

Årsredovisning 2020

Brf Luxviken

Org nr 769608-3356

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Luxviken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 3 i Stockholms kommun 2003.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 48 bostadsrätter samt en lokal på 53 kvm.

Byggnadens totalyta är 3 957 kvm, varav bostadsrättsarean är 3 405 kvm och 552 kvm utgör lokalyta. Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser, varav 20 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamhetsanläggningar

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2020 till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 142 535 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 107 000 kr och markvärdet 72 428 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

h

75 65 95

75 65 95

75 65 95

Övriga avtal

Grönskötsel och snöröjning: Elfströms trädgårdsanläggningar
Städning: Städpoolen

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 april 2004.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 744 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 295 000 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sven Albertsson	ordförande
	Sven Holm	
	Stefan Tenggren	
	Joakim Linnman	
	Henrik Forslund	
	Tomas Borg	
	Gustav Solberger	
Suppleant	Anders Söderberg	
	Niklas Forsell	
	Fredrik Svärd	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Liselotte Herrlander
Herrlander Revision AB

Valberedning

Kasper Lennartsson Sammankallande
Maria Göteman

h

h
\$
G
K

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under februari 2020 har föreningen genomfört en fuktteknisk bedömning av fasaderna med anledning av att byggnaden har enstegstätade fasader, vilket 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 fuktkontrollpunter i 11 lägenheter.

Samtliga provpunkter bakom fasadputsen uppvisar låga fuktnivåer och träregelstommen visar inte tecken på att den utsatts för fuktpåverkan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 medlemmar. Under året har elva medlemmar tillträtt samt nio medlemmar utträtt ur föreningen vid sex antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 031	3 030	3 305	3 298	3 286
Resultat efter finansiella poster	-555	-562	-520	-625	-774
Årsavgift/kvm bostadsrättsarea	744	744	827	827	827
Lån/kvm bostadsrättsarea	8 571	8 656	8 740	9 263	9 345
Soliditet (%)	77,6	77,7	77,7	77,8	77,8
Elkostnad/kvm totalyta	25	26	20	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	123	117	121	120	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	13	18	17	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	138	140	157	210	223

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 kvm bostäder och 552 kvm lokaler, varav 90 % är garageyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

h
71 \$ 2
65 55 13

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 340 000	2 555 932	-4 158 586	-561 521	104 175 825
Disposition av föregående års resultat:		-29 908	-531 613	561 521	0
Årets resultat				-554 760	-554 760
Belopp vid årets utgång	106 340 000	2 526 024	-4 690 199	-554 760	103 621 065

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 690 199
årets förlust	-554 760
	-5 244 959

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	295 000
i ny räkning överföres	-5 539 959
	-5 244 959

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

h

A 7
45 50 100

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 099 388	3 030 213
Summa rörelseintäkter		3 099 388	3 030 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 260 492	-1 203 013
Övriga externa kostnader	4	-248 225	-245 358
Personalkostnader	5	-61 554	-61 447
Avskrivningar		-1 536 040	-1 528 292
Summa rörelsekostnader		-3 106 311	-3 038 110
Rörelseresultat		-6 923	-7 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 837	-553 686
Summa finansiella poster		-547 837	-553 624
Resultat efter finansiella poster		-554 760	-561 521
Årets resultat		-554 760	-561 521

h

21 \$ J
W 1 B
ST

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

130 582 620

132 076 808

Summa materiella anläggningstillgångar

130 582 620

132 076 808

Summa anläggningstillgångar

130 582 620

132 076 808

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 675

Övriga fordringar

7

2 967 237

2 184 726

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

96 086

0

Summa kortfristiga fordringar

3 063 323

2 187 401

Kassa och bank

Kassa och bank

10 552

10 552

Summa kassa och bank

10 552

10 552

Summa omsättningstillgångar

3 073 875

2 197 953

SUMMA TILLGÅNGAR

133 656 495

134 274 761

h

3 \$ 2 #
65 55 13

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

106 340 000

106 340 000

Fond för yttre underhåll

2 526 024

2 555 932

Summa bundet eget kapital

108 866 024

108 895 932

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 690 199

-4 158 586

Årets resultat

-554 760

-561 521

Summa fritt eget kapital

-5 244 959

-4 720 107

Summa eget kapital

103 621 065

104 175 825

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

19 633 000

28 190 138

Summa långfristiga skulder

19 633 000

28 190 138

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 552 138

1 285 000

Leverantörsskulder

83 206

92 073

Skatteskulder

205 388

196 232

Övriga skulder

10 396

10 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

551 302

325 493

Summa kortfristiga skulder

10 402 430

1 908 798

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

133 656 495

134 274 761

h

17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-554 760	-561 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 536 040	1 528 292
Förändring skatteskuld/fordran		9 156	6 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		990 436	973 607
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-200 922	206 075
Förändring av kortfristiga fordringar		-102 634	-26 547
Förändring av leverantörsskulder		-8 867	-4 349
Förändring av kortfristiga skulder		429 802	-218 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 107 815	929 872
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 852	-28 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 852	-28 658
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-290 000	-285 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-290 000	-285 000
Årets kassaflöde		775 963	616 214
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	11	2 072 433	1 456 219
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11	2 848 396	2 072 433

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some illegible scribbles.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfonden göras enligt föreningens underhållsplan.

Fr o m 2020 ska avsättningen godkännas av stämman och ingå i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77 år
Laddboxar elbilar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 533 620	2 533 604
Hyror lokaler	109 060	107 332
P-plats och garage	374 697	378 050
Elavgifter	13 500	0
Fakturerade kostnader	69 623	0
Avgift andrahandsupplåtelser*	-1 112	11 196
Övriga intäkter	0	31
	3 099 388	3 030 213

*Negativt saldo pga återbetalning av 3870 kr som felaktigt debiterats för 2019.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and the letters "ST" and "TB".

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	32 501
Trädgårdsskötsel	32 700	2 198
Städkostnader	66 389	63 862
Snöröjning/sandning	26 854	89 693
Serviceavtal	6 742	13 080
Hisservice/besiktning	19 341	5 610
Besiktningsskostnader	9 637	0
Gemensamhetsanläggningar	28 896	28 896
Reparationer	8 832	19 102
Hissreparationer	52 219	43 003
Planerat underhåll	24 912	0
Planerat underhåll hiss	0	29 908
Planerat underhåll fasader	70 750	0
Fastighetsel	98 604	101 098
Uppvärmning	487 661	462 543
Vatten och avlopp	92 027	52 988
Avfallshantering	74 616	57 337
Försäkringskostnader	33 278	61 301
Kabel-tv	62 424	82 988
Bredband	52 151	56 905
Förbrukningsinventarier	12 459	0
	1 260 492	1 203 013

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	100 566
Fastighetsskatt	35 350	0
Fastighetsavgift	68 592	0
Telefoni	1 356	0
Datorkommunikation	2 460	4 921
Hemsida	643	0
Porto	622	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 000	0
Revisionsarvode	25 297	16 823
Ekonomisk förvaltning	98 126	107 384
Bankkostnader	1 250	0
Övriga externa tjänster, svenska störningsjouren	10 680	0
Kreditupplysning	313	2 146
Övriga poster	2 536	13 518
	248 225	245 358

W Z HK
\$
AST B ST

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	45 370	45 113
Övriga arvoden	0	2 188
Arvode valberedning	1 930	0
Sociala avgifter	14 254	14 146
	61 554	61 447

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 276 008	104 247 350
Inköp	41 852	28 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 317 860	104 276 008
Ingående avskrivningar	-11 199 200	-9 670 908
Årets avskrivningar	-1 536 040	-1 528 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 735 240	-11 199 200
Mark	39 000 000	39 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	39 000 000	39 000 000
Utgående redovisat värde	130 582 620	132 076 808
Taxeringsvärden byggnader	70 107 000	70 107 000
Taxeringsvärden mark	72 428 000	72 428 000
	142 535 000	142 535 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	129 393	122 845
Avräkningskonto förvaltare	2 837 844	2 061 881
	2 967 237	2 184 726

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkringar	28 525	0
Hisskostnader	2 990	0
Samfällighetsavgift	9 632	0
Ekonomisk förvaltning	16 200	0
Bredband	4 725	0
TV	20 797	0
Snöröjning	4 673	0
Markskötsel	7 019	0
Telefoni, föreningens	1 525	0
	96 086	0

A \$ JL
W TB SS

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	2,70 %	2021-08-25	8 567 138	8 847 138
Swedbank	2,08 %	2022-08-25	5 800 000	5 800 000
Stadshypotek	1,34 %	2022-09-30	10 333 000	10 333 000
Stadshypotek	1,30 %	2023-06-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,72 %	2021-05-27	985 000	995 000
			29 185 138	29 475 138

Kortfristig del av skulder till
kreditinstitut

9 552 138 1 285 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 9 552 138 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	60 122	61 392
Styrelsearvoden	46 500	46 500
Sociala avgifter	14 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	303 483	203 601
Upplupen värmekostnad	54 694	0
Upplupen fastighetsel	8 515	0
Upplupen avfallshantering	8 346	0
Upplupet VA	18 617	0
Upplupen städ enligt avtal	29 879	0
Upplupen städ, extra	1 370	0
Upplupen hissbesiktning	5 776	0
	551 302	325 493

Not 11 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastum	2 837 844	203 598
Avräkningskonto SBC	0	1 858 283
Konto Swedbank	10 552	10 552
	2 848 396	2 072 433

Likvida medel redovisas i balansräkningen under rubriken Kassa och bank och Övriga fordringar.

h
ZK HK
TB
AS ST

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har det utförts målningsarbete i fastighetens båda trapphus.

Det har även installerats nya bromsar i hissen i uppgång 69 samt förbättrande avkännare i båda uppgångarnas hissar.

Vidare planeras målningsarbete i källare och entréer.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 680 000	36 680 000
	36 680 000	36 680 000

Stockholm 11 / 5 2021



Sven Albertsson
ordförande



Sven Holm



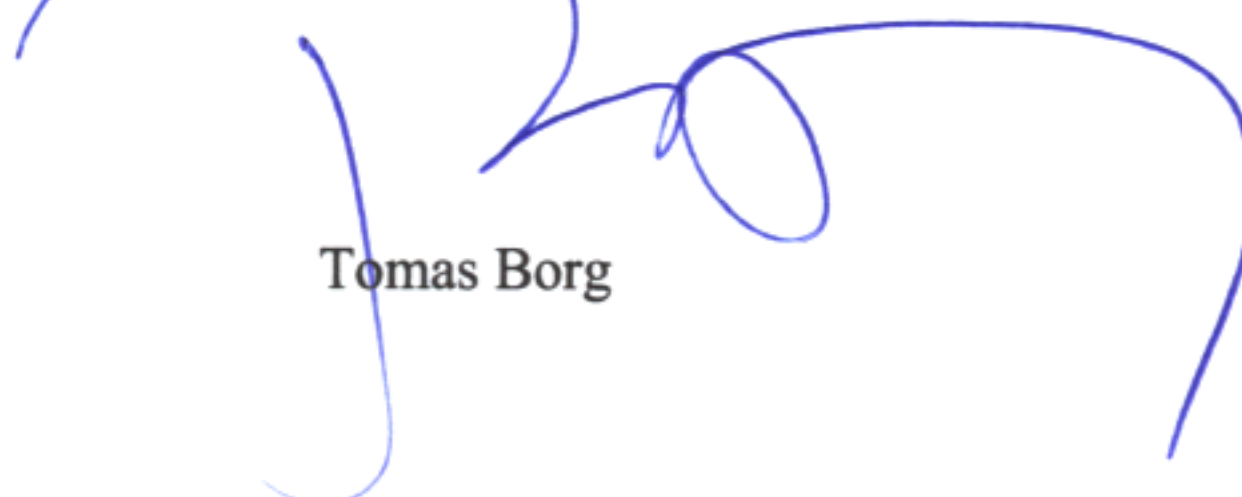
Stefan Tenggren



Joakim Linnman



Henrik Forslund



Tomas Borg



Gustav Solberger

Min revisionsberättelse har lämnats 12 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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, 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.

h

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 2020 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 12 / 5 2021

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor