



---

# Årsredovisning Brf Lorensberg Varberg 1

Org nr 769621-5677

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Brf Lorensberg Varberg 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Varbergs Kommun, Hallands län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Erling Svensson           | ledamot, ordförande              |
| Urban Johnsson            | ledamot                          |
| Claes-Göran Bengtsson     | ledamot                          |
| Siw Pettersson            | ledamot                          |
| Inger Svensson            | ledamot                          |
| Gabriel Petersson Sundius | suppleant                        |
| Wanja Holmberg            | suppleant                        |
| Urban Ceder               | revisor, föreningsvald           |
| Arthur Kozak              | revisor ordinarie, BoRevision AB |
| Malin Johannessson        | revisor suppleant, BoRevision AB |

#### Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-19 och kungjordes 2017-06-21.

#### Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Varberg Lorensberg 6 som är en flerbostadsfastighet med 79 st lägenheter vilka upplåtes med bostadsrätt. I fastigheten finns också 79 st bilplatser i centralgarage. Fastighetens nybyggnadsår och värdeår är 2012.

| Antal     | Lägenheter      | Yta kvm        |
|-----------|-----------------|----------------|
| 7         | 1,5 rum och kök | 305,9          |
| 22        | 2 rum och kök   | 1 323,3        |
| 35        | 3 rum och kök   | 2 804,2        |
| <u>15</u> | 4 rum och kök   | <u>1 569,5</u> |
| 79 st     |                 | 6 002,9        |

RK

### Samfälligheter

Föreningen ingår i Samfälligheterna Lorensberg Varberg 1 och Lorensberg Varberg 2. Dessa förvaltar gemensamhetsanläggningar inom fastigheten såsom utemiljö, garage, förråd samt vatten och fjärrvärmeanslutning. I båda samfälligheternas styrelser ingår representanter från Brf Lorensberg Varberg 1.

### Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom, under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

En underhållsplan är upprättad. Planen är långsiktig (50 år) och omfattar underhållskostnader på totalt ca 36 mkr varav huvuddelen faller på åren efter 2035.

Underhållsbehovet de närmsta 20 åren är 162 tkr per år och avsättning sker för verksamhetsåret med 162 tkr (27kr/kvm) till fonden för yttre underhåll.

Förändring av sophantering har skett så att sex kärl för brännbara hushållssopor har tagits bort och ersatts av två st så kallade Moloker som är krantömda kärl, placerade utanför byggnaden (ej nergrävda). Volymmässigt ersätter Molokerna de sex borttagna kärlen.

I miljörummet har en vägg flyttats så att det skapats större utrymme för cyklar, i första hand av sett för sällananvända cyklar.

Laddstolpar för elbil har installerats vid några av platserna i vårt boendegarage. I samband med detta startades vår bilpool upp. Bilpoolen är ett samarbete med Bildepån i Varberg och gör det möjligt för samtliga medlemmar att hyra bil på ett bekvämt och enkelt sätt.

### Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren.

### Kapitaltillskott

|                     | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Gjorda amorteringar | 964 772 kr        | 860 272 kr        | 551 192 kr        | 111 640 kr        |

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB  
Markplanering i Varberg AB  
Varberg Energimarknad AB  
Varberg Vatten AB  
TeliaSonera Sverige AB  
Länsförsäkringar Halland

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
El och fjärrvärme  
Vatten, avlopp och renhållning  
Fiberanslutning  
Fastighetsförsäkring

AK

## Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 119 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 8 st och antalet avgående medlemmar har varit 7 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 120 st.

Under verksamhetsåret har 6 (fg år 5) lägenhetsöverlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

| <b>Ekonomisk översikt</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 4 667       | 4 527       | 4 489       | 4 535       |
| Res. efter finansiella poster (tkr)     | -693        | -1 370      | -1 129      | -1 288      |
| Soliditet (%)                           | 74          | 74          | 74          | 74          |
| Driftsnetto (tkr)                       | 2 139       | 1 821       | 2 140       | 2 346       |
| Årsavgift (kr/kvm)                      | 575         | 575         | 575         | 575         |
| Lån (kr/kvm)                            | 9 632       | 9 792       | 9 936       | 10 028      |
| Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm) | 37 610      | 37 903      | 38 197      | 38 491      |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 176 000 000                  | 487 329                             | -6 009 590                     | -1 370 324                | <b>169 107 415</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              | -98 495                             | -1 271 829                     | 1 370 324                 | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                              |                                     |                                | -693 457                  | <b>-693 457</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>176 000 000</b>           | <b>388 834</b>                      | <b>-7 281 419</b>              | <b>-693 457</b>           | <b>168 413 958</b> |

PK

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -7 281 420        |
| årets förlust    | -693 457          |
|                  | <b>-7 974 877</b> |

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                         |                   |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 162 443           |
| i ny räkning överföres                   | -8 137 320        |
|                                          | <b>-7 974 877</b> |

Fastighetens avskrivning innebär ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) | 1 075 022 |
|--------------------------------------------|-----------|

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt antagen underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 551 277 kr.

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



## Resultaträkning

|                                                               | Not  | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|                                                               | 1    |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |      |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                         | 2    | 4 667 368                 | 4 526 702                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |      | <b>4 667 368</b>          | <b>4 526 702</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                               | 3    | -2 217 666                | -2 394 218                |
| Övriga externa kostnader                                      | 4    | -221 911                  | -218 097                  |
| Personalkostnader                                             | 5    | -89 193                   | -93 243                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 6, 7 | -1 768 480                | -1 764 098                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |      | <b>-4 297 250</b>         | <b>-4 469 656</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |      | <b>370 118</b>            | <b>57 046</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |      | 1 109                     | 3 156                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 8    | -1 064 684                | -1 430 526                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |      | <b>-1 063 575</b>         | <b>-1 427 370</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |      | <b>-693 457</b>           | <b>-1 370 324</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |      | <b>-693 457</b>           | <b>-1 370 324</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                         |      | <b>-693 457</b>           | <b>-1 370 324</b>         |

FK

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

225 766 633

227 530 731

Inventarier, verktyg och installationer

7

241 919

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**226 008 552**

**227 530 731**

**Summa anläggningstillgångar**

**226 008 552**

**227 530 731**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Årsavgifter och hyresfordringar

0

4 222

Övriga fordringar

348

36

**Summa kortfristiga fordringar**

**348**

**4 258**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

495 406

1 004 076

**Summa kassa och bank**

**495 406**

**1 004 076**

**Summa omsättningstillgångar**

**495 754**

**1 008 334**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**226 504 306**

**228 539 065**

AK

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

176 000 000

176 000 000

Fond för yttre underhåll

388 834

487 329

**Summa bundet eget kapital**

**176 388 834**

**176 487 329**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-7 281 420

-6 009 590

Årets resultat

-693 457

-1 370 324

**Summa fritt eget kapital**

**-7 974 877**

**-7 379 914**

**Summa eget kapital**

**168 413 957**

**169 107 415**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

10

56 861 496

57 826 268

**Summa långfristiga skulder**

**56 861 496**

**57 826 268**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

960 000

960 000

Förskottsbetalningar

68 026

47 718

Leverantörsskulder

27 236

286 830

Övriga skulder

5 710

7 447

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

167 881

303 387

**Summa kortfristiga skulder**

**1 228 853**

**1 605 382**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**226 504 306**

**228 539 065**

AK

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               | 120 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10-20 år |

#### Långfristiga skulder

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                           | 2019             | 2018             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Måndsavgifter bostäder    | 3 449 892        | 3 449 892        |
| Hyra garageplats extern   | 78 360           | 61 740           |
| Hya garageplats medlemmar | 463 280          | 452 145          |
| Fiberanslutning medlemmar | 142 200          | 142 200          |
| El och vatten medlemmar   | 533 592          | 420 668          |
| Övriga intäkter           | 44               | 57               |
|                           | <b>4 667 368</b> | <b>4 526 702</b> |

PK

### Not 3 Driftskostnader

|                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 479 471          | 480 666          |
| Hiss                               | 133 113          | 115 505          |
| Besiktning och OVK                 | 0                | 24 375           |
| Bevakning                          | 25 520           | 29 284           |
| El                                 | 415 908          | 350 124          |
| Fjärrvärme                         | 450 978          | 458 696          |
| Vatten och avlopp                  | 244 674          | 198 692          |
| Sophämtning                        | 103 441          | 95 513           |
| Snöröjning                         | 4 718            | 4 718            |
| Löpande reparationer och underhåll | 67 483           | 76 250           |
| Planerat underhåll                 | 0                | 260 938          |
| Fiberanslutning                    | 246 390          | 248 178          |
| Fastighetsförsäkring               | 45 970           | 51 278           |
|                                    | <b>2 217 666</b> | <b>2 394 217</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                                 | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                           | 120 726        | 111 664        |
| Ekonomisk förvaltning Samfällighet 1 och 2      | 35 261         | 36 876         |
| Arvode till revisor                             | 19 844         | 19 284         |
| Lokalhyra                                       | 23 454         | 25 725         |
| Hemsida                                         | 4 463          | 4 453          |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna                   | 6 800          | 6 670          |
| Bankavgifter                                    | 5 291          | 5 790          |
| Övriga administrativa och förvaltningskostnader | 6 072          | 7 635          |
|                                                 | <b>221 911</b> | <b>218 097</b> |

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|                                                               |               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode styrelse                                               | 69 751        | 68 250        |
| Övriga förtroendevalda                                        | 6 975         | 8 900         |
| Sociala kostnader                                             | 12 468        | 16 093        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>89 194</b> | <b>93 243</b> |

AK

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2019               | 2018               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 236 500 000        | 236 500 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>236 500 000</b> | <b>236 500 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 969 269         | -7 205 171         |
| Årets avskrivningar                             | -1 764 098         | -1 764 098         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 733 367</b> | <b>-8 969 269</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>225 766 633</b> | <b>227 530 731</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 91 000 000         | 75 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 39 000 000         | 25 000 000         |
|                                                 | <b>130 000 000</b> | <b>100 000 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 201 808 533        | 203 572 631        |
| Bokfört värde mark                              | 23 958 100         | 23 958 100         |
|                                                 | <b>225 766 633</b> | <b>227 530 731</b> |

Byggnaderna färdigställdes under år 2012.

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 204 307 100 kr.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2019           | 2018     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------|
| Inköp                                           | 246 301        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>246 301</b> | <b>0</b> |
| Årets avskrivningar                             | -4 382         | 0        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 382</b>  | <b>0</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>241 919</b> | <b>0</b> |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2019             | 2018             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 064 544        | 1 430 336        |
| Övriga räntekostnader        | 140              | 190              |
|                              | <b>1 064 684</b> | <b>1 430 526</b> |

## Not 9 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

|                                                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 53 021 496        | 53 986 268        |
|                                                        | <b>53 021 496</b> | <b>53 986 268</b> |

AK

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Bundet<br>till och med | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|-----------------------|----------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek      | 2,42           | 2020-09-25             | 20 065 210               | 20 159 982               |
| Swedbank Hypotek      | 1,38           | 2022-10-25             | 18 585 012               | 19 035 012               |
| Swedbank Hypotek      | 1,66           | 2023-10-25             | 19 171 274               | 19 591 274               |
| Avgår kortfristig del |                |                        | -960 000                 | -960 000                 |
|                       |                |                        | <b>56 861 496</b>        | <b>57 826 268</b>        |
| Kortfristiga skulder  |                |                        | 960 000                  | 960 000                  |

### Not Ställda säkerheter

|                                         | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 60 500 000        | 60 500 000        |
|                                         | <b>60 500 000</b> | <b>60 500 000</b> |

AK

Varberg 2020- 02-19



Erling Svensson  
Ordförande



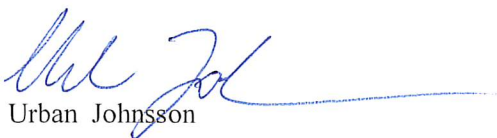
Claes-Göran Bengtsson



Inger Svensson



Siw Pettersson



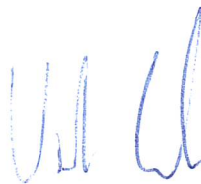
Urban Johansson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 02-26



Arthur Kozak  
Revisor  
BoRevision AB



Urban Ceder  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg Varberg 1, org.nr. 769621-5677

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

### Revisor 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.

AK

### **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 Lorensberg Varberg 1 för år 2019 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

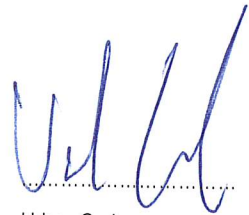
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 26 / 2 2020



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Urban Ceder  
Förtroendevald revisor