

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening Storängen i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2007 på fastigheten Växjö Fabriken 4 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storängsgatan 3. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 december 2018. Föreningen planerar att byta stadgar 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 24.

Styrelsen har fr.o.m. föreningsstämman följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jörgen Emanuelsson, ordförande
 Göran Samuelsson, vice ordförande
 Per Finander, sekreterare
 Elsie Gustafsson
 Tomas Olsson

Suppleanter: Bo Ek
 Jan-Allan Gustafsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelseledamöter samt suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer har varit Patrik Hansén med Sven-Erik Johansson som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har bestått av Christina Bolyos-Carlsson och Monica Wik.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Fastighetsuppgifter

Fastighetens areal är 3 008 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	2	
2 rum	7	
3 rum	12	
4 rum	9	
Lägenheter bostadsrätt	30	2 650
Garageplatser	28	

Fastigheten är försäkrad i Dina Försäkringar. Uppvärmning sker genom vattenburet system från teknikcentral i källare via fjärrvärme. Ventilationen sker genom mekaniskt frånluftssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årlig stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 18 mars 2019 av Johan Karlsson, HSB Sydost. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året.

Årsavgifter

Årsavgiften har under 2019 varit oförändrad. Styrelsen beslutade om avgiftsfri månad i juli 2019. Genomsnittlig årsavgift är ca 784 kr/kvm exkl. värme. Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade för 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 bostadsrätter har under året 2 (0) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (42). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Byte av porttelefoni till 2 st. entredörrar
2018	Byte av soltak
2018	Motering av hänggrännor
2019	Ombyggnad av inkommande elservis till gemensam mätning
2020	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Styrelsens ambition är att ha en god boendemiljö och få en positiv värdeutveckling av husen. Det kan vi uppnå genom en sund ekonomi och att succesivt genomföra planerade underhållsåtgärder som håller husen och hela fastigheten i gott skick. Inga större underhållsarbeten de närmsta 10 åren är planerade.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 135	2 104	2 100	2 279
Resultat efter finansiella poster(tkr)	358	214	411	522
Balansomslutning (tkr)	71 930	72 329	73 062	73 526
Eget kapital (tkr)	45 311	44 953	44 739	44 328
Soliditet (%)	63	62,2	61,2	60,3
Taxeringsvärde (tkr)	43 200	34 600	34 600	34 600
-varav byggnad (tkr)	35 000	29 000	29 000	29 000
Likviditet (%)	592	567	431	574
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	784	784	784	-
Total låneskuld (tkr)	26 300	27 050	27 850	28 850
Låneskuld (kr/kvm*)	9 925	10 208	10 510	10 887
Underhållsfond (tkr)	981	1 047	927	807
Avskrivning (kr/kvm*)	206	203	191	191
Räntekostnader (kr/kvm*)	108	115	120	138
Räntekänslighet (%)	13,8	14,2	14,6	-

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 348 176	0	1 047 000	2 343 539	214 466
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	214 466	-214 466
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	-120 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-186 268	186 268	
Årets resultat					357 881
Belopp vid årets utgång	41 348 176	0	980 732	2 624 273	357 881

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 624 272,99
Årets resultat	357 881,40
Summa till stämmans förfogande	2 982 154,39

Styrelsen föreslår följande disposition

Disponeras för underhållsfond	-240 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	7 000,00
Balanseras i ny räkning	2 749 154,39

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
98
10
14 2018

Resultaträkning

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 134 947	2 103 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 887
Summa rörelseintäkter		2 134 947	2 123 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-825 023	-969 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 443	-76 428
Personalkostnader och arvode	Not 6	-27 235	-23 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-545 366	-538 340
Summa rörelsekostnader		-1 494 067	-1 607 966
Rörelseresultat		640 880	515 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 428	4 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 426	-306 028
Summa finansiella poster		-282 998	-301 258
Resultat efter finansiella poster		357 881	214 466
Resultat före skatt		357 881	214 466
Årets resultat		357 881	214 466

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 8 69 946 386 70 484 726

Inventarier och installationer

Not 9 98 359 0

Summa materiella anläggningstillgångar

70 044 745 70 484 726

Summa anläggningstillgångar

70 044 745 70 484 726

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

0 53

Övriga fordringar

Not 10 1 225 246 516 295

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 96 597 18 185

Summa kortfristiga fordringar

1 321 844 534 533

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 12 563 315 1 309 889

Summa kassa och bank

563 315 1 309 889

Summa omsättningstillgångar

1 885 158 1 844 421

Summa tillgångar

71 929 903 72 329 147

Handwritten signature and initials, possibly 'pf' and '24'.

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

41 348 176

41 348 176

Fond för yttre underhåll

980 732

1 047 000

Summa bundet eget kapital

42 328 908

42 395 176

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 624 273

2 343 539

Årets resultat

357 881

214 466

Summa fritt eget kapital

2 982 154

2 558 005

Summa eget kapital

Not 13

45 311 062**44 953 181****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

26 300 490

27 050 490

Summa långfristiga skulder

26 300 490

27 050 490

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

66 107

199 896

Skatteskulder

3 645

26 395

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

248 599

99 186

Summa kortfristiga skulder

318 351

325 477

Summa skulder**26 618 841****27 375 967****Summa eget kapital och skulder****71 929 903****72 329 147**

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'G' and 'S' and other scribbles.

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	357 881	214 466
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	545 366	538 340
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	903 247	752 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 703	-12 180
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7 126	-147 619
Kassaflöde från löpande verksamhet	836 418	593 007
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-105 385	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-105 385	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-750 000	-800 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-800 000
Årets kassaflöde	-18 967	-206 993
Likvida medel vid årets början	1 806 405	2 013 398
Likvida medel vid årets slut	1 787 439	1 806 405

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Sydost Ekonomisk förening in i de likvida medlen.

Not 1 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 108 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,92 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

GS
BOKO #
AF 2/

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 905 266	1 905 266
	Hysesintäkt garage och bilplatser	179 947	186 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	46 478	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 256	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	12 138
		2 134 947	2 103 804
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	19 887
		0	19 887
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 393	-62 789
	El	-94 331	-58 043
	Uppvärmning	-270 727	-297 090
	Vatten	-70 833	-70 016
	Renhållning	-43 517	-43 143
	TV, bredband, iptelefoni	-79 168	-22 578
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 819	-6 628
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-144 900	-153 328
	Försäkringar	-21 869	-21 077
	Fastighetsskatt	-41 310	-40 110
	Periodiskt underhåll	-7 000	-186 268
	Övriga driftskostnader	-8 156	-8 535
		-825 023	-969 604
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder (slipning och oljning av två ytterdörrar)	-7 000	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-4 920
	Underhåll installationer	0	-45 688
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-11 785
	Underhåll balkonger	0	-123 875
		-7 000	-186 268
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 250	-8 438
	Förvaltningskostnader	-65 682	-36 481
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 256	0
	Föreningsverksamhet	-7 239	-4 525
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 392	-8 519
	Konsulter	0	-3 175
	Förbrukningsinventarier	-299	-8 790
	Stämma och styrelse	-10 325	-6 500
		-96 443	-76 428
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-22 500	-19 500
	Sociala avgifter	-4 735	-4 094
		-27 235	-23 594
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-538 340	-538 340
	Installationer	-7 026	0
		-545 366	-538 340

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 229 000	61 229 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 344 000	12 344 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 573 000	73 573 000			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 088 274	-2 549 934			
	Årets avskrivningar byggnader	-538 340	-538 340			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 626 614	-3 088 274			
	Utgående bokfört värde	69 946 386	70 484 726			
	Bokförda värden byggnader	57 602 386	58 140 726			
	Bokförda värden mark	12 344 000	12 344 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2007	35 000 000	8 200 000	43 200 000	34 600 000
			35 000 000	8 200 000	43 200 000	34 600 000

Not 9 Inventarier och installationer			
Årets investeringar (elmätare)		105 385	0
Utgående anskaffningsvärden		105 385	0
Årets avskrivningar		-7 026	0
Utgående avskrivningar		-7 026	0
Utgående bokfört värde		98 359	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 15 år.

Not 10 Övriga fordringar			
Avräkning HSB		1 224 124	496 517
Skattekonto		51	19 778
Övriga fordringar		1 071	0
		1 225 246	516 295

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		13 193	12 446
Förutbetald kabel-TV och bredband		33 467	5 739
Upplupen intäkt el, värme, vatten		46 478	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 459	0
		96 597	18 185

Not 12 Kassa och bank			
SBAB		563 315	1 309 889
		563 315	1 309 889

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 348 176	0	1 047 000	2 343 539	214 466
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	214 466	-214 466
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	-120 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-186 268	186 268	
Årets Resultat					357 881
Belopp vid årets utgång	41 348 176	0	980 732	2 624 273	357 881

Handwritten signature and initials: "G.S." and "PF 2/2" with a large "X" mark.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,10%	2023-06-30	7 918 000	0
Stadshypotek AB		1,05%	2021-09-01	18 382 490	0
				26 300 490	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 300 490**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,08%
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 300 490
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

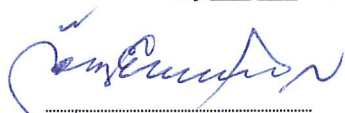
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	33 225 000	33 225 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 225 000	33 225 000

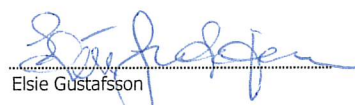
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 845	47 520
Upplupna räntekostnader	14 516	16 614
Upplupen revision	8 438	8 438
Förutbetalda årsavgifter och hyror	171 321	20 051
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 479	6 563
	248 599	99 186

Växjö 23 2020


 Jörgen Emanuelsson

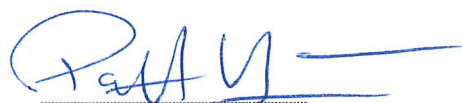

 Göran Samuelsson


 Elsie Gustafsson


 Per Finander


 Thomas Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-15



Patrik Hansén, Deloitte
 Revisor vald av föreningsstämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Storängen i Växjö
organisationsnummer 769613-3193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Storängen i Växjö för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Storängen i Växjö för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 15 mars 2020

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor