

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsugsföreningen. Föreningens andel är 4,2 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensam sopsug anläggning.

Styrelsen

Sven Albertsson	Ledamot
Helena Andell	Ledamot
Henrik Forslund	Ledamot
Sven Ingemarson Holm	Ledamot
Joakim Linnman	Ledamot
Anna Nyrén	Ledamot
Stefan Tenggren	Ledamot

Anders Söderberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S", "HA", "A", "ST", and "JL".

Revisor

Liselotte Herrlander

Ordinarie Extern

Herrlanders Revision AB

Valberedning

Marie Göteman

Kasper Lennartsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köksfläkten 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

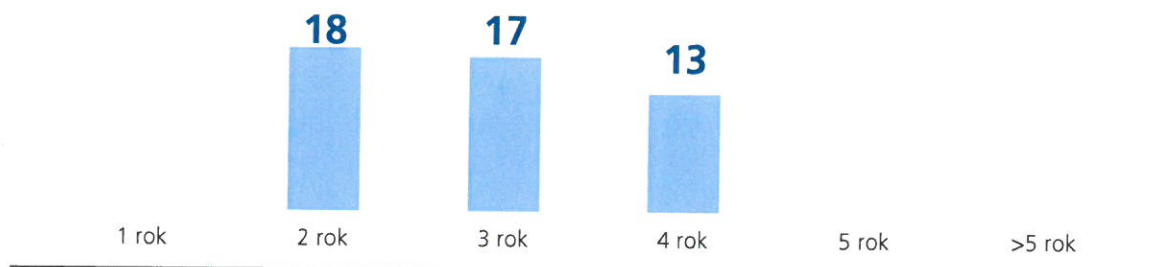
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 m², varav 3 405 m² utgör lägenhetsyta och 552 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ekonomisk förvaltning och konsultverksamhet	53 m ²	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'Q' and various initials.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hissar	2019	Kontroll och utbyte av nödtelefoner. Beredning för installation av fotocellridåer.
Byte av bredbandsleverantör och uppgradering	2018	Byte till Bahnhof samt uppgradering
Målning av gavel (östra) och pelare	2016	Var planerat för 2017, men tas nu i samband med övrig planerat målning under 2016
Målning av p-rutor i garage	2016	Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik
Översyn av dörrar och lås	2016	
Garageport, översyn av automatik	2016	
Byte av styrsystem för hissen i 71:an	2016	
Målning av träpanel utomhus	2016	
Omläggning av betongplattor vid sopsug	2015	
OVK	2015	Nästa OVK planerat 2021
Garage, hålkällslista	2015	Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik
Beskärning av träd och buskar	2015	
Byte av fläktmotor	2015	Oplanerat - kan vara pga. felaktiga fläktar som var installerade i ett antal lägenheter - dessa fläktar är nu borttagna
Rensning av ventilationskanaler samt styrreglering	2015	Var planerat för 2016, men blev genomfört i samband med OVK - besparing

Planerat underhåll	År
Målning av trapphus inkl. golv	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

HA
\$
25
25

Föreningens ekonomi

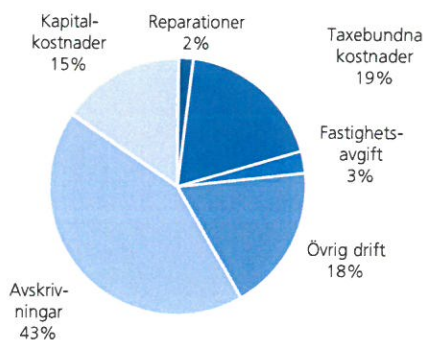
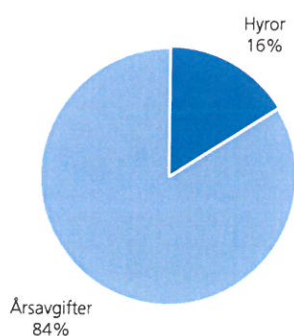
Styrelsen följer varje månadsmöte upp det ekonomiska utfallet i jämförelse med årets budget. Styrelsen har under året uppdaterat en analys av samtliga större kostnadslag, vilket lett till byte av ekonomisk förvaltare för föreningen fr o m 2020. Föreningens likviditet överstiger, med god marginal, de rekommendationer som publiceras av SBC. Nästa villkorsändring av lån sker i augusti 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 456 219	2 283 654
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 030 213	3 308 650
Finansiella intäkter	62	87
	3 030 275	3 308 737
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 509 818	1 683 282
Finansiella kostnader	553 686	620 395
Ökning av materiella anläggningstillgångar	28 658	0
Ökning av kortfristiga fordringar	227 668	9 068
Minskning av långfristiga skulder	285 000	1 780 000
Minskning av kortfristiga skulder	12 829	43 427
	2 617 659	4 136 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 868 835	1 456 219
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	412 616	-827 435

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'JL HF JVA' and 'ST'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. I de administrativa delarna av förvaltningen har beslut fattats att byta leverantör till Fastum för den ekonomiska förvaltningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	827	827	827
Hyror/m ² hyresrättsyta	194	1 957	1 925	1 791
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 656	8 740	9 263	9 345
Elkostnad/m ² totalyta	26	20	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	117	121	120	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	157	210	223
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-562	-520	-625	-774
Nettoomsättning (tkr)	3 030	3 305	3 298	3 286

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 m² bostäder och 552 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	106 340 000	0	0	106 340 000
Fond för yttre underhåll	2 555 932	295 000	0	2 260 932
S:a bundet eget kapital	108 895 932	295 000	0	108 600 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 158 586	-295 000	-520 366	-3 343 220
Årets resultat	-561 521	-561 521	520 366	-520 366
S:a ansamlad förlust	-4 720 107	-856 521	0	-3 863 586
S:a eget kapital	104 175 825	-561 521	0	104 737 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-561 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 863 586
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-295 000
summa balanserat resultat	-4 720 107

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

29 908
-4 690 199

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

4

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large circular mark and the letters "ST", "\$", and "HA".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 030 213	3 305 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 546
Summa rörelseintäkter		3 030 213	3 308 650
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 303 579	-1 480 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 792	-147 732
Personalkostnader	Not 6	-61 447	-55 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 528 292	-1 525 426
Summa rörelsekostnader		-3 038 110	-3 208 708
RÖRELSERESULTAT		-7 897	99 942
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 686	-620 395
Summa finansiella poster		-553 624	-620 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-561 521	-520 366
ÅRETS RESULTAT		-561 521	-520 366

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "ST", and "JA".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	132 076 808	133 576 442
Summa materiella anläggningstillgångar	132 076 808	133 576 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	132 076 808	133 576 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 675	5 152
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 184 726	1 541 965
Summa kortfristiga fordringar	2 187 401	1 547 117
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 552	10 552
Summa kassa och bank	10 552	10 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 197 953	1 557 669
SUMMA TILLGÅNGAR	134 274 761	135 134 111

4

2 HK Q
M # HA
ST

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 555 932	2 260 932
Summa bundet eget kapital		108 895 932	108 600 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 158 586	-3 343 220
Årets resultat		-561 521	-520 366
Summa fritt eget kapital		-4 720 107	-3 863 586
SUMMA EGET KAPITAL		104 175 825	104 737 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 190 138	28 480 138
Summa långfristiga skulder		28 190 138	28 480 138
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 285 000	1 280 000
Leverantörsskulder		92 073	96 422
Skatteskulder		196 232	189 396
Övriga skulder		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	325 493	340 809
Summa kortfristiga skulder		1 908 798	1 916 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 274 761	135 134 111

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	77 år	77 år
Laddningsstolpar elbil	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 533 604	2 815 110
Hyror lokaler momspliktiga	107 332	103 726
Hyror garage moms	14 650	24 000
Hyror parkering	70 800	58 650
Hyror garage	292 600	299 900
Avgift andrahandsuthyrning	11 196	3 690
Öresutjämning	31	28
	3 030 213	3 305 104

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	3 546
	0	3 546

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular mark and several smaller initials.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 501	31 288
	Snöröjning/sandning	89 693	98 089
	Städning entreprenad	58 593	56 197
	Städning enligt beställning	5 269	4 584
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 452
	Hissbesiktning	2 742	3 427
	Myndighetstillsyn	0	1 130
	Soppantering	9 632	0
	Gård	2 198	0
	Serviceavtal	13 080	13 415
	Förbrukningsmateriel	0	4 906
	Teleport/hissanläggning	2 868	2 842
		216 576	219 330
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 239	1 583
	Lås	1 422	4 421
	VVS	0	10 701
	Ventilation	3 452	3 452
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 067	0
	Hiss	43 003	81 941
	Garage/parkering	0	28 992
	Vattenskada	3 922	0
		62 105	131 091
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	79 812
	Hiss	29 908	0
		29 908	79 812
	Taxebundna kostnader		
	El	101 098	80 855
	Värme	462 543	479 503
	Vatten	52 988	69 597
	Sophämtning/renhållning	47 705	65 449
		664 334	695 405
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 301	58 664
	Samfällighetsavgift	28 896	31 612
	Kabel-TV	82 988	82 712
	Bredband	56 905	87 521
		230 090	260 509
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	100 566	93 906
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 303 579	1 480 053

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 145	1 225
	Tele- och datakommunikation	4 921	5 046
	Inkassering avgift/hyra	5 947	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	16 823	16 699
	Föreningskostnader	1 748	1 387
	Förvaltningsarvode	107 384	107 047
	Administration	5 823	9 678
	Konsultarvode	0	2 375
	Tidningar facklitteratur	0	450
		144 792	147 732

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 301	41 963
	Sociala kostnader	14 146	13 535
		61 447	55 498

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 525 426	1 525 426
	Förbättringar	2 866	0
		1 528 292	1 525 426

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular signature and several smaller initials like 'JF', 'IL', 'HA', and 'BH'.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 247 350	143 247 350
	Nyanskaffningar	28 658	0
	Utgående anskaffningsvärde	143 276 008	143 247 350
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 670 908	-8 145 482
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 528 292	-1 525 426
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 199 200	-9 670 908
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 076 808	133 576 442
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 107 000	59 910 000
	Taxeringsvärde mark	72 428 000	46 239 000
		142 535 000	106 149 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	139 000 000	103 000 000
	Lokaler	3 535 000	3 149 000
		142 535 000	106 149 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	122 845	95 376
	Momsavräkning	0	922
	Klientmedel hos SBC	1 858 283	1 445 667
	Avräkning förvaltare	203 598	0
		2 184 726	1 541 965

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 260 932	1 965 932
	Reservering enligt stadgar	295 000	295 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 555 932	2 260 932

h
I HK Q
HA
10-11

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,340 %	10 333 000	10 333 000	2022-09-30
Swedbank	2,080 %	5 800 000	5 800 000	2022-08-25
Swedbank	2,700 %	8 847 138	9 127 138	2021-08-25
Handelsbanken	1,300 %	3 500 000	3 500 000	2023-06-01
Handelsbanken	0,720 %	995 000	1 000 000	2020-05-27
Summa skulder till kreditinstitut		29 475 138	29 760 138	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 285 000	-1 280 000	
		28 190 138	28 480 138	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 025 138 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 680 000	36 680 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	45 700
Sociala avgifter	14 000	14 300
Ränta	61 392	62 525
Avgifter och hyror	203 601	218 284
	325 493	340 809

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

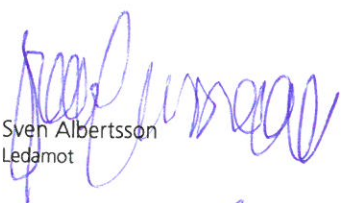
Under februari 2020 har föreningen genomfört en fuktteknisk bedömning av fasaderna med anledning av att byggnaden har enstegstätade fasader, vilket i vissa sammanhang betraktas som en riskkonstruktion. Föreningens fastighet har dock sk putsad tjockputs på 20 mm vilket bedöms som betydligt säkrare än sk tunnputs. Den fukttekniska bedömningen har gjorts av Condo Consult AB vilka har en omfattande erfarenhet av sådana bedömningar. Bedömningen har bl a gjorts genom 14 fuktkontrollpunkter i 11 lägenheter. Samtliga provpunkter bakom fasadputsen uppvisar låga fuktnivåer och träregelstommen visar inte tecken på att den utsatts för fuktpåverkan.

h

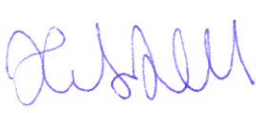
2 119 9
\$
750 11

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2020



Sven Albertsson
Ledamot



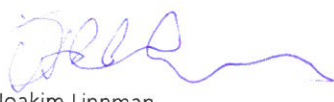
Helena Andell
Ledamot



Henrik Forslund
Ledamot



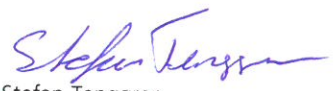
Sven Holm
Ledamot



Joakim Linnman
Ledamot

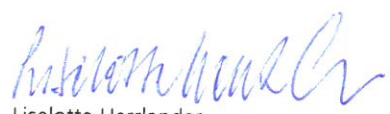


Anna Nyrén
Ledamot



Stefan Tenggren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxviken, org.nr. 769608-3356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luxviken för år 2019.

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 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. 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luxviken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14/5 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor