

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Lorden i Gränden
Org nr: 769609-4981



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lorden i Gränden
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 307 702 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 672% till 741%.

I resultatet ingår avskrivningar med 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 556 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 138 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kullen Östra 25 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 30 st lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastigheternas adress är Nedre Långvinkelsgatan 31 samt Bomgränden 1 - 3.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	9
3 rum och kök	11
4 rum och kök	4
Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	5

Total tomtarea	1 354 m ²
Bostäder bostadsrätt, 28 st	2 047 m ²
Bostäder hyresrätt, 2 st	103 m ²
Total bostadsarea	2 150 m ²
Total lokalarea	304 m ²
Varav uthyrt	138 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 242 m²

Årets taxeringsvärde	30 281 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 762 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,58 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och städ
Thyssen Krupp Elevator AB	Hisservice
Vattenfall	Elhandel
Com Hem AB	Kabel-TV
Tocama Consulting AB	Service rökluckor

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens nya underhållsplan är skapad och kommer att uppdateras årligen. Den visar underhållsbehovet på kort och lång sikt. Detta underlättar budgetering av avsättning till underhållsfonden samt att årsavgiften kan hållas på en jämnare nivå över tiden.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 17 195 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 719 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.

Föreningens underhållsfond har vid årets utgång ett saldo på 1 838 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	2014	avsåg plåtdetaljer
Markytor	2014	delar av innergården
Nya maskiner i tvättstugan	2015	
Ventilationsöversyn	2019	Statusgenomgång

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	4

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av miljöhus	2020	
Fönsterbyte	2020	
Fasadrenovering	2020	
Takbyte	2020	
Byte entrépartier	2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Skoog	Ordförande	2021
Erik Gibson	Sekreterare	2021
Bo Dettner	Ledamot	2020
Britt-Marie Skoog	Ledamot	2020
Peter Stjernfelt	Ledamot	2021, lämnat under året
Christina Savran	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Svanberg	Suppleant	2021
Peter Löfberg	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Frummerin	Förtroendevald revisor	2020
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Dettner	Sammanställande	2020
Maria Mellander		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

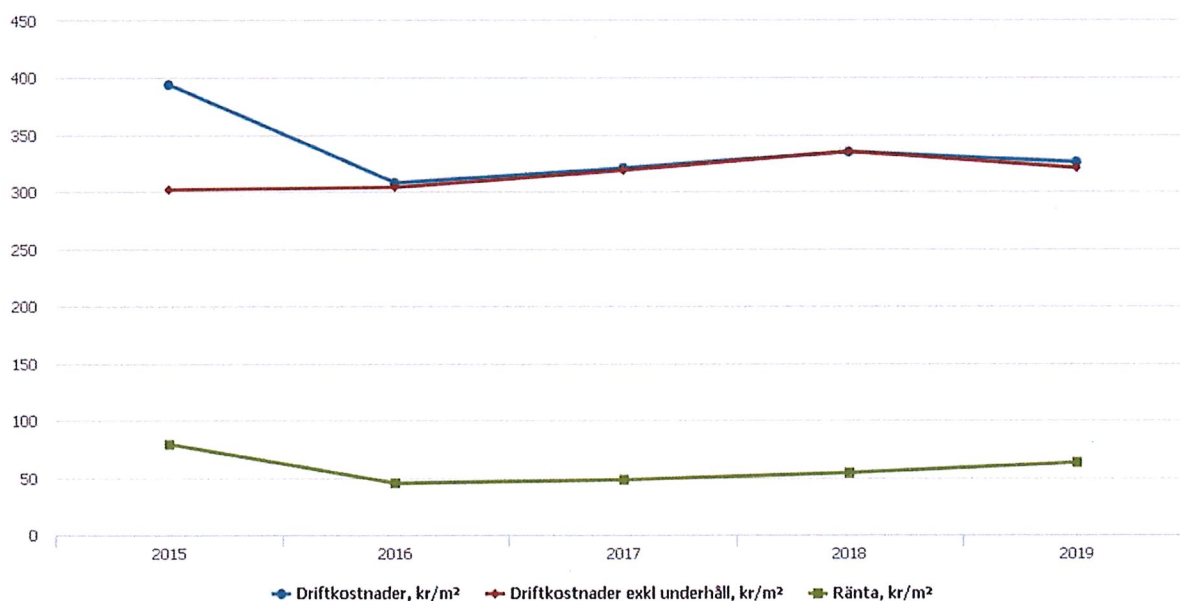
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom två som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 668	1 611	1 578	1 574	1 570
Årets resultat	308	220	251	396	48
Resultat exklusive avskrivningar	556	468	500	644	297
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	143	122	122	102
Balansomslutning	43 134	42 899	42 753	42 667	42 837
Soliditet %	62	61	61	61	60
Likviditet %	741	672	614	449	625
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	680	655	640	640	640
Driftkostnader, kr/m ²	326	335	321	308	394
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	321	335	319	304	302
Ränta, kr/m ²	63	54	48	45	79
Underhållsfond, kr/m ²	749	632	489	369	251
Lån, kr/m ²	6 569	6 610	6 651	6 692	6 938



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 124 199	34 481	29 278 255	1 550 640	-29 835 644	220 141
Disposition enl. årsstämmobeslut					220 141	-220 141
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-12 153	12 153	
Överföring från uppskrivningsfonden			-184 366		+184 366	
Årets resultat						307 702
Vid årets slut	25 124 199	34 481	29 093 889	1 838 487	-29 718 984	307 702

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 615 503
Återföring uppskrivningsfond	184 337
Årets resultat	307 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 153
Summa	-29 411 311

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 29 411 311
--	---------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 667 784	1 611 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 946	17 538
Summa rörelseintäkter		1 724 730	1 628 727
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-801 089	-821 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 545	-168 362
Personalkostnader	Not 6	-44 485	-45 916
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 252	-248 228
Summa rörelsekostnader		-1 269 371	-1 283 588
Rörelseresultat		455 359	345 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 280	7 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-154 937	-132 713
Summa finansiella poster		-147 657	-124 999
Resultat efter finansiella poster		307 702	220 141
Årets resultat		307 702	220 141

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 920 782	40 169 034
Summa materiella anläggningstillgångar		39 920 782	40 169 034
Summa anläggningstillgångar		39 920 782	40 169 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		40 988	0
Övriga fordringar	Not 11	909	4 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	95 805	27 235
Summa kortfristiga fordringar		137 702	31 887
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 075 824	2 698 306
Summa kassa och bank		3 075 824	2 698 306
Summa omsättningstillgångar		3 213 526	2 730 193
Summa tillgångar		43 134 309	42 899 227

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 158 680	25 158 680
Uppskrivningsfond	29 093 889	29 278 255
Fond för yttre underhåll	1 838 487	1 550 640
Summa bundet eget kapital	56 091 056	55 987 575
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-29 718 984	-29 835 644
Årets resultat	307 702	220 141
Summa fritt eget kapital	-29 411 282	-29 615 503
Summa eget kapital	26 679 775	26 372 072
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 021 000
Summa långfristiga skulder	16 021 000	16 121 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000
Leverantörsskulder	97 894	57 501
Skatteskulder	647	0
Övriga skulder	Not 15	15 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	219 415
Summa kortfristiga skulder	433 534	406 155
Summa eget kapital och skulder	43 134 309	42 899 227

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 391 736	1 341 390
Hyror, bostäder	134 748	131 619
Hyror, lokaler	141 300	138 180
Summa nettoomsättning	1 667 784	1 611 189

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 680	1 680
Övriga ersättningar	5 076	15 158
Fakturerade kostnader	180	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	50 013	400
Summa övriga rörelseintäkter	56 946	17 538

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-12 153	0
Reparationer	-88 694	-125 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 120	-51 730
Försäkringspremier	-27 235	-23 764
Kabel- och digital-TV	-32 022	-31 369
Återbäring från Riksbyggen	4 375	8 575
Serviceavtal	-3 002	-6 004
Obligatoriska besiktningar	-16 545	-54 829
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 562	0
Snö- och halkbekämpning	-3 015	-4 749
Förbrukningsinventarier	-3 162	-513
Fordons- och maskinkostnader	-1 359	0
Vatten	-57 705	-68 412
Fastighetsel	-66 652	-54 566
Uppvärmning	-247 147	-268 934
Sophantering och återvinning	-44 910	-44 056
Förvaltningsarvode drift	-144 181	-95 392
Summa driftkostnader	-801 089	-821 082

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-141 244	-136 575
Arvode, yrkesrevisorer	-8 575	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 951	-1 095
Kreditupplysningar	-225	-294
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 562	-13 325
Kontorsmateriel	-2 205	0
Telefon och porto	-7 523	-4 579
Konsultarvoden	0	-6 125
Bankkostnader	-2 010	-2 650
Övriga externa kostnader	-4 249	-3 718
Summa övriga externa kostnader	-175 545	-168 362

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-34 875	-34 126
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 844	-2 800
Sociala kostnader	-6 766	-8 990
Summa personalkostnader	-44 485	-45 916

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 252	-248 228
Summa avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-248 252	-248 228

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 271	7 710
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 280	7 714

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 937	-132 689
Övriga finansiella kostnader	0	-24
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 937	-132 713

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 382 193	7 382 193
Mark	3 375 885	3 375 885
	10 758 078	10 758 078
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 758 078	10 758 078
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-416 195	-1 368 063
	-416 195	-1 368 063
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-63 915	-248 228
	-63 915	-248 228
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-480 110	-1 616 291
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början, Byggnader	21 290 897	21 290 897
Vid årets början, Mark	9 736 350	9 736 350
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp byggnader	-1 200 096	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-184 337	0
	29 642 814	31 027 247
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 920 782	40 169 034
Varav		
Byggnader	26 808 547	27 056 799
Mark	13 112 235	13 112 235
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 800 000	30 600 000
Lokaler	1 481 000	1 162 000
Totalt taxeringsvärde	30 281 000	31 762 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 278 000</i>	<i>19 783 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 003 000</i>	<i>11 979 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	3 743
Skattekonto	909	909
Summa övriga fordringar	909	4 652

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 909	27 235
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 907	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	8 183	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	806	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 805	27 235

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 127 535	2 120 524
Transaktionskonto	943 289	572 782
Summa kassa och bank	3 075 824	2 698 306

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 121 000	16 221 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 021 000	16 121 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,84%	2020-07-28	16 221 000,00	0,00	100 000,00	16 121 000,00
Summa			16 221 000,00	0,00	100 000,00	16 121 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	12 700	12 700
Skuld för moms	2 758	1 807
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	15 578	14 507

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 396	8 532
Upplupna räntekostnader	5 328	5 564
Upplupna elkostnader	5 432	5 225
Upplupna värmekostnader	38 001	37 563
Upplupna styrelsearvoden	34 875	34 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 976	39 254
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 407	103 882
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 415	234 146

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

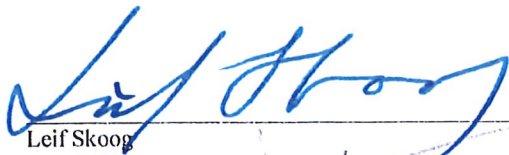
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG 2020-05-07

Ort och datum



Leif Skoog



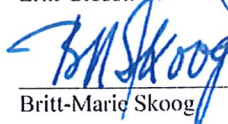
Bo Dettner



Christina Savran



Erik Gibson



Britt-Marie Skoog

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13



Anders Callert
Auktoriserad revisor



Hans Frummerin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lorden i Gränden, org.nr 769609-4981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorden i Gränden 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 på 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

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 Lorden i Gränden 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ängelholm den 13 maj 2020



Anders Callert

Auktoriserad revisor



Hans Frummerin

Föreningsvald revisor

BRF Lorden i Gränden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lorden i Gränden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

