

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens bildades 1951 och verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Langeland 1 och Langeland 2 i Malmö. Föreningen är ett privatbostadsföretag och innehåller 188 bostadsrätter (186 lägenheter och 2 lokaler) samt 3 hyreslokaler. Bostäderna är uppförda i fyra enheter med adresserna Ribevägen 14, 16, 18, 20 och 22 samt John Ericssons väg 65. Dessutom ingår 106 garageplatser fördelade på två garage under mark.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 januari 2020. 44 medlemmar deltog varav 39 var röstberättigade inga fullmakter.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Mellnert	Ordförande	i tur att avgå
Thomas Nordberg	Vice ordförande	vald tom 2021
Mari Lord	Sekreterare	i tur att avgå
Henrik Olsson	Ledamot	i tur att avgå
Hans Franklin	Ledamot	vald tom 2021
Elisabeth Rosenlund	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden samt minnesanteckningar från yttre besiktning.

Revisor

Revisor har under året varit Per Erik Gillberg utsedd revisor från BoRevision AB. Internrevisorer har varit ordinarie Robert Pal och Mats Greko samt revisorssuppleanten Rebecca Frej och Anita Henrikssonl.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Eva Lundström (sammankallande)
Karin Lammers
Susanne Lindberg
Rebecka Jägerstedt
Samtliga är valda på 1 år.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter som byggdes 1949-51 består av 188 bostadsrätter (186 lägenheter och 2 lokaler) samt 3 hyreslokaler samt 106 garageplatser fördelade på två garage under mark. Den totala lägenhetsytan är 11 730 kvm samt total lokalyta 321 kvm. Medelvärde på lägenhetsytan är 63 kvm.

Föreningens 186 bostäder fördelar sig enligt följande:

Lägenhetstyp

Antal

2 rok	126 st
3 rok	54 st
4 rok	3 st
5 rok	3 st

Tomträtt

Tomträttsavgälden på 14 302 kr gäller tom 2022-12-31.

Indikationen som givits från kommunen på ny tomträttsavgäld (fr.o.m. 2023-01-01) innebär att månadsavgifterna kommer att behöva höjas med c:a 25%. För en lägenhet på 2 rok innebär det c:a 750 kr per månad. I det fall tomten friköps så kommer motsvarande höjning också att behöva genomföras.

NE

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örehus fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltare
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Sydantenn	Kabel-tv
Ownit	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Företagets säte är Malmö.

Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 854	7 625	7 507	7 504	7 500
Res. efter finansiella poster	1 080	1 038	689	856	509
Balansomslutning	17 599	16 818	15 837	17 652	16 828
Soliditet (%)	66	62	60	50	46
Kassalikviditet (%)	95	180	281	308	256
Fond för yttre underhåll	6 016	4 920	4 385	3 753	4 337
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm*	607	584	556	556	556

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

*genomsnittlig årsavgift före 2018/2019 ingår även lokallhyran därav stor avvikelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhåll utförts:

- Renovering av trapphusen (målning samt ny belysning inom- och utomhus)
- Nya tvättmaskiner i en av våra tvättstugor, John Ericssons väg
- Ny torkutrustning, Ribevägen 22
- Uppdatering av lekplatserna

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken uppdateras löpande.

Större genomförda projekt sedan 1990:

- 1990 Byte av el- och vattenstammar
- 1993 Nya tak
- 1995 Nya balkonger
- 2004 Staket och grindar
- 2010 Nya miljöhus
- 2012 Nytt passersystem
- 2013 Upprustning av innergårdarna
- 2014 Nytt webbaserat styr- och övervakningssystem för värme
- 2015 Relining av avloppsstammar
- 2017 Ny belysning på innergårdarna
- 2018 Byte av trästaket och spaljéer på innergårdarna
- 2019 Renovering av lekplatser
- 2020 Renovering av trapphus (målning samt byte av lampor inne och ute)

PEH

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Medlemsinformation

Föreningen har totalt 186 lägenheter och två lokaler.

Antal medlemmar i föreningen är 225 st, under året har 24 st överlåtelser skett.

Avgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 3%.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 607 kr per kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	293 030	0	4 920 439	4 222 381	1 037 708
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 350 000		-1 350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-253 911		253 911
I ny räkning överföres				-58 381	58 381
Årets vinst					1 080 131
Belopp vid årets utgång	293 030	0	6 016 528	4 164 000	1 080 131

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

4 164 000

årets vinst

1 080 131

5 244 131

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsättes

1 350 000

Ianspråktagande av yttre underhållsfond

-352 176

i ny räkning överföres

4 246 307

5 244 131

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

REG

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 853 943	7 624 831
		<u>7 853 943</u>	<u>7 624 831</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 083 096	-5 063 341
Periodiskt underhåll	4	-352 176	-253 911
Övriga externa kostnader	5	-421 558	-352 389
Personalkostnader	6	-307 652	-305 137
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-528 324	-528 324
		<u>-6 692 806</u>	<u>-6 503 102</u>
Rörelseresultat		1 161 137	1 121 729
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 341	7 126
Räntekostnader		-87 347	-91 147
		<u>-81 006</u>	<u>-84 021</u>
Resultat efter finansiella poster		1 080 131	1 037 708
Årets resultat		<u>1 080 131</u>	<u>1 037 708</u>

Kla

BALANSRÄKNING

		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	10 756 598	11 284 922
Pågående nyanläggningar trapphus	8	<u>2 498 191</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		13 254 789	11 284 922
Summa anläggningstillgångar		13 254 789	11 284 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		11 023	20 695
Övriga fordringar	9	306	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>87 669</u>	<u>99 242</u>
Summa kortfristiga fordringar		98 998	120 243
Kassa och bank	11		
Kassa och bank		<u>4 245 643</u>	<u>5 413 209</u>
Summa kassa och bank		4 245 643	5 413 209
Summa omsättningstillgångar		4 344 641	5 533 452
SUMMA TILLGÅNGAR		17 599 430	16 818 374

Ad

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2020-08-31

2019-08-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		293 030	293 030
Fond för yttre underhåll		6 016 528	4 920 439
Summa bundet eget kapital		6 309 558	5 213 469

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 164 000	4 222 381
Årets resultat		1 080 131	1 037 708
Summa fritt eget kapital		5 244 131	5 260 089

Summa eget kapital

11 553 689 **10 473 558**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	1 461 467	3 265 922
Summa långfristiga skulder		1 461 467	3 265 922

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	3 280 798	1 702 120
Leverantörsskulder		281 498	386 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 021 978	990 583
Summa kortfristiga skulder		4 584 274	3 078 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 599 430 **16 818 374**

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

KASSAFLÖDESANALYS

		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Den löpande verksamheten	Not		
Rörelseresultat	2	1 161 137	1 121 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		528 324	528 324
Erhållen ränta m.m.		6 341	7 126
Erlagd ränta		-87 347	-91 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 608 455	1 566 032
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	2 738
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		21 245	5 928
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-104 693	148 731
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		31 395	9 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 556 402	1 732 604
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	8	-2 498 191	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 498 191	0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		1 578 678	1 487 500
Amortering långfristiga lån		-1 804 455	-1 702 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 777	-214 620
Förändring av likvida medel		-1 167 566	1 517 984
Likvida medel vid årets början		5 413 209	3 895 225
Likvida medel vid årets slut		4 245 643	5 413 209

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme o grund	120
Balkonger	50
Värme	50
Sanitet o avlopp	50
El	40
Fasad	30
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Restpost	50

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet, som lokal taxeras även garage.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

RL

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
	Årsavgift bostäder	7 055 028	6 849 616
	Årsavgift lokaler	42 592	41 356
	Hysesintäkter lokaler, momsfr	190 244	187 732
	Hyrer garage	252 734	253 582
	Internet anslutning	225 600	225 700
	Pantsättningsavgift	13 132	11 445
	Överlåtelseavgift	26 906	22 940
	Intäkter el lokal	0	353
	Övriga intäkter	47 707	32 107
		<u>7 853 943</u>	<u>7 624 831</u>
Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2020-08-31	2019-08-31
	Materialinköp	52 099	39 020
	Fastighetsskötsel, entreprenad	751 843	730 433
	Snöröjning	0	22 448
	Städning, entreprenad	264 216	284 359
	Serviceavtal	31 804	31 422
	Löpande underhåll	523 105	390 624
	El	253 482	319 159
	Uppvärmning	1 459 814	1 587 328
	Vatten	416 576	387 220
	Renhållning	244 097	240 815
	Fastighetsförsäkring	158 144	155 158
	Kabel-Tv	136 085	128 010
	Förvaltningskostnad	248 060	226 903
	Fastighetsavgift/ skatt	294 854	285 172
	Internetanslutning	220 968	220 968
	Tomträttsavgäld	27 949	14 302
		<u>5 083 096</u>	<u>5 063 341</u>
Not 4	Periodiskt underhåll	2019/2020	2018/2019
	Periodiskt underhåll gemensamm	114 426	95 899
	Periodiskt underhåll installerat	0	59 433
	Periodiskt underhåll hus utvån	0	98 579
	Periodiskt underhåll markytor	237 750	0
		<u>352 176</u>	<u>253 911</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Revisionskostnad extern	17 250	14 875
	Konsultarvoden	6 876	41 381
	Vicevärdskostnad	291 740	211 795
	Förbrukningsinventarier	11 943	6 653
	Övriga externa kostnader	93 749	77 685
		<u>421 558</u>	<u>352 389</u>

NOTER

Not 6	Personal	2019/2020	2018/2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader		
	Styrelsearvode	189 200	186 000
	Föreningsvald revisor	14 190	13 950
	Övriga arvode	34 320	34 001
	Sociala kostnader	69 942	71 186
	Summa	307 652	305 137

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 983 546	33 983 546
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 983 546	33 983 546
	Ingående avskrivningar	-22 698 624	-22 170 300
	Årets avskrivningar	-528 324	-528 324
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 226 948	-22 698 624
	Utgående redovisat värde	10 756 598	11 284 922
	Redovisat värde byggnader	10 756 598	11 284 922
		10 756 598	11 284 922

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Langeland 1 och 2 i Malmö. Marken innehas med tomträtt vilken kommer att justeras 2022-12-31.

Föreningens värdeår är 1951.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	234 906 000	234 906 000
varav byggnader:	117 156 000	117 156 000

Not 8	Pågående nyanläggningar	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffning	2 498 191	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 498 191	0
	Utgående redovisat värde	2 498 191	0

Årets anskaffning avser total renovering av trapphus. Färdigställande under räkenskapsår 2020/2021 total beräknad investeringskostnad ca 2 800 000 kronor.

Not 9	Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	306	306
		306	306

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
	Försäkring	66 385	65 205
	Kabel TV/ Internet	12 427	29 288
	Ränteintäkt	4 090	4 749
	Tomträttsavgäld	4 767	0
		87 669	99 242

Blx

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 11	Kassa och bank	2020-08-31	2019-08-31
	Handelsbanken	2 200 258	3 374 824
	SBAB	2 045 385	2 038 385
		<u>4 245 643</u>	<u>5 413 209</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	167188	1,90%	2020-10-03	2 431 699	2 431 699
Stadshypotek	69719	2,02%	2020-12-30	834 223	834 223
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	310262	1,46%	2024-12-01	1 476 343	14 876
				<u>4 742 265</u>	<u>3 280 798</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 461 467

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 594 785

Föreningens två lån med justering under nästa räkenskapsår kommer att omsättas på förfallodagen.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
	Revisionsarvode extern	15 000	14 500
	Upplupen elkostnad	21 423	22 695
	Upplupen värmekostnad	23 404	38 522
	Upplupen räntekostnad	8 720	8 163
	Upplupet styrelse arvode	189 200	186 000
	Upplupet revisionsarvode	14 190	13 950
	Upplupet övriga arvode	18 920	18 600
	Upplupna sociala kostnader	69 850	68 668
	Förskottsbetalda avgifter	642 306	599 485
	Upplupen vicevärdskostnad	15 938	20 000
	Övrig upplupen kostnad	3 027	0
		<u>1 021 978</u>	<u>990 583</u>

Not 14	Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	30 618 500	30 618 500
	varav i eget förvar	-14 997 500	-14 997 500
	Summa ställda säkerheter	<u>15 621 000</u>	<u>15 621 000</u>

Handwritten signature

NOTER

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under kommande år planeras följande åtgärder:

-Nytt porttelefonsystem

-Markarbete gräsytor ovanför garagen

Malmö

Per Mellnert

Hans Franklin

Mari Lord

Henrik Olsson

Thomas Nordberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16/12-2020

BoRevisjon AB

Per Erik Gillberg

Robert Pal Mats Greko

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Langeland i Malmö, org.nr. 746000-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Malmö den 16/12 2020


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Robert Pal Mats Greko
Av föreningen vald revisor