken för högst 2,9 mkr. Marken för p-platser förvärvades till slut för 2,4 mkr. I denna extra stämman deltog 25 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 124 medlemmar.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits samt 2 st. bostadsrätter nyupplåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Björn Nilsson	ordförande
Johanna Grimmefalt	vice ordförande/sekreterare
Mohamed Ahmed	ledamot
Torbjörn Ottosson	ledamot
Tellervo Sjödel	ledamot
Johannes Öberg	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Björn Nilsson, Johanna Grimmefalt och Torbjörn Ottosson.

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.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 450	3 475	3 470	3 447	3 391
Resultat efter finansiella poster	-686	-709	-194	-515	193
Balansomslutning	85 148	82 952	74 854	75 920	75 920
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	765	765	750	728	707
Underhållsfond	1 482	1 799	1 419	1 184	755
Soliditet i %	63	59	65	65	66
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	24	24	20	28	28
Belåning kr/m ²	6 943	6 884	5 684	5 725	5 762
Räntekostnad kr/m ²	137	202	194	208	230
Avsättning till underhållsfond/avskrivning/resultat kr/m ² *	157	179	197	186	181

*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	44 656 560	0	1 188 369	45 844 929
Upplåtelseavgifter	3 913 112	0	4 721 631	8 634 743
Fond för yttre underhåll	1 798 903	-362 319	45 807	1 482 391
S:a bundet eget kapital	50 368 575	-362 319	5 955 807	55 962 063
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 491 245	-346 737	-45 807	-1 883 790
Årets resultat	-709 056	709 056	-686 155	-686 155
S:a ansamlad vinst/förlust	-2 200 302	362 319	-731 962	-2 569 944
S:a eget kapital	48 168 273	0	5 223 845	53 392 119

*Under året har avsättning till underhåll gjorts med 150 000 kronor samt disposition ut underhållsfond med 104 193 kronor,



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	-1 883 790
Årets resultat	<u>-686 155</u>
	-2 569 944

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-2 569 944
---------------------	------------

*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 9). 

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 449 911	3 474 698
Summa rörelseintäkter		3 449 911	3 474 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 935 110	-1 493 569
Underhållskostnader	Not 3	-104 193	-612 319
Övriga externa kostnader	Not 4	-157 569	-124 311
Personalkostnader	Not 5	-190 964	-170 044
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 140 199	-889 450
Summa rörelsekostnader		-3 528 035	-3 289 693
Rörelseresultat		-78 124	185 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	462	1 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-608 493	-895 182
Summa finansiella poster		-608 031	-894 062
Årets resultat	Not 9	-686 155	-709 056



Brf Lemansgatan 6, 8 & 10**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 83 409 908 70 043 227

Inventarier

Not 11 15 640 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 0 9 266 287

83 425 548 79 309 514

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 13 95 637 134 657

95 637 134 657

Summa anläggningstillgångar

83 521 185 79 444 171**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 18 764 20

Övriga fordringar

Not 15 1 481 636 3 388 506

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 125 308 116 363

1 625 708 3 504 889

Kassa och bank

1 206 2 858

Summa omsättningstillgångar

1 626 915 3 507 747**Summa tillgångar****85 148 100 82 951 918**

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

54 479 672

48 569 672

Underhållsfond

1 482 391

1 798 903

55 962 06350 368 575*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 883 790

-1 491 245

Årets resultat

-686 155

-709 056

-2 569 944-2 200 302

Summa eget kapital

53 392 119**48 168 273****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

30 332 360

30 347 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

409 112

135 000

Leverantörsskulder

243 055

1 410 153

Skatteskulder

9 799

9 964

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

105 217

670 924

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

656 438

2 210 103

1 423 6214 436 144

Summa skulder

31 755 981**34 783 644****Summa Eget kapital och skulder****85 148 100****82 951 918**

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-686 155	-709 056
Avskrivningar	1 140 199	889 450
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	454 044	180 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 180	-3 873
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 012 523	3 492 453
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 587 659	3 668 974
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 677 358	-9 088 220
Investeringar i markanläggningar	-159 325	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-19 550	0
Investeringar i mark	-2 400 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 256 233	-9 088 220
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-15 140	5 315 000
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga fordringar	39 020	-134 657
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 910 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 933 880	5 180 343
Årets kassaflöde	-1 910 012	-238 903
Likvida medel vid årets början	3 357 722	3 596 625
Likvida medel vid årets slut	1 447 710	3 357 722

ME

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 BFAR 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%
Inventarier	20,00%
Balkonger	2,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

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 22 % 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.



Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 309 062	3 249 459
	Hyror	135 207	220 556
	Ovriga intäkter	5 642	4 683
		3 449 911	3 474 698
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	267 454	237 538
	Reparationer	348 720	141 448
	El	122 472	115 234
	Uppvärmning	451 731	425 879
	Vatten	132 078	152 030
	Sophämtning	111 922	134 647
	Ovriga avgifter	87 973	81 134
	Förvaltningsarvoden	156 759	159 482
	Arrende	3 933	0
	Mäklrarvode försäljning av bostadsrätter (intäkten går som upplåtelseavgift och insats)	137 000	0
	Övriga driftskostnader	115 068	46 177
		1 935 110	1 493 569
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	61 068	492 551
	VVS	0	97 750
	Markytor	43 125	0
	Utrustning	0	22 018
		104 193	612 319
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	112 308	110 460
	Övriga externa kostnader	45 261	13 851
		157 569	124 311
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	136 500	122 500
	Löner och andra ersättningar	5 000	0
	Sociala kostnader	47 464	38 114
	Kurser och konferenser	2 000	9 430
		190 964	170 044
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 128 323	889 450
	Markanläggningar	7 966	0
	Inventarier	3 910	0
		1 140 199	889 450
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	15
	Övriga ränteintäkter	462	1 105
		462	1 120
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	200 981	133 698
	Räntekostnader kortfristiga skulder	82	0
	Övriga finansiella kostnader	407 430	761 484
		608 493	895 182
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-686 155	-709 056
	Förslag till avsättning underhållsfond	-150 000	-250 000
	Förslag till disposition underhållsfond	104 193	612 319
	Resultat efter underhållspåverkan	-731 962	-346 737
	Avskrivningar och avsättning till underhållsfond som täcks av inbetalningar (exkl. engångspost mäklrarvode 137 tkr)	695 237	792 713
	Avskrivning/avsättning/resultat i kr/kvm (föreningens sparande)	157	179

M

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	63 030 698	63 030 698
Årets investeringar	11 943 645	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 974 343	63 030 698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 241 074	-4 351 624
Årets avskrivningar	-1 128 323	-889 450
Utgående avskrivningar	-6 369 397	-5 241 074
Bokfört värde byggnader	68 604 946	57 789 624
Markanläggningar		
Årets investeringar	159 325	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 325	0
Årets avskrivningar	-7 966	0
Utgående avskrivningar	-7 966	0
Bokfört värde markanläggningar	151 359	0
Ingående värde mark	12 253 603	12 253 603
Årets investeringar (parkeringsmark)	2 400 000	0
Bokfört värde mark	14 653 603	12 253 603
Bokfört värde byggnader och mark	83 409 908	70 043 227
Taxeringsvärde för Johanneberg 19:2		
Byggnad - bostäder	51 600 000	51 600 000
Mark - bostäder	74 400 000	74 400 000
Taxeringsvärde totalt	126 000 000	126 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	116 852	116 852
Utrangering	-116 852	0
Årets investeringar	19 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 550	116 852
Ingående avskrivningar	-116 852	-116 852
Årets avskrivningar	116 852	0
Utgående avskrivningar	-3 910	0
Bokfört värde	15 640	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Renovering samt tillbyggnad balkonger	0	9 266 287
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
Fordran medlemmar tillbyggnad balkonger	95 637	134 657

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 14 Kundfordringar	Hyres och avgiftsfordringar	18 764	20		
		18 764	20		
Not 15 Övriga fordringar	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 446 504	3 354 865		
	Skattekonto	31 637	30 146		
	Övrigt	3 496	3 496		
		1 481 636	3 388 506		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Förutbetalda kostnader	125 308	116 363		
		125 308	116 363		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slut. Förfallodag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788840310	0,72%	2019-06-18	6 922 500	85 000
Nordea**	39788842682	0,35%	2023-07-03	6 000 000	0
Nordea	39788843263	0,72%	2019-09-19	8 943 972	224 112
Nordea**	39788867197	0,52%	2019-11-29	8 875 000	100 000
Räntesatsen förändras var 3:e mån.				30 741 472	409 112
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 332 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 695 912
Swapavtal och räntetak		Räntesats	Villkorsändring	Belopp	
*Nordea Swapavtal		4,16%	2019-12-19	8 875 000	
**Nordea Räntetak		1,51%	2023-07-03	6 000 000	
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				37 235 000	37 235 000

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

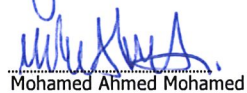
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	409 112	135 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 500	0
Arbetsgivaravgifter	818	0
Övriga kortfristiga skulder	102 900	670 924
	105 217	670 924
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 756	18 397
Övriga upplupna kostnader	334 002	1 919 938
Förutbetalda hyror och avgifter	309 680	271 768
	656 438	2 210 103

Göteborg 28/3 2019

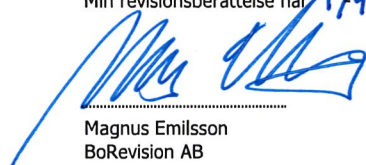
 Björn Nilsson


 Johanna Grimmerfeldt


 Johannes Öberg


 Mohamed Ahmed Mohamed


 Tellervo Sjödel


 Torbjörn Ottosson
Min revisionsberättelse har 1/4 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Magnus Emilsson
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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 2018 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.

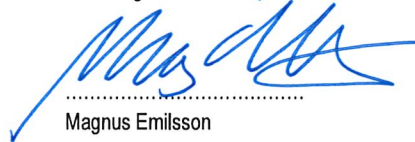
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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.

Övrig upplysning

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vald av föreningsstämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

Göteborg den 1 / 4 2019



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB