



Org Nr: 716461-8386

Styrelsen för Brf Nya Lundsgården i Åre

Org.nr: 716461-8386

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lund 1:18 i Åre i kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	45	2 494
Lokal, hyresrätt	1	194
Lokal, bostadsrätt	1	75

Föreningens fastighet är byggd 1989 värdeår 1990

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Målning	Ommålning av lägenheter med vattenskada p.g.a. läckande tak.
2019	Fiber	Installation av fiber till samtliga lägenheter.
2019-2020	Balkong	Utbyte av balkongdörrar till samtliga lägenheter.
2020	Bastu	Renovering av de två herr- o dam basturna.
2020	Soprum	Möjligheten till att flytta soprummet utreds.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	Terrass	Nytt tätskikt på terrass, plan 1.
2014-2015	Korridor	Upprustning av korridorer bestod av ny belysning, nya mattor. samt ommålning i alla korridorer.
2015	Fasad	Montering av ny fasadbelysning.
2015	Värmesystem	Injustering av värmesystem.
2016	Dörrar	Ersatt två tidigare garagedörrar med två stål-gångdörrar.
2017	Tak	Målning av tak
2018	Fjärrvärmesväxlare	Installation av ny fjärrvärmesväxlare
2018	Balkong	Inför byte av balkongdörrar provmonterades en ny balkongdörr

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-14. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 10 var röstberättigade. Extra föreningsstämma för att besluta om stadageändring hölls 2019-08-28. vid stämman deltog 7 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

07



Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Kahn	Ordförande
Carina Thübeck Åberg	Vice ordförande
Henrik Arwidsson	Kassör
Anders Jönsson	Suppleant
Anna Ryding	Suppleant
Pär Olsson	Suppleant

Under perioden från stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Kahn	Ordförande
Carina Thübeck Åberg	Vice ordförande
Henrik Arwidsson	Kassör
Jan Svensson	Suppleant
Anna Ryding	Suppleant
Pär Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Kahn, Carina Thübeck Åberg samt Henrik Arwidsson. Teckning sker med två i föreningen vid belopp över 40 000 kr

Revisorer

Håkan Fridheimer	Föreningsvald ordinarie
Karl Kappinen	Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av Clas Linder och Karl Kappinen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning ska genomföras 2020 enliq styrelsens beslut.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

02



Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 65 (63) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 2 (2) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	549	549	549	549	549
Totala Intäkter kr/kvm	541	540	541	539	546
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	96	93	128	71	42
Belåning, kr/kvm	1 048	0	0	0	0
Räntekänslighet	2%	0%	0%	0%	0%
Drift och underhåll kr/kvm	398	397	372	424	465
Energikostnader kr/kvm	176	190	157	185	185

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

02



Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 495	1 493	1 496	1 490	1 508
Resultat efter finansiella poster	-573	-150	-782	88	-1 690
Soliditet	91%	98%	-5%	-3%	-3%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 495 273
Rörelsekostnader	- 2 051 171
Finansiella poster	- 17 593
Årets resultat	-573 491
Planerat underhåll	+ 633 750
Avskrivningar	+ 204 380
Årets sparande	264 639
Årets sparande per kvm total yta	96

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 275 000	0	0	-8 167 796	-149 526
Reservering till fond 2019			633 750	-633 750	
Ianspråktagande av fond 2019			-633 750	633 750	
Balanserad i ny räkning				-149 526	149 526
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-573 491
Belopp vid årets slut	43 275 000	0	0	-8 317 323	-573 491

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 317 323
Årets resultat	-573 491
Reservering till underhållsfond	-633 750
Ianspråktagande av underhållsfond	633 750
Summa till stämmans förfogande	-8 890 814

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 890 814
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 495 273	1 492 999
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 761 907	-1 329 487
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 184	-44 826
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 700	-63 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 380	-204 380
Summa rörelsekostnader		-2 051 171	-1 642 392
Rörelseresultat		-555 898	-149 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	531	632
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-18 124	-766
Summa finansiella poster		-17 593	-134
Årets resultat		-573 491	-149 526

02

**Brf Nya Lundsgården i Äre****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

34 773 869

34 773 869

34 978 248

34 978 248

Summa anläggningstillgångar

34 773 869

34 978 248

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

190

570 884

101 233

672 307

Not 9

Not 10

2 544 458

608

488 319

111 133

600 060

94 470

Summa omsättningstillgångar

3 216 765

694 530

Summa tillgångar**37 990 634****35 672 778**

02

**Brf Nya Lundsgården i Äre****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

43 275 000

43 275 000

43 275 000

43 275 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 317 323

-8 167 796

Årets resultat

-573 491

-149 526

-8 890 814

-8 317 323

Summa eget kapital

34 384 186

34 957 677

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

2 875 000

0

2 875 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

100 000

0

Leverantörsskulder

155 801

138 494

Skatteskulder

2 141

5 792

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

473 506

570 815

731 448

715 101

Summa skulder

3 606 448

715 101

Summa eget kapital och skulder**37 990 634****35 672 778**

02

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-573 491	-149 526
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	204 380	204 380
Kassaflöde från löpande verksamhet	-369 111	54 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 445	-8 741
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-83 653	173 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	-442 319	219 564
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	2 975 000	0
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 975 000	0
Årets kassaflöde	2 532 681	219 564
Likvida medel vid årets början	582 495	362 930
Likvida medel vid årets slut	3 115 175	582 495

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*



Brf Nya Lundsgården i Åre

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,48% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 200 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Brf Nya Lundsgården i Åre

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	1 411 248	1 410 128
	Hyrer	82 175	80 603
	Övriga intäkter	1 850	2 268
	Bruttoomsättning	1 495 273	1 492 999
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	298 946	286 156
	Reparationer	57 399	25 094
	El	76 508	123 054
	Uppvärmning	282 119	276 694
	Vatten	128 722	123 943
	Sophämtning	39 630	27 187
	Fastighetsförsäkring	32 885	39 129
	Kabel-TV och bredband	36 804	45 291
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	80 615	78 815
	Förvaltningsarvoden	89 878	94 892
	Övriga driftkostnader	4 652	5 952
	Planerat underhåll	633 750	203 280
		1 761 907	1 329 487
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	2 250	2 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 906	7 642
	Administrationskostnader	6 529	24 935
	Extern revision	4 500	10 000
		23 184	44 826
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	40 000	44 800
	Revisionsarvode	1 500	3 670
	Sociala avgifter	13 000	15 229
	Övriga personalkostnader	7 200	0
		61 700	63 699
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	96	119
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
	Övriga ränteintäkter	430	509
		531	632
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	17 670	0
	Övriga räntekostnader	454	766
		18 124	766

02



Brf Nya Lundsgården i Åre

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 140 000	42 140 000
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 240 000	42 240 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 261 752	-7 057 372
Årets avskrivningar	-204 380	-204 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 466 131	-7 261 752
Utgående redovisat värde	34 773 869	34 978 248
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	21 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	910 000	1 081 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	991 000	784 000
Summa taxeringsvärde	36 301 000	31 065 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	167	294
Avräkningskonto HSB Stockholm	565 900	483 212
Placeringskonto HSB Stockholm	4 817	4 813
	570 884	488 319
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	101 233	111 133
	101 233	111 133

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

of



Brf Nya Lundsgården i Åre

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den

15-20

Carina Thübeck Åberg

Henrik Arvidsson

Mikael Kahn

Vår revisionsberättelse har

2020-06-15

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

föreningen utsedd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nya Lundsgården i Åre, org.nr. 716461-8386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Lundsgården i Åre för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 med reservation

Som framgår i not 7 har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Vi delar inte denna bedömning utan anser att byggnaden har en kortare nyttjande period och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel. En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperioden är att årets avskrivningskostnader enligt vår uppfattning skulle redovisas till ett högre belopp, vilket i sig inte utgör ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningen.

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 om att avveckla verksamheten.

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 Nya Lundsgården i Åre för räkenskapsåret 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

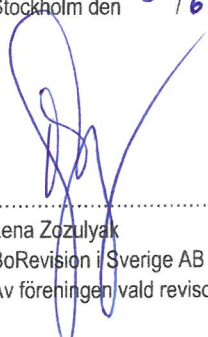
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 13 / 6 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Håkan Fridheimer
Av föreningen vald revisor



Brf Nya Lundsgården i Åre

