

Årsredovisning 2020

BRF LUDVIGSBERG I STOCKHOLM

769600-0293



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUDVIGSBERG I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1993-10-18.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Somens Kvarn 1 på adressen Gamla Lundagatan 2 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 61 bostadsrätter om totalt 5 366 kvm och 5 lokaler om 489 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB/Trygg Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Arne Lundell

Daniel Ekengren

Christina Koldestam

Stefan Ringbom

Ulf Westberg

Katrin Odellius

Avgått 14/9 2020

VALBEREDNING

Birgitta Heijer och Cecilia Söderman.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

REVISORER

Jan Prydz Internrevisor
Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2010 Nya entrépartier, utbyggnad av källarkontor.
- 2013 Stambyte i hela fastigheten, klart våren 2014, byte av värmeventiler i källaren samt termostater på alla radiatorer.
- 2014 Renovering av nedre cykelrummet, byte av ståldörrar i korridorer och fasad.
- 2015 Ett nytt fibernät för internet, telefoni och TV. Renovering av övre cykelrummet och tvättstugan.
- 2017 Nytt cykelställ utanför Gamla Lundagatan 4.
- 2017 Renovering av lokal L 19.
- 2018 Renovering av lokal inkl. ny ventilation i L 17, ny ventilation samt öppning av nödutgång i lokal L 21 och åtgärd av ventilation i lokal GL 2.
- 2020 Lokal GL 2, renovering badrum samt utrymningsdörr.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Projekt för fastighetens underhåll av ytterskalet, energieffektivisering samt tänkt utbyggnad av balkonger pågår. Byggverksamheten planeras starta under 2021.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsförvaltning HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Underhållsplan har upprättats per 2016 01 07 samt uppdaterats oktober 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning är mycket god. En kvarvarande hyreslägenhet utgör en dold reserv som inte redovisas i balansräkningen. Den överlikviditet som finns har uppstått genom att hyreslägenheter har försålts och ombildats till bostadsrätter. Denna överlikviditet avser styrelsen använda som finansiering av pågående projekt, se planerat underhåll.

Föreningen har inga upptagna lån. Från 1 januari 2021 har årsavgiften höjts med 10%.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

Försäkring

Bostadsrättstillägg, som varje bostadsrättsägare bör ha för sin lägenhet, har tecknats kollektivt i Trygg Hansa och ingår därmed i årsavgiften.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår brf har, som alla övriga i samhället, drabbats av konsekvenserna av covid-19.

De två affärslokaler som vi har sades upp av hyresgästerna. Till den större lokalen, som dessutom är nyrenoverad, lyckades vi hitta en ny hyresgäst, som tagit över lokalen från 2021 01 01. Den mindre lokalen kommer vi att använda som kontor för våra entreprenörer i vår renoveringsverksamhet.

För renoveringen av fastigheten har styrelsen strävat efter att få till ett attraktivt avtal med en entreprenör som tar totalansvaret och genomför samtliga delprojekt. De förslag som erhållits har inte varit tillräckligt attraktiva för föreningen. Styrelsen har därför bytt strategi och kommer istället att upphandla delprojekten ett i taget. En effekt av detta är att det blir lättare att anpassa investeringarna efter förändringar i det rådande ekonomiska läget. För projekt balkongrenovering med samtidig utbyggnad av balkongerna, har avtal träffats och projektet kommer att utföras under 2021. I samband med nämnda strategibyte har en tvist uppkommit om några fakturerade kostnader. Vi avvaktar tingsrättens utslag i frågan. Under året har fastigheten på nytt drabbats av vattenläckage från taket, så nästa projekt i angelägenhetsgrad som styrelsen arbetar med är renovering av taket. Höstens informationsmöte med frågestund och samkväm ställdes in med anledning av covid-19.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 149 114	3 757 308	3 278 620	3 231 422
Resultat efter fin. poster	320 126	65 304	-308 233	-223 711
Soliditet, %	95	99	99	99
Taxeringsvärde	184 855 000	184 855 000	146 765 000	146 765 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	436	384	349	349
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	19 608 119	-	-	19 608 119
Upplåtelseavgifter	57 741 569	-	-	57 741 569
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	1 521 025	65 304	-	1 586 329
Årets resultat	65 304	-65 304	320 126	320 126
Eget kapital	78 936 017	0	320 126	79 256 143

Handwritten signature

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 586 329
Årets resultat	320 126
Totalt	1 906 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	1 906 455
	1 906 455

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

19

MMJ
Stu

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 149 114	3 897 266
Rörelseintäkter		772	-66 293
Summa rörelseintäkter		4 149 886	3 830 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 501 790	-2 524 035
Övriga externa kostnader	8	-268 736	-165 616
Personalkostnader	9	-128 193	-150 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 464	-1 009 086
Summa rörelsekostnader		-3 908 183	-3 849 558
RÖRELSERESULTAT		241 703	-18 584
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	78 436	84 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-13	-1 026
Summa finansiella poster		78 423	83 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320 126	65 304
ÅRETS RESULTAT		320 126	65 304

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	50 201 102	50 675 373
Maskiner och inventarier	14	317 433	337 149
Pågående projekt	13	4 191 941	650 953
Summa materiella anläggningstillgångar		54 710 476	51 663 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 710 476	51 663 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 233	6 447
Övriga fordringar	15	15 579	17 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	229 660	202 085
Summa kortfristiga fordringar		303 472	226 508
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	28 612 587	27 983 704
Summa kassa och bank		28 612 587	27 983 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 916 059	28 210 212
SUMMA TILLGÅNGAR		83 626 536	79 873 687

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 349 688	77 349 688
Summa bundet eget kapital		77 349 688	77 349 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 586 329	1 521 025
Årets resultat		320 126	65 304
Summa fritt eget kapital		1 906 455	1 586 329
SUMMA EGET KAPITAL		79 256 143	78 936 017
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	18	103 069	0
Summa långfristiga skulder		103 069	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 397 732	263 133
Skatteskulder		31 991	23 336
Övriga kortfristiga skulder	19	174 123	139 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	663 478	511 635
Summa kortfristiga skulder		4 267 324	937 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 626 536	79 873 687

Handwritten signature

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ludvigsberg i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-6,67 %
Maskiner och inventarier	3,33-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Årsredovisningen i år

Byte av förvaltare innebär att jämförelseårets belopp inte är helt jämförbara mot föregående årsredovisning efter byte av förvaltare och kontoplan. Totalt är det ingen förändring.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	105 732	105 728
Hysesintäkter, lokaler	1 207 930	1 210 605
Hysesintäkter, p-platser	519 982	527 400
Intäcksreduktion	-9 408	-4 424
Årsavgifter, bostäder	2 304 756	2 029 788
Övriga intäkter	20 122	28 169
Summa	4 149 114	3 897 266

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	66 520	100 631
Fastighetsskötsel	77 882	92 929
Snöskottning	26 446	63 179
Städning	114 052	118 000
Trädgårdsarbete	0	6 983
Övrigt	21 610	44 730
Summa	306 509	426 451

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	340 309	175 309
Summa	340 309	175 309

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	17 279
Summa	0	17 279

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	78 604	87 331
Sophämtning	129 651	125 215
Uppvärmning	696 912	717 964
Vatten	110 759	105 498
Summa	1 015 926	1 036 008

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	50 840	55 339
Fastighetsförsäkringar	81 409	73 605
Fastighetsskatt	197 148	193 924
Kabel-TV	22 249	34 935
Tomträttsavgälder	487 400	486 607
Övrigt	0	24 579
Summa	839 046	868 989

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Juridiska kostnader	528	0
Kameral förvaltning	122 766	47 139
Revisionsarvoden	18 141	18 141
Övriga förvaltningskostnader	127 301	100 336
Summa	268 736	165 616

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	1 193	24 571
Styrelsearvoden	119 000	126 250
Övriga arvoden	8 000	0
Summa	128 193	150 821

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER	2020	2019
Ränteint fr bank	78 436	84 830
Ränteint hyres-, avg-, kundf	0	84
Summa	78 436	84 914

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Övriga räntekostnader	13	1 026
Summa	13	1 026

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58 547 747	58 504 138
Årets inköp	515 477	43 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 063 225	58 547 747
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 872 374	-6 882 626
Årets avskrivning	-989 748	-989 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 862 122	-7 872 374
Utgående restvärde enligt plan	50 201 102	50 675 373
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 055 000	62 055 000
Taxeringsvärde mark	122 800 000	122 800 000
Summa	184 855 000	184 855 000
NOT 13, PÅGÅENDE ARBETE	2020-12-31	2019-12-31
Pågående projekt	4 191 941	650 953
Summa	4 191 941	650 953
NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	428 828	428 828
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	428 828	428 828
Ingående ackumulerad avskrivning	-91 679	-71 963
Avskrivningar	-19 716	-19 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 395	-91 679
Utgående restvärde enligt plan	317 433	337 149

Handwritten signature

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 579	17 976
Summa	15 579	17 976

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	4 620	0
Fastighetskötsel	26 013	0
Försäkringspremier	27 862	25 003
Förvaltning	21 457	0
Kabel-TV	8 727	0
Tomträtt	121 850	121 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 131	55 232
Summa	229 660	202 085

NOT 17, KASSA OCH BANK	2020-12-31	2019-12-31
Annan bank	0	1 257 492
Nabo Klientmedelskonto	1 807 940	0
SBAB	26 804 647	26 726 211
Summa	28 612 587	27 983 704

NOT 18, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	103 069	0
Summa	103 069	0

NOT 19, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning inkassoavgift	405	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-1 006	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning, momspliktig	1 260	0
Lagstadg soc avg lönesk	-2	0
Mottagna depositioner	132 000	135 069
Redovisningskonto moms	22 650	4 497
Övriga korta skulder	18 816	0
Summa	174 123	139 566

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	22 884	39 668
Beräknat revisionsarvode	26 000	18 000
El	7 039	3 729
Förutbetalda avgifter/hyror	352 547	168 835
Löner	119 000	126 250
Uppvärmning	91 191	94 521
Vatten	18 457	17 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 360	42 912
Summa	663 478	511 635

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar i eget förvar	14 225 000	14 225 000
Övriga ställda säkerheter	inga	inga
Eventualförpliktelser	inga	inga
Summa	14 225 000	14 225 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-04-13

Ort och datum

Arne Lundell

Arne Lundell

Christina Koldestam

Christina Koldestam

Ulf Westberg

Ulf Westberg

Daniel Ekengren

Daniel Ekengren

Stefan Ringbom

Stefan Ringbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15

Jan Prydz

Jan Prydz

Internrevisor

Per Engzell

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg i Stockholm, org.nr 769600-0293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg i Stockholm för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludvigsgberg i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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.

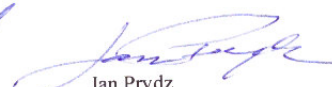
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-15


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Jan Prydz
Revisor