

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

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

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

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 26 november 2018. 49 medlemmar deltog varav 43 var röstberättigade inga fullmakter. Dessutom har två extra stämmor hållits med anledning av antagande av nya stadgar.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Mellnert	Ordförande	vald tom 2020
Thomas Nordberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Mari Lord	Sekreterare	vald tom 2020
Henrik Olsson	Ledamot	i tur att avgå
Hans Franklin	Ledamot	i tur att avgå
Elisabeth Rosenlund	Suppleant	i tur att avgå
Brith Franzén	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive yttre besiktning.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Eva Lundström (sammankallande)
Karin Lammers
Susanne Lindberg
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.

Styrelsen undersöker möjligheterna att friköpa marken.



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

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 625	7 507	7 504	7 500	7 455
Res. efter finansiella poster	1 038	689	856	509	-558
Balansomslutning	16 818	15 837	17 652	16 828	16 813
Soliditet (%)	62	60	50	46	43
Kassalikviditet (%)	180	281	308	256	187
Fond för yttre underhåll	4 920	4 385	3 753	4 337	5 989
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm*	584	556	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 lokalhyran därav stor avvikelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhåll utförts:

- Målning av fönsterbleck
 - Lekplatserna är renoverade och har fått ny utrustning
- Hemsidan är uppdaterad och omarbetad.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (i tusentals kr) som redovisas här är i 2017 års penningvärde.

Byggdelt	Utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mark	2013		120	66					37		
Fasader	1997									370	
Balkonger	1995										
Fönster	1995					60	10				
Yttertak	1993										
Trapphus	2012	324	324								
Lägenheter										74	
Gemensamh.	2005	25	5	164				900	5		
Installationer	2015		381	3			10	1270	112		
Totalt		349	830	233	0	60	20	2170	154	444	0

PEG

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Medlemsinformation

Föreningen har totalt 186 lägenheter och två lokaler.

Antal medlemmar i föreningen är 227 st, under året har 15 st överlåtelse skett.

Avgifterna höjdes den 1 januari 2019 med 3%.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 572 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	4 384 824	4 068 684	689 312
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till yttre underhållsfond			1 350 000		-1 350 000
Ianspråkstagande av underhållsfond			-814 385		814 385
Balanseras i ny räkning				153 697	-153 697
Årets vinst					1 037 708
Belopp vid årets utgång	293 030	0	4 920 439	4 222 381	1 037 708

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

4 222 381

årets vinst

1 037 708

5 260 089

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsättes

1 350 000

Ianspråkstagande av yttre underhållsfond

-253 911

i ny räkning överföres

4 164 000

5 260 089

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



Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 624 831	7 506 597
		<u>7 624 831</u>	<u>7 506 597</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 063 341	-4 853 196
Periodiskt underhåll	4	-253 911	-814 385
Övriga externa kostnader	5	-352 389	-241 427
Personalkostnader	6	-305 137	-292 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-528 324	-528 324
		<u>-6 503 102</u>	<u>-6 729 902</u>
Rörelseresultat		1 121 729	776 695
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 126	7 751
Räntekostnader		-91 147	-95 134
		<u>-84 021</u>	<u>-87 383</u>
Resultat efter finansiella poster		1 037 708	689 312
Årets resultat		<u>1 037 708</u>	<u>689 312</u>



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2019-08-31

2018-08-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	11 284 922	11 813 246
		11 284 922	11 813 246

Summa anläggningstillgångar		11 284 922	11 813 246
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 738
Aktuell skattefordran		20 695	28 175
Övriga fordringar	8	306	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 242	97 690
		120 243	128 909

Kassa och bank

Kassa och bank	10	5 413 209	3 895 225
Summa kassa och bank		5 413 209	3 895 225

Summa omsättningstillgångar		5 533 452	4 024 134
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 818 374	15 837 380
-------------------------	--	-------------------	-------------------

gcl

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		293 030	293 030
Fond för yttre underhåll		4 920 439	4 384 824
		<u>5 213 469</u>	<u>4 677 854</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 222 381	4 068 684
Årets resultat		1 037 708	689 312
		<u>5 260 089</u>	<u>4 757 996</u>

Summa eget kapital

10 473 558 9 435 850

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	<u>3 265 922</u>	<u>4 968 042</u>
Summa långfristiga skulder		3 265 922	4 968 042

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	1 702 120	214 620
Förskott från kunder		0	8 060
Leverantörsskulder		386 191	229 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>990 583</u>	<u>981 408</u>
Summa kortfristiga skulder		3 078 894	1 433 488

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 818 374 **15 837 380**

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	1 121 729	776 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		528 324	528 324
Erhållen ränta m.m.		7 126	7 751
Erlagd ränta		-91 147	-95 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 566 032	1 217 636
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 738	-2 738
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		5 928	5 804
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		148 731	-309 660
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		9 175	20 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 732 604	931 446
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		1 487 500	0
Amortering långfristiga lån		-1 702 120	-2 214 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-214 620	-2 214 620
Förändring av likvida medel		1 517 984	-1 283 174
Likvida medel vid årets början		3 895 225	5 178 399
Likvida medel vid årets slut		5 413 209	3 895 225

Pick

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 1 377 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.



NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
	Årsavgift bostäder	6 849 616	6 715 212
	Årsavgift lokaler	41 356	40 548
	Hysesintäkter lokaler, momsfri	187 732	184 808
	Hyrer garage	253 582	254 188
	Internet anslutning	225 700	225 600
	Pantsättningsavgift	11 445	12 628
	Överlåtelseavgift	22 940	15 799
	Intäkter el lokal	353	401
	Övriga intäkter	32 107	57 413
		7 624 831	7 506 597
Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2019-08-31	2018-08-31
	Materialinköp	39 020	121 433
	Fastighetsskötsel, entreprenad	730 433	709 482
	Snöröjning	22 448	8 500
	Städning, entreprenad	284 359	237 494
	Serviceavtal	31 422	28 785
	Löpande underhåll	390 624	244 533
	El	319 159	305 460
	Uppvärmning	1 587 328	1 577 884
	Vatten	387 220	375 108
	Renhållning	240 815	231 746
	Fastighetsförsäkring	155 158	152 178
	Kabel-Tv	128 010	128 818
	Förvaltningskostnad	226 903	214 991
	Fastighetsavgift/ skatt	285 172	277 702
	Internetanslutning	220 968	221 580
	Bevakningskostnader	0	3 200
	Tomträttsavgäld	14 302	14 302
		5 063 341	4 853 196
Not 4	Periodiskt underhåll	2018/2019	2017/2018
	Periodiskt underhåll gemensamm	95 899	0
	Periodiskt underhåll installerat	59 433	0
	Periodiskt underhåll hus utvån	98 579	329 635
	Periodiskt underhåll markytor	0	484 750
		253 911	814 385
Not 5	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Revisionskostnad extern	14 875	14 500
	Konsultarvoden	41 381	400
	Vicevärdskostnad	211 795	153 785
	Förbrukningsinventarier	6 653	6 962
	Övriga externa kostnader	77 685	65 780
		352 389	241 427

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 6	Personal	2018/2019	2017/2018
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader		
	Styrelsearvode	186 000	182 000
	Föreningsvald revisor	13 950	13 650
	Övriga arvode	34 001	28 000
	Sociala kostnader	71 186	68 920
	Summa	305 137	292 570

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 983 546	33 983 546
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 983 546	33 983 546
	Ingående avskrivningar	-22 170 300	-21 641 976
	Årets avskrivningar	-528 324	-528 324
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 698 624	-22 170 300
	Utgående redovisat värde	11 284 922	11 813 246
	Redovisat värde byggnader	11 284 922	11 813 246
		11 284 922	11 813 246

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	193 902 000
varav byggnader:	117 156 000	103 323 000

Not 8	Övriga fordringar	2019-08-31	2018-08-31
	Skattekonto	306	306
		306	306

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Försäkring	65 205	63 871
	Kabel TV/ Internet	29 288	28 773
	Ränteintäkt	4 749	5 046
		99 242	97 690

Not 10	Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
	Handelsbanken	3 374 824	1 864 264
	SBAB	2 038 385	2 030 961
		5 413 209	3 895 225

RL

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	167188	1,65%	2019-10-03	2 479 479	47 780
Stadshypotek	000255	2,12%	2019-12-01	1 487 500	1 487 500
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	069719	2,02%	2020-12-30	1 001 063	166 840
				4 968 042	1 702 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 265 922
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 192 822

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Revisionsarvode extern	14 500	14 125
Upplupen elkostnad	22 695	24 827
Upplupen värmekostnad	38 522	0
Upplupen räntekostnad	8 163	7 568
Upplupet styrelse arvode	186 000	182 000
Upplupet revisionsarvode	13 950	13 650
Upplupet övriga arvode	18 600	18 200
Upplupna sociala kostnader	68 668	67 192
Upplupen renhållning	0	7 433
Förskottsbetalda avgifter	599 485	631 413
Upplupen vicevärdskostnad	20 000	15 000
	990 583	981 408

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	30 618 500	30 618 500
varav i eget förvar	-14 997 500	-14 997 500

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

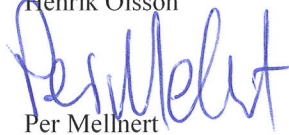
Under kommande år planeras följande åtgärder:

- Översyn av lekplatserna
- Renovering av trapphus

ZE6

NOTER

Malmö


Henrik Olsson

Per Mellnert


Mari Lord

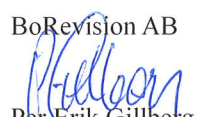
Hans Franklin


Thomas Nordberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

3/10-2019

BoRevision AB


Per Erik Gillberg


Anita Henriksson, 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 20180901 -20190831.

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 2019 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. Risker 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 revisionslagen 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 föreningens resultat och ställning.

PELL

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 20180901 -20190831 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 revisionssed 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.

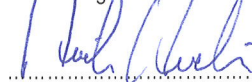
Malmö den 31 / 10 2019



Per-Erik Gillberg

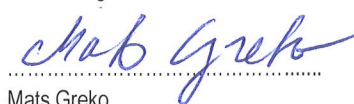
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor



Anita Henriksson

Av föreningen vald revisor



Mats Greko

Av föreningen vald revisor