

Årsredovisning
för
Brf Lövängen i Nacka

769614-1188

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Lövängen i Nacka, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Sicklaön 146:17 i Nacka kommun den 12 maj 2006. Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 544 m². Föreningen disponerar 57 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Det finns även en tvättstuga, hobbyrum samt cykelparkering inomhus.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende allmän gång- och cykelväg och en belastande ledningsrätt avseende vatten, avlopp och dagvatten samt belastas av ledningar för el och fjärrvärme. Sicklaön 146:25 utnyttjar Musikvägen inom fastigheten som utfart.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna har från 2013 belastat föreningen med halv fastighetsavgift i fem år och därefter med full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2020 uppgår till 1429 kronor per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan den 1 januari 2009 är Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel, drift och energi, markskötsel inklusive snöröjning med HSB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 279 000 kr per år vilket uppfyller minimikravet enligt §8 i föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelse

Styrelsen har efter poströstning den 23 april 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan-Eric Ericsson Dan Hörnberg Anna-Lena Hörnkvist Birgitta Lindros Britt Åkestedt
-----------	--

Suppleant	Erling Carlén Birgitta Tornelius
-----------	-------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (elva) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Erik Davidsson som huvudansvarig.

Åke Österlund
Föreningsvald revisor

Valberedning

Catharina von Garrelts Lindström, sammankallande
Mari Bergmark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontakter med myndigheter och JM

JM och kontaktpersonerna från styrelsen har haft regelbundna möten angående fasadrenoveringen. Styrelsen har under fasadrenoveringen tagit hjälp av en extern besiktningsman från AK-konsult. Besiktningsmannen gör kontroller och är med på våra avstämningsmöten. AK-konsult är samma firma som hjälpte oss att påpeka fel i fasaderna innan fasadrenoveringen.

Översvämning i källaren på Musikvägen 1 sommaren 2019 berodde på att det saknades fettavskiljare i äldreboendet Fjällstigen 1. Fettavskiljare måste man ha installerad när man lagar mat i storköksformat. Vi ligger i förhandlingar med äldreboendets försäkringsbolag för att kunna få ersättning för självrisker som vi har betalat. Ersättning för övriga kostnader i samband med översvämningen har vi fått från vårt eget försäkringsbolag (Brandkontoret).

Energistatistik är inlämnad till energimyndigheten.

Rapporter och info Nacka Kommun

Kommunen har muntligt och skriftligt löpande informerat föreningen angående projektet "Nacka Stad". Information om sprängningar har satts upp i entréerna.

Skanska har efterbesiktigt samtliga lägenheter efter sprängningarna. Lägenhetsinnehavarna med skador har kontaktat sina försäkringsbolag för att kunna få skadorna åtgärdade.

Åtgärder och reparationer

Nytt bokningssystem för tvättstugan och gästlägenheten har installerats i varje entré, där även meddelanden från föreningen kan läsas.

Ommålning har gjorts av de väggar där tidigare informationstavlor varit placerade.

Nya vattenlarm i badrummen har installerats av HSB i varje lägenhet.

Bokhyllorna som tidigare var placerade i tvättstugan är flyttade till förrådet i Musikvägen 2.

Hyllor för nya matavfallspåsar är uppsatta i varje soprum.

Rättfällor har omplacerats under fasadrenoveringen. Några står nu i diket mot muren och har gjort stor nytta.

Ett elektriskt element har köpts in till styrelserummet.

Styrelsen har beslutat att köpa in ett frysskåp, som vid fryshaveri kan användas av medlemmarna. Detta frysskåp placeras i hobbyrummet på Musikvägen 1.

Förvaltning

I samband med fasadrenoveringen och ställningar finns på plats passar vi på att måla takfoten på samtliga hus. Detta är nu gjort på Musikvägen 5.

Två brandbesiktningar har utförts (vår och höst).

Brandluckor har besiktats av behörig firma och godkänts.

Varje år inför budgetarbetet genomför styrelsen en byggnadsbesiktning, så även i år.

Dammsugning samt våttorkning av källargångarna och cykelförråd gjordes under hösten samt rengöring av sopkärl och soprumsgolv.

Vi håller på att förhandla fram en reducerad kostnad för trädgård under fasadrenoveringen.

I samband med att marken återställs efter fasadrenoveringen kommer en stenkista att grävas för dagvatten norr om Musikvägen 1. Till denna stenkista kommer de båda stuprören norr om Musikvägen 1 att kopplas. Till stenkistan som redan finns utanför Musikvägen 3 är sedan tidigare ett stuprör kopplat, nu kommer även det andra stupröret att kopplas till.

Under 2019 köpte styrelsen in en digital styrelseportal. Under 2020 har flera av funktionerna tagits i drift. Styrelseportalen hjälper styrelsen att hålla ordning på ett antal register. Samtliga uppgifter ligger lagrade centralt och inte utspridda på olika datorer. Exempel på register som tagits i drift är:

- Medlemsregister
- Parkeringsregister
- Extra förråd
- Avtal
- Beskrivning av ombyggda lägenheter

Under 2019 bytte brf. Lövängen till en ny hemsida med adressen www.lovangen.se. Denna hemsida har delvis sidor för allmänheten, delvis sidor med lösenord för medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Från hemsidan kan våra medlemmar också boka tvättstuga och gästlägenhet.

Gästlägenheten

Ett nytt kylskåp har köpts in till gästlägenheten.

Ansvarig för gästlägenheten är numera Birgitta Lindros Musikvägen 4.

Nytt pris (250 kr per dygn) från 1 januari 2021.

Trivselreglerna är omskrivna för att passa till det nya boknings- och inpasseringssystemet.

Övrigt

Marksyn tillsammans med HSB har gjorts två gånger under året.

Alla gemensamma aktiviteter såsom årsmöte och städdagar har under året ej genomförts på grund av pandemin.

Årets årsstämma genomfördes via poströstning efter att samtliga medlemmar fått en utökad dagordning och bilagor för godkännande.

Vi har gått med i Grannsamverkan för Lillängen. Kontaktperson för oss på Musikvägen är Erling Carlén Musikvägen 3.

24

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 90 (92) medlemmar. Under året har åtta (två) medlemmar tillträtt samt sex (två) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (två) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 432	4 433	4 439	4 100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-607	-757	-543	-600
Soliditet (%)	66,67	66,75	66,55	66,25
Resultat exkl avskrivning (tkr)	1 101	932	1 145	1 089
Fastighetslån per kvm	11 387	11 392	11 578	11 757
Årsavgifter per kvm	765	765	765	765
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,34	1,33	1,25	1,13
Fastighetens belåningsgrad (%)	32,77	32,75	33,00	34,14

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån per kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

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	41 016 000	90 014 000	1 593 900	-3 186 109	-756 768	128 681 023
Disposition av föregående års resultat:			279 000	-1 035 768	756 768	0
Årets resultat					-607 448	-607 448
Belopp vid årets utgång	41 016 000	90 014 000	1 872 900	-4 221 877	-607 448	128 073 575

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 221 877
årets förlust	-607 448
	-4 829 325

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	279 000
i ny räkning överföres	-5 108 325
	-4 829 325

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 432 255	4 433 430
Övriga rörelseintäkter		13 900	23 481
Summa rörelseintäkter		4 446 155	4 456 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 958 551	-2 271 371
Övriga externa kostnader	4	-440 156	-311 072
Personalkostnader	5	-89 924	-88 810
Avskrivningar	6, 7	-1 708 743	-1 688 993
Summa rörelsekostnader		-4 197 374	-4 360 246
Rörelseresultat		248 781	96 665
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 229	-853 433
Summa finansiella poster		-856 229	-853 433
Resultat efter finansiella poster		-607 448	-756 768
Årets resultat		-607 448	-756 768

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	185 857 412	187 546 405
Inventarier, verktyg och installationer	7	177 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		186 035 162	187 546 405

Summa anläggningstillgångar		186 035 162	187 546 405
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	5 433 808	4 613 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	192 554	184 703
Summa kortfristiga fordringar		5 626 362	4 797 756

Kassa och bank

Kassa och bank		441 910	444 735
Summa kassa och bank		441 910	444 735
Summa omsättningstillgångar		6 068 272	5 242 491

SUMMA TILLGÅNGAR		192 103 434	192 788 896
-------------------------	--	--------------------	--------------------

sp

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

131 030 000

131 030 000

Fond för yttre underhåll

1 872 900

1 593 900

Summa bundet eget kapital

132 902 900

132 623 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 221 877

-3 186 109

Årets resultat

-607 448

-756 768

Summa fritt eget kapital

-4 829 325

-3 942 877

Summa eget kapital

128 073 575

128 681 023

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

49 334 978

63 127 478

Summa långfristiga skulder

49 334 978

63 127 478

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

13 792 500

30 000

Leverantörsskulder

140 422

182 368

Skatteskulder

193 614

187 266

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

568 345

580 761

Summa kortfristiga skulder

14 694 881

980 395

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

192 103 434

192 788 896

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år / 1,0554 %

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 238 680	4 238 680
P-plats och garage	242 425	238 650
Hysesintäkter övriga objekt	24 050	29 200
Hyses- och avgiftsbortfall	-72 900	-73 100
	4 432 255	4 433 430

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	115 736	118 200
Trädgårdsskötsel	186 292	197 070
Kostnader i samband med städdagar	0	12 173
Städkostnader	98 268	101 918
Hyra av entrémattor	21 035	19 961
Snöröjning/sandning	41 422	136 059
Serviceavtal	6 375	0
Hisskostnader	126 405	108 884
Reparationer	67 711	84 084
Reparation vattenskada	0	38 887
Hissreparationer	0	1 364
Planerat underhåll	139 221	127 987
Fastighetsel	184 770	221 436
Uppvärmning	581 865	607 104
Vatten och avlopp	153 624	170 771
Avfallshantering	111 007	126 529
Försäkringskostnader	60 475	63 331
Kabel-tv	57 350	55 982
Förbrukningsinventarier	3 570	60 168
Förbrukningsmaterial	3 425	19 463
	1 958 551	2 271 371

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	98 601	95 013
Telefoni	20 269	20 999
Datorkommunikation	14 843	10 509
Hemsida	7 381	10 704
Porto	3 298	5 674
Föreningsgemensamma kostnader	7 438	1 560
Revisionsarvode	21 625	21 000
Ekonomisk förvaltning	96 750	95 539
Bankkostnader	3 550	5 030
Konsultarvoden	78 583	0
Övriga poster	87 818	45 044
	440 156	311 072

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	70 000	70 000
Extra arvode styrelsen	9 825	7 000
Lön fastighetsskötare	0	2 000
Lön lokalvårdare	0	1 500
Utbildning kurs/konf/seminarie	1 950	0
Sociala avgifter	8 149	8 310
	89 924	88 810

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	160 035 000	160 035 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 035 000	160 035 000
Ingående avskrivningar	-11 403 595	-9 714 602
Årets avskrivningar	-1 688 993	-1 688 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 092 588	-11 403 595
Redovisat värde mark	38 915 000	38 915 000
Utgående värde mark	38 915 000	38 915 000
Utgående redovisat värde	185 857 412	187 546 405
Taxeringsvärden byggnader	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	131 000 000	131 000 000

20

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Utbyggnad av passersystem	197 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 500	0
Årets avskrivningar	-19 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 750	0
Utgående redovisat värde	177 750	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	97 249	95 123
Avräkningskonto förvaltare	5 294 824	4 517 930
Kortfristiga fordringar*	41 735	0
	5 433 808	4 613 053

*Bestriden faktura från HSB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	62 738	60 475
Förvaltningskostnader	26 500	24 187
ComHem	14 525	14 337
Drift och Energi	7 408	41 608
Fastighetsskötsel	21 547	28 934
Föreningens telefoni	1 828	2 569
Anticimex, skadedjursskydd	57 239	7 501
Föreningens bredband	769	5 092
	192 554	184 703

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,25	2021-05-17	13 762 500	13 792 500
Stadshypotek	1,58	2022-03-30	11 364 978	11 364 978
Stadshypotek	1,52	2023-03-01	19 000 000	19 000 000
Nordea	1,13	2024-04-17	19 000 000	19 000 000
Avgår kortfristig del			-13 792 500	-30 000
			49 334 978	63 127 478

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 13 792 500 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 30 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 13 762 500 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	57 406	57 452
Revision	20 259	20 259
Fastighetsel	14 499	19 285
Fjärrvärme	74 214	78 153
Kiwa, hissbesiktning	0	5 690
Städning	8 189	8 189
HSB, trädgårdsskötsel	0	2 511
Snöröjning	0	10 462
Konsultarvode	8 705	0
Reparation, VA	1 360	0
Bredband, föreningens eget	544	0
Förutbetalda hyror och avgifter	383 169	378 760
	568 345	580 761

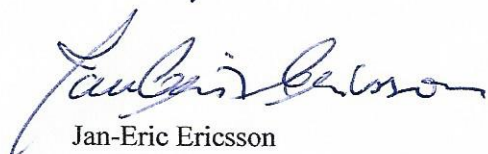
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

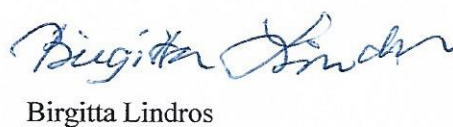
När avtalet angående fasadrenovering skrevs mellan JM och Brf Lövängen lyckades vi få till en klausul om ersättning för de besiktningskostnader vi lagt ut. Det innebär att vi får tillbaka alla de kostnader vi har haft för att bevisa att skador hade uppstått (143.288 kronor).

Nacka 10/3 2021


Jan-Eric Ericsson

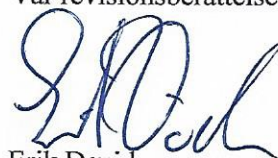

Dan Hörnberg


Anna-Lena Hörnkvist


Birgitta Lindros


Britt Åkestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-15


Erik Davidsson
Revisor


Åke Österlund
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lövängen i Nacka, org.nr. 769614-1188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövängen i Nacka för räkenskapsåret 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 december 2020 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 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 revisionssed 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 Lövången i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 tryggt 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.

Stockholm den 15/3 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Åke Österlund
Av föreningen vald revisor