

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Landborgen

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 2019 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1980-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Göran Pålsson	Ordförande
Ann Winström	Sekreterare
Johnny Eckert	Ledamot
Sture Karlsson	Ledamot

Philippe Scherrer Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johnny Eckert, Göran Pålsson, Philippe Scherrer och Ann Winström.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Johansson Ordinarie Extern Mazars SET

Valberedning

Martin Winström
Anna Åkerhielm

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÖSTVÄRN 8	1982	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

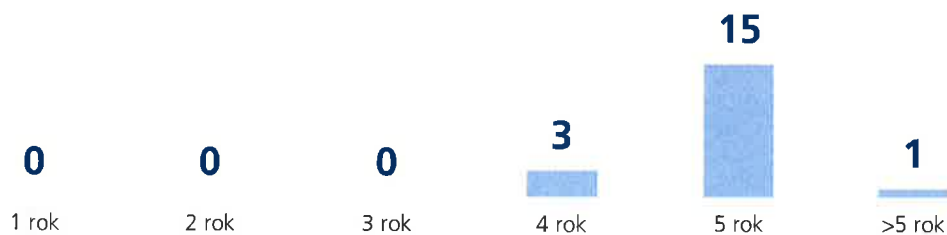
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 176 m², varav 2 557 m² utgör lägenhetsyta och 619 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
Lokaler

Kommentar

17 st kallgarage i separat byggnad
6 st källarlokalerna samt föreningens samlingslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades Januari 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny plåt på utfackning väggar på 3:e och 2:a våningarna	2019	Enligt underhållsplan
Byte av 13 garageväggar, ny styrningscentral till värmesystemet. Rivning av 2 gamla kolpannor.	2017	De gamla garageväggarna var trasiga. av typ hönsnät.
Byte av vindpapp, mineritskivor samt plåt kring fönster på utfackningsväggarna på hela byggnaden, underhåll av balkongräcken	2015 - 2016	Samtliga lägenheter kontrolleras och åtgärdas. Arbetena med underhåll och förbättring av fönsterfasaderna avslutades 2016.
Termostat- och ventilbyte i samtliga lägenheter. Byte av stamreglerventiler, injustering och märkning. Installation av smutsavskiljare på värmeledningssystemet.	2014	
Målning av trapphusen samt byte av belysningsarmatur.	2013	
Målning av garageportar, karmar, takfot till garagen, och dörrbladen till ingångarna A,B,C och D	2012	
Ny takpapp, nya takpannor och ny takpanel 90 cm upp från takfot nya hängrännor. Målat takfot, omfogning av fasad där det behövdes	2011	Den gamla pannskorstenen revs ner till nivån under taket. Ett takfönster på den lägre byggnaden slopades.
Injustering av värmeflöde i de olika stammarna	2011 - 2012	
Byte dubbelgarageport till 2 enkelgarageportar vid ingång 2A, balkar över fönster västra fasad lägenhet 19	2010	
Dränering och dagvattenledningar samt isolering.	2009	Nya dagvatten- och dräneringsledningar. två dräneringspumpbrunnar. Isolering utsida källarväggar.
Tilläggsisolering av vindsbjälklag	2009	30 cm lösull, samt ventilation av takfoten
Byte av värmväxlare	2008	
Bredband	2007	Stadsnätet
Fönster	2006	Källarfönster
Nya termostatventiler	2006	
Renovering värmecentral	2005	
Porttelefon med kodlås	2004	
Fönster	2004	Östra fasaden
Fönster	1999 - 2001	Västra fasaden
Renovering av balkonger	1997	
Byte kallvattenstammar	1990	
Nyinstallation hiss	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2020	Kan senareläggas om inte nödvändigt
Målning av källarkorridorer och cykelrum	2021	
Miljöbyggnad	2021	Kan senareläggas till infartsombyggnad
Omläggning infart och planer	2021	Kan senareläggas om inte nödvändigt
Byte av entréportar	2022	
Relining av avloppsstammar	2023	Utvärderas efterhand för att kanske senareläggas
Spolning och rensning av dagvattenledningar och brunnar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnätet
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HSB Nordvästra Skåne ekonomisk förening
Basutbud TV	Comhem AB
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal fjärrvärme	Öresundskraft
Serviceavtal brandskydd, fuktkontroll	Anticimex
Serviceavtal kontroll hissar	Kiwa Inspecta AB
Fullvärdesförsäkring inkl Bostadsrättstillägg	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

Under året har det amorterats 900 000 kronor av lånen

Soliditet relaterad till taxeringsvärdet blir 93%

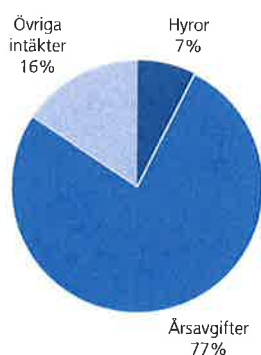
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	818 182	520 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 746 573	1 727 676
Finansiella intäkter	19	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 040	418
Ökning av kortfristiga skulder	3 194	19 317
	1 750 826	1 747 411
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	919 323	889 049
Finansiella kostnader	91 817	89 081
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	900 000	471 867
	1 911 140	1 449 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	657 869	818 182
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-160 314	297 415

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK kontroll utförd under oktober.

Energideklaration utförd under oktober.

Plåtarbeten i enlighet med underhållsplan byttes på utfackväggarna våning 3 och 2.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	526	515	505	495
Hyror/m ² hyresrättsyta	45	49	48	45
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 846	2 198	2 382	2 472
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	87	95	92	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	12	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	28	30	47
Soliditet (%)	65	60	57	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	527	541	-802	-408
Nettoomsättning (tkr)	1 747	1 728	1 689	1 658

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 557 m² bostäder och 619 m² lokaler.

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	6 507 000	0	0	6 507 000
Upplåtelseavgifter	297 000	0	0	297 000
Kapitaltillskott	2 051 990	0	0	2 051 990
Fond för yttre underhåll	873 519	483 869	0	389 650
S:a bundet eget kapital	9 729 509	483 869	0	9 245 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-934 889	-483 869	541 193	-992 214
Årets resultat	527 100	527 100	-541 193	541 193
S:a ansamlad förlust	-407 790	43 231	0	-451 020
S:a eget kapital	9 321 719	527 100	0	8 794 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	527 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-451 021
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 869
summa balanserat resultat	-407 790

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-407 790
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 746 573	1 727 676
Summa rörelseintäkter		1 746 573	1 727 676
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-775 637	-745 755
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 568	-101 323
Personalkostnader	Not 5	-41 117	-41 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-208 353	-208 353
Summa rörelsekostnader		-1 127 675	-1 097 402
RÖRELSERESULTAT		618 898	630 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 817	-89 081
Summa finansiella poster		-91 798	-89 081
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		527 100	541 193
ÅRETS RESULTAT		527 100	541 193

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 609 783	13 818 135
Summa materiella anläggningstillgångar		13 609 783	13 818 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 609 783	13 818 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	669 280	830 633
Summa kortfristiga fordringar		669 280	830 633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		669 280	830 633
SUMMA TILLGÅNGAR		14 279 062	14 648 769

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 804 000	6 804 000
Kapitaltillskott		2 051 990	2 051 990
Fond för yttre underhåll	Not 9	873 519	389 650
Summa bundet eget kapital		9 729 509	9 245 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-934 889	-992 214
Årets resultat		527 100	541 193
Summa fritt eget kapital		-407 790	-451 020
SUMMA EGET KAPITAL		9 321 719	8 794 620
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 000 000	3 910 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	3 910 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 720 000	1 710 000
Leverantörsskulder		85 488	53 027
Skatteskulder		1 820	0
Övriga skulder		0	17 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	150 035	163 954
Summa kortfristiga skulder		2 957 343	1 944 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 279 062	14 648 769

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Fönster	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 344 156	1 317 799
Hyror lokaler	21 700	21 700
Hyror parkering	3 600	900
Hyror garage	104 100	107 100
Kabel-TV intäkter	16 416	22 800
Värmeintäkter	250 761	248 281
Avgift andrahandsuthyrning	5 813	9 048
Öresutjämning	28	48
	1 746 573	1 727 676

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 036	112 500
	Fastighetsskötsel beställning	663	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 370	51 299
	Snöröjning/sandning	5 149	13 514
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 875	0
	Hissbesiktning	5 746	5 545
	Myndighetstillsyn	17 500	0
	Gård	1 075	250
	Serviceavtal	42 604	30 753
	Förbrukningsmateriel	915	0
	Brandskydd	0	7 616
		210 933	221 477
	Reparationer		
	VVS	5 642	7 330
	Värmeanläggning/undercentral	1 528	9 343
	Ventilation	0	3 193
	Elinstallationer	39	0
	Hiss	1 396	0
		8 605	19 866
	Periodiskt underhåll		
	Tak	77 428	0
	Fasad	0	17 780
		77 428	17 780
	Taxebundna kostnader		
	El	36 447	34 529
	Värme	275 698	296 328
	Vatten	45 238	38 710
	Sophämtning/renhållning	20 813	19 735
		378 196	389 302
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 642	41 119
	Kabel-TV	16 350	20 588
		61 992	61 707
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 483	35 623
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	775 637	745 755
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 225	0
	Medlemsinformation	200	297
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Revisionsarvode extern revisor	19 329	22 875
	Föreningskostnader	2 066	4 784
	Styrelseomkostnader	0	82
	Fritids- och trivselkostnader	1 326	3 950
	Förvaltningsarvode	57 646	55 890
	Administration	2 371	4 280
	Korttidsinventarier	4 359	0
	Konsultarvode	4 491	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		102 568	101 323

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Kostnadsersättningar	0	303
	Sociala kostnader	6 117	6 668
		41 117	41 971
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	115 222	115 222
	Förbättringar	93 131	93 131
		208 353	208 353
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 554 663	16 554 663
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 554 663	16 554 663
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 736 528	-2 528 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 353	-208 353
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 944 880	-2 736 528
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 609 783	13 818 135
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 357 821	1 357 821
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 692 000	21 444 000
	Taxeringsvärde mark	26 540 000	18 778 000
		52 232 000	40 222 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	39 200 000
	Lokaler	1 232 000	1 022 000
		52 232 000	40 222 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 411	11 411
	Skattefordran	0	1 040
	Klientmedel hos SBC	657 869	818 182
		669 280	830 633

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	389 650	641 461
	Reservering enligt stadgar	483 869	389 650
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-641 461
	Vid årets slut	873 519	389 650

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,380 %	1 910 000	1 910 000	2020-06-17
	SEB	1,140 %	810 000	1 710 000	2020-01-28
	SEB	1,560 %	2 000 000	2 000 000	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		4 720 000	5 620 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 720 000	-1 710 000	
			2 000 000	3 910 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 220 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 820 000	8 820 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	11 538	11 685
	Avgifter och hyror	138 497	152 269
		150 035	163 954

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Rensning av ventilationssystemet och därefter balanseras systemet.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 15 / 3 2020



Göran Pålsson
Ordförande



Ann Winström
Sekreterare

Johnny Eckert
Ledamot



Sture Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4. 2020



Anders Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Landborgen
Org. nr 716406-9945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Landborgen 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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.

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 Landborgen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Landborgen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Helsingborg, 15 april 2019



Anders Johansson
Auktoriserad revisor