

Årsredovisning
för
Brf Lorensberg 1976

769608-9510

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Lorensberg 1976 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2002-11-08 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-05.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-10-09 hos Bolagsverket..

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Claes Hultman	ordinarie ledamot, ordförande
Marita Silander	ordinarie ledamot
Sandro Marchetti	ordinarie ledamot
Michael Malmberg	ordinarie ledamot
Marie Grusell	ordinarie ledamot
Stefan Lans	styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Claes Hultman i förening med en av ledamöterna.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

BDO Göteborg AB med ansvarig revisor Chris Carlsson, auktoriserad revisor

Valberedning

Petra Straaten sammankallande
Marie Askhede

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Lorensberg 58:13 med adresserna Teatergatan 17, 19, 21 och 23 samt Chalmersgatan 18, 20, 22 och 24. Fastigheterna har byggnader, omfattande 148 lägenheter, 9 lokaler samt ca. 120 parkeringsplatser i gemensamhetsgarage i två plan. Den totala boytan utgör 9.984 m² och lokalytan utgör 2.915 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	12
2 rok	85
3 rok	42
4 rok	9

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
kontor och träningscenter	309	2021-12-30
kontor och butik	131	2023-04-30
butik	87	2023-06-30
butik	146	2021-11-30
butik	87	vakant
kontorshotell	1169	2023-10-31
träningslokal	643	2023-12-31
butik	152	vakant
butik	80	2023-03-31
arkiv/förråd	25	2021-02-28

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgiften utgör 1.377 kr/lägenhet för året 2019 och 1.429 kr/lägenhet under 2020 i flerbostadshus, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta utgör lägre avgift.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Årets in- och utbetalningar

	2019	2018
Ingående kassasaldo	12 981 561	7 238 892
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	10 714 274	10 658 970
Inbetalda insatser	3 755 000	4 642 623
Ny belåning	10 000 000	0
Förändring kortfristiga fordringar	97 806	0
Förändring kortfristiga skulder	495 534	0
	25 062 614	15 301 593
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	6 917 782	6 878 263
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 398 747	1 529 764
Anskaffningsvärde anläggningstillgångar	17 684 388	
Förändring kortfristiga fordringar	0	127 330
Förändring kortfristiga skulder	0	1 023 567
	26 000 917	9 558 924
Årets kassaförändring	- 938 303	5 742 669
Utgående kassasaldo	12 043 258	12 981 561

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa regelverk medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förvaltning

Den administrativa förvaltningen, dvs bokföring, bokslut och aviseringar samt lägenhetsregistret sköts via ett fortlöpande avtal med Revisorsringen Sverige AB, medan övrig förvaltning ombesörjes av MBA Fastighetsservice AB i samråd med föreningens styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fokus under verksamhetsåret 2019 har varit att genomföra fönster och balkongdörrsbyte i alla 132 ursprungslägenheter i föreningen. I och med detta arbete har även lägenheternas isolering förstärkts i bröstningarna samt alla lägenheters radiatorventiler bytts till nya fungerande, vilket ger en energibesparing. Arbetet innebar också att sanering av asbestskivor och PCB fogar har genomförts.

Under året har även flera löpande åtgärder av underhållskaraktär utförts. Dessa kostnader ingår i underhållsplanen för fastigheten och är sedan tidigare budgeterade. Det har bland annat varit utbyte av plåtdörrar i källargångar och entréer. Dessa dörrar är numer förstärkta med brytskydd för att förhindra inbrott i källarförråden. Därtill har våningsplanen i samtliga trapphus målats om enligt det tidigare upprättade färgprogramet. Även våningsplanssiffror i mässing finns nu monterade i alla uppgångar.

Planerad verksamhet för 2020

Underhållsplanen för kommande femårsperiod är upprättad. I planen kartläggs fortsatta behov och nödvändiga åtgärder samt kostnader. En noggrann förvaltning gällande underhåll och ekonomi är av högsta vikt för möjligheten till fortsatta låga månadsavgifter. Eftersom garage- samt hyresintäkter från kommersiella hyresgäster är betydande, bör dessa kategorier prioriteras.

- För innevarande år kommer redan igångsatta förbättringsåtgärder fullföljas. Porttelefonbyte samt elektroniska nycklar till husets allmänna utrymmen pågår och beräknas vara klart under våren. Efter att de elektroniska nycklarna är utdelade och i funktion byts alla låscylindrar för att förhindra att gamla nycklar på drift kan användas för att begå inbrott mm.
- "Färgprogrammet" för de allmänna ytorna som togs fram till förra årsstämman har börjat användas. Under 2019 målades våningsplanen och näst på tur står källargångarna.
- På årsstämman 2019 föreslogs det att se över den gemensamma övre gårdens nyttjande och utseende. Olika förslag kommer att tas fram med hänsyn till de olika synpunkter som yttrats. Därefter kommer styrelsen antingen ta beslut om åtgärder eller hänskjuta frågan till medlemmarna för votering.

Allmänt

På hyresgästsidan har Ågrens HiFi lämnat sina lokaler. Detta på grund av den alltmer utbredda näthandeln. Lokalen står nu tom och vi arbetar på att få in ny hyresgäst. Under året har en av föreningens hyreslägenheter ombildats till bostadsrätt och avyttrats. Brf Lorensbergs hemsida fortsätter att utvecklas och uppdaterats fortlöpande under året.

Medlemsinformation

Av lägenheterna upplåts 11 st med hyresrätt och 137 st med bostadsrätt vid verksamhetsårets utgång. Föreningens 137 bostadsrätter upplåts till 191 medlemmar vid verksamhetsårets ingång samt till 190 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen och styrelsen har godkänt 11 andrahandsuthyrningar.

Allmän information har lämnats till de boende genom utdelning och anslag på tavlorna i källargångarna. Information finns att hämta på föreningens hemsida www.brflorensberg.se

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning Tkr (tot intäkter)	10 714	10 659	10 389	10 519
Resultat efter finansiella poster Tkr	-308	-454	-4 976	-3 057
Soliditet %	69,45	71,31	70,73	70,88
Genomsnittlig årsavgift /kvm kr	352	333	333	333
Lån per kvm bostadsyta kr	10 311	9 310	9 310	9 311
Genomsnittlig skuldränta %	1,35	1,64	1,72	2,04
Kostnad el /kvm bostadsyta kr	30	31	30	36
Kostnad värme /kvm bostadsyta kr	109	120	118	130
Kostnad vatten /kvm bostadsyta kr	17	21	22	25

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	230 100 000	19 240 955	0	-10 613 084	-454 463	238 273 408
Ökning av insatskapital	1 700 000	2 055 000				3 755 000
Disposition av föregående års resultat:			1 045 200	-1 499 663	454 463	0
Årets resultat					-307 662	-307 662
Belopp vid årets utgång	231 800 000	21 295 955	1 045 200	-12 112 747	-307 662	241 720 746

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 112 747
årets förlust	-307 662
	-12 420 409
behandlas så att	
till underhållsfond avsätts	1 266 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-998 836
i ny räkning överföres	-12 687 573
	-12 420 409

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 675 769	10 606 657
Övriga rörelseintäkter	3	38 505	52 313
Summa rörelseintäkter		10 714 274	10 658 970
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 821 485	-3 736 762
Driftskostnader	5	-1 923 126	-2 002 155
Övriga externa kostnader	6	-1 048 229	-1 014 403
Personalkostnader	7	-124 943	-124 943
Avskrivningar		-2 705 406	-2 705 406
Summa rörelsekostnader		-9 623 189	-9 583 669
Rörelseresultat		1 091 085	1 075 301
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 398 747	-1 529 764
Summa finansiella poster		-1 398 747	-1 529 764
Resultat efter finansiella poster		-307 662	-454 463
Resultat före skatt		-307 662	-454 463
Årets resultat		-307 662	-454 463

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	316 559 917	319 132 196
Maskiner och inventarier	9	1 600 159	1 733 286
Pågående underhåll och ombyggnation	10	17 684 388	0
Summa materiella anläggningstillgångar		335 844 464	320 865 482
Summa anläggningstillgångar		335 844 464	320 865 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 621	87 276
Övriga fordringar		2 348	41 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 157	124 839
Summa kortfristiga fordringar		156 126	253 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 043 258	12 981 561
Summa kassa och bank		12 043 258	12 981 561
Summa omsättningstillgångar		12 199 384	13 235 493
SUMMA TILLGÅNGAR		348 043 848	334 100 975

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		230 743 188	229 088 188
Upplåtelseavgifter		22 352 767	20 252 767
Fond för yttre underhåll		1 045 200	0
Summa bundet eget kapital		254 141 155	249 340 955

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 112 747	-10 613 084
Årets resultat		-307 662	-454 463
Summa fritt eget kapital		-12 420 409	-11 067 547
Summa eget kapital		241 720 746	238 273 408

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	102 950 000	92 950 000
Summa långfristiga skulder		102 950 000	92 950 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 284 305	705 841
Skatteskulder		58 693	43 259
Övriga skulder		233 901	225 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 796 203	1 903 126
Summa kortfristiga skulder		3 373 102	2 877 567

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		348 043 848	334 100 975
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10-20 år
Fastighetsinventarier	10-40 år

Fastighetens avskrivningsplan ändrades 2014 i enlighet med gällande K2-regleverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	3 513 727	3 472 062
Hyresintäkter bostäder	827 460	877 311
Hyresintäkter lokaler	3 613 968	3 810 475
Hyresintäkter garage	2 720 614	2 446 809
	10 675 769	10 606 657

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	8 134	13 584
Pantsättningsavgifter	5 075	9 527
Övriga intäkter	25 296	29 202
	38 505	52 313

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	843 796	781 876
Fastighetsförsäkring	74 013	77 527
Reparationer fastighet	1 462 298	2 021 391
Underhåll fastighet	998 836	441 667
Fastighetsskötsel	422 036	407 161
Jour- och bevakningskostnader	20 505	7 140
	3 821 484	3 736 762

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	297 518	313 941
Fjärrvärme	1 083 453	1 195 093
Vatten/Avlopp	173 966	213 897
Avfallshantering	238 186	155 898
Kabel-TV/Bredband	130 004	123 326
	1 923 127	2 002 155

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Port-/Hisstelefon	5 013	3 550
Datakommunikation/Web	8 925	14 450
Kundförluster och ersättningar	20 000	0
Revisionskostnader	7 289	14 273
Ekonomisk och teknisk förvaltning	805 514	719 912
Konsultarvoden	152 136	209 304
Föreningsavgifter	7 760	7 760
Administrativa kostnader	41 591	45 155
	1 048 228	1 014 404

Not 7 Arvode styrelse, löner, andra ersättning samt sociala kostnader

	2019	2018
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse	100 000	100 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 943	24 943
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	124 943	124 943

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 485 179	337 485 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 485 179	337 485 179
Ingående avskrivningar	-18 352 983	-15 780 704
Årets avskrivningar	-2 572 279	-2 572 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 925 262	-18 352 983
Utgående redovisat värde	316 559 917	319 132 196

Taxeringsvärden byggnader	159 000 000	149 000 000
Taxeringsvärden mark	263 000 000	199 400 000
	422 000 000	348 400 000

Bokfört värde byggnader	204 046 543	206 618 822
Bokfört värde mark	112 513 374	112 513 374
	316 559 917	319 132 196

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 488 289	2 488 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 488 289	2 488 289
Ingående avskrivningar	-755 003	-621 876
Årets avskrivningar	-133 127	-133 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-888 130	-755 003
Utgående redovisat värde	1 600 159	1 733 286

Not 10 Pågående underhåll och ombyggnationer

	2019-12-31	2018-12-31
Årets anskaffning nytt låssystem	633 381	0
Årets anskaffning projekt fasad/fönster	17 051 007	0
	17 684 388	0

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,78	2026-09-30	50 000 000	50 000 000
Stadshypotek	1,21	2020-03-04	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,90	2021-01-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,90	2021-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,00	2020-03-01	22 950 000	22 950 000
Stadshypotek	0,87	2022-06-30	10 000 000	
			102 950 000	92 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Amortering åren 2-3			0	
Amortering efter år 5			102 950 000	

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

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000
Fastighetsinteckningar i Publikt arkiv 10 000 000 kr.		

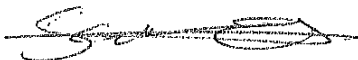
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	131 420	131 420
Upplupna räntekostnader	52 994	37 725
Förutbetalda avgifter/hyror	1 200 928	1 248 738
Upplupen värmekostnad	150 420	175 097
Upplupen elkostnad	23 848	26 202
Göteborgs Kretslopp	28 000	23 000
Revisionsarvode	15 000	20 000
Revisorsringen	46 068	59 546
MBA	132 126	133 321
Kjellgren Kaminsky Architecture	0	46 875
Övriga upplupna skulder	15 399	1 202
	1 796 203	1 903 126

Göteborg den 26 mars 2020



Claes Hultman
Ordförande



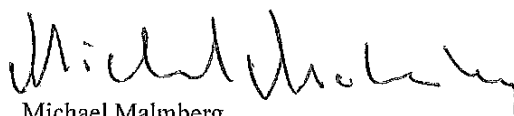
Sandro Marchetti



Marie Grusell



Marita Silander



Michael Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2020
BDO Göteborg AB



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg 1976
Org.nr. 769608-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg 1976 för år 2019.

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 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 revisionssed 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. 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, förfälskning, 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, 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 Lorensberg 1976 för år 2019 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 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.

Göteborg den 3 april 2020

BDO Göteborg AB



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor