

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Laken
Org nr: 746000-0354



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Laken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 1995-10-21.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader och personalkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 369% till 127%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 369% till 551%.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 431 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Laken 2 i Vellinge Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Stationsgatan 12 i Vellinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	3
4 rum och kök	2

Total tomtarea 1 364 m²

Total bostadsarea 931 m²

Årets taxeringsvärde	10 324 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 324 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Systemutveckling - underhållsplan
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Riksbyggen	Jourttjänst
Luleå Energi AB	El
EoN	Uppvärmning, gas

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 438 tkr.

†

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Elstammar	2000
Gaspanna	2002
Stammar och badrum	2004
Fasad och balkonger	2007
Staket och grind	2010
Fönsterbyte	2017
Torktumlare	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Carina Andersson	Ordförande	Stämman
Johnny Åkerman	Vice ordförande	Stämman
Marie Savstedt	Sekreterare	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Karin Jönsson	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

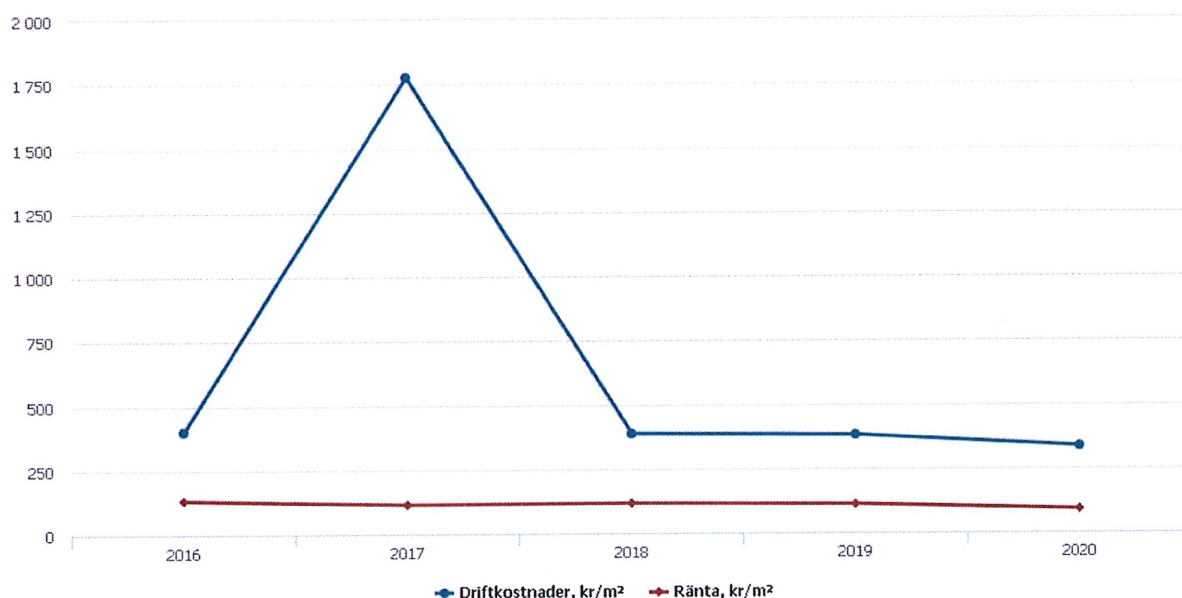
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 902 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 004	988	974	971	969
Resultat efter finansiella poster	284	219	166	-1 113	179
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-7	-67	-118	-1 131	161
Balansomslutning	9 477	9 338	9 275	5 809	6 067
Soliditet %	33	31	29	-16	3
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	551	369	276	237	296
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	127	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	902	884	869	818	814
Bränsletillägg, kr/m ²	161	161	162	210	210
Driftkostnader, kr/m ²	336	381	388	1 775	399
Ränta, kr/m ²	90	111	117	114	131
Underhållsfond, kr/m ²	1 407	937	458	760	559
Lån, kr/m ²	6 620	6 779	6 928	7 080	6 132



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 200	3 393 267	872 280	-1 623 532	219 459
Disposition enl. årsstämmobeslut				219 459	-219 459
Reservering underhållsfond			438 000	-438 000	
Årets resultat					284 354
Vid årets slut	15 200	3 393 267	1 310 280	-1 842 073	284 354

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 404 073
Årets resultat	284 354
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-438 000
Summa	-1 557 719

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 557 719**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 004 328	987 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 261	5 657
Summa rörelseintäkter		1 009 589	993 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-312 761	-354 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 075	-87 270
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-70 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 570	-159 072
Summa rörelsekostnader		-642 116	-671 594
Rörelseresultat		367 473	321 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 065	1 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-84 185	-103 636
Summa finansiella poster		-83 120	-102 420
Resultat efter finansiella poster		284 354	219 459
Årets resultat		284 354	219 459

4

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 115 611	8 262 182
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 115 611	8 262 182
Summa anläggningstillgångar		8 115 611	8 262 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 163
Övriga fordringar	Not 12	6 145	6 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	12 342	10 792
Summa kortfristiga fordringar		18 487	18 100
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 343 071	1 057 849
Summa kassa och bank		1 343 071	1 057 849
Summa omsättningstillgångar		1 361 558	1 075 949
Summa tillgångar		9 477 170	9 338 130



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 200	15 200
Uppskrivningsfond		3 393 267	3 393 267
Fond för yttre underhåll		1 310 280	872 280
Summa bundet eget kapital		4 718 747	4 280 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 842 073	-1 623 532
Årets resultat		284 354	219 459
Summa fritt eget kapital		-1 557 719	-1 404 073
Summa eget kapital		3 161 028	2 876 674
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 244 222	6 169 662
Summa långfristiga skulder		5 244 222	6 169 662
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 15	918 752	141 752
Leverantörsskulder		8 845	0
Skatteskulder		842	10
Övriga skulder	Not 16	-6 179	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	149 659	150 032
Summa kortfristiga skulder		1 071 919	291 794
Summa eget kapital och skulder		9 477 170	9 338 130

9

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	19-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	839 592	823 080
Hyror, garage	14 400	14 400
Bränsleavgifter, bostäder	150 336	150 336
Summa nettoomsättning	1 004 328	987 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 960	5 117
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	300	540
Summa övriga rörelseintäkter	5 261	5 657

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-42 312	-42 967
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 864	-22 032
Försäkringspremier	-10 792	-10 530
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 488	0
Serviceavtal	0	-25 000
Obligatoriska besiktningar	0	-17 400
Snö- och halkbekämpning	0	-5 625
Förbrukningsinventarier	-2 873	-3 475
Fordons- och maskinkostnader	-2 680	0
Vatten	-61 320	-61 216
Fastighetsel	-12 649	-13 807
Uppvärmning	-120 562	-126 890
Sophantering och återvinning	-26 596	-25 721
Förvaltningsarvode drift	-7 625	0
Summa driftskostnader	-312 761	-354 664

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 056	-68 211
Arvode, yrkesrevisorer	-9 590	-9 536
Övriga förvaltningskostnader	-26 424	0
Kreditupplysningar	-930	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 914	-5 582
Representation	0	-168
Kontorsmateriel	-1 200	-754
Bankkostnader	-2 260	-2 260
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-117 075	-87 270

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-23 000
Sociala kostnader	-15 710	-17 588
Summa personalkostnader	-65 710	-70 588

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-146 570	-159 072
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-146 570	-159 072

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ränteintäkter	1 065	1 215
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 065	1 215

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-84 046	-103 634
Räntekostnader till kreditinstitut	-139	-2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-84 185	-103 636

9

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	335 694	335 694
Mark	98 733	98 733
Tillkommande utgifter	7 286 431	7 286 431
	7 720 858	7 720 858
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 720 858	7 720 858
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-335 694	-335 694
Tillkommande utgifter	-2 516 249	-2 357 177
	-2 851 943	-2 692 871
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-146 570	-159 072
	-146 570	-159 072
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 998 513	-2 851 943
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning		0
Uppskrivning mark	3 393 267	3 393 267
	3 393 267	3 393 267
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 115 611	8 262 182
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	3 492 000	3 492 000
Tillkommande utgifter	4 623 611	4 770 182
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 324 000	10 324 000
Totalt taxeringsvärde	10 324 000	10 324 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 600 000</i>	<i>6 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 724 000</i>	<i>3 724 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	60 190	60 190
	60 190	60 190
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 190	60 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-60 190	-60 190
	-60 190	-60 190
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-60 190	-60 190
	-60 190	-60 190
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-60 190	-60 190
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 145	6 145
Summa övriga fordringar	6 145	6 145

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 342	10 792
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 342	10 792

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	362 283	364 576
Transaktionskonto	980 788	693 273
Summa kassa och bank	1 343 071	1 057 849

4

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 162 974	6 311 414
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-825 000	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-93 752	-141 752
Långfristig skuld vid årets slut	5 244 222	6 169 662

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,63%	2021-04-23	875 000,00	0,00	50 000,00	825 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-01-30	2 089 750,00	0,00	22 000,00	2 067 750,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-12-01	1 236 000,00	0,00	41 000,00	1 195 000,00
SWEDBANK	0,88%	2023-12-21	1 581 000,00	0,00	12 000,00	1 569 000,00
SWEDBANK	1,12%	2024-09-25	529 664,00	0,00	18 752,00	506 224,00
Summa			6 311 414,00	0,00	143 752,00	6 162 974,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 93 752 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 50 000 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 5 244 222 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-6 119	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Summa övriga skulder	-6 179	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 176	12 730
Upplupna elkostnader	1 251	3 977
Upplupna värmekostnader	39 403	39 299
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 163
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 330	83 503
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 659	150 032

7

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 993 000	6 993 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

5

Styrelsens underskrifter

Vellinge 3/3-21

Ort och datum

Carina Andersson

Carina Andersson

Marie Savstedt

Marie Savstedt

Johnny Åkerman

Johnny Åkerman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021-03-11

Thomas Swensson

Thomas Swensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Laken, 746000-0354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Laken 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser 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 på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Laken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

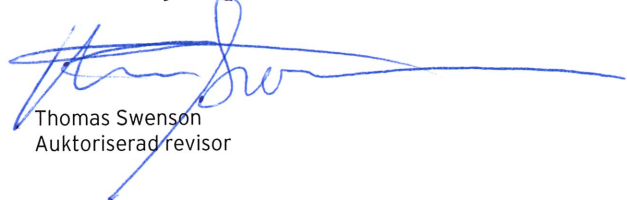
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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.

Malmö den 11 mars 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

BRF Laken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Laken i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

