

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnen 15

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 2033.
- 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.
- 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 1996-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Fredrik Petter Wingren	Ordförande
Lars Mathias Lundh	Kassör
Carl Johan Anders Ronander	Ledamot
Madelaine Marie Elisabeth Seidlitz	Ledamot
Matteus Özer	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	parsells revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Annelie Jonsson	
Margareta Rickerth	Sammanställande
Peter Wirhed	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

HW CR
Lars FW
M

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lönnen 15	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

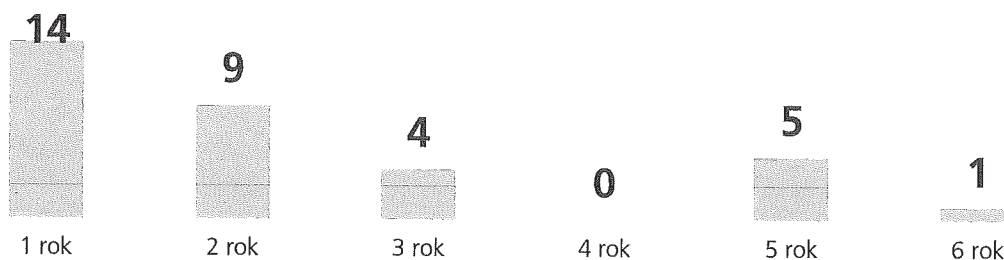
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 908 m², varav 2 068 m² utgör lägenhetsyta och 840 m² utgör lokalyta, varav 580 m² är uthyrda och 260 m² används av föreningen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stoddard Mattor & Object AB	170 m ²	20210930
Proviand Sverige AB	410 m ²	20200930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Piskbalkong
Tvättstuga
Cykelgarage
Vindsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 20180510.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
El-arbete i samband med Stambyte	2020
Fönster	2020
Byte av undercentral	2020
Ventilation OVK	2020
Stambyte	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Adamsbergs fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförvaltning	Adamsbergs fastighetsförvaltning AB

Övrig information

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-03. Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Lönne 15 på Sturegatan 19.
Adress: Sturegatan 19, 114 36 Stockholm
Tomtareal 670 kvm

Medlemsinformation

Av föreningens 33 bostadslägenheter har 32 upplåtits med bostadsrätt och en med hyresrätt.

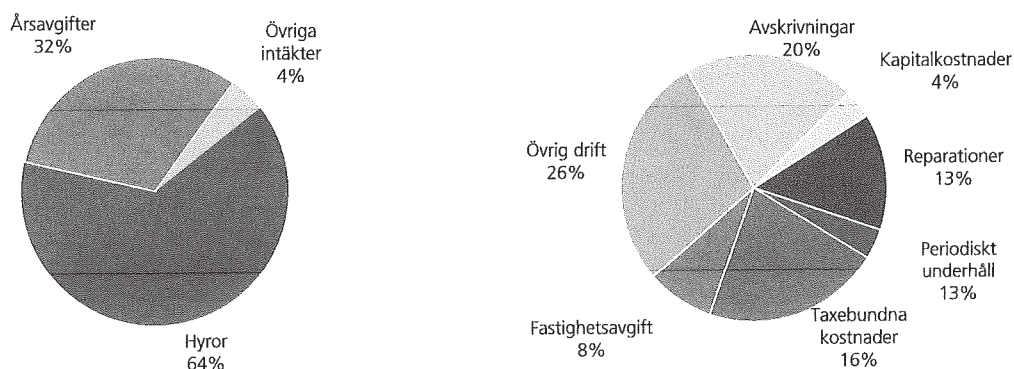
Enligt ekonomisk plan är lägenhetsytan för bostäder 2 068 kvm. Totalt är 2 018 kvm upplåtet med bostadsrätt och 50 kvm med hyresrätt för bostadsändamål. Föreningens lokaler upplåts med hyresrätt.

Föreningens ekonomi

	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 170 268
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 065 805
Minskning kortfristiga fordringar	641 958
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	2 707 763
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 215 148
Finansiella kostnader	104 113
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	357 024
	2 751 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 126 746
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-43 522

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar. Föreningens transaktionskonto bokas och redovisas som en fordran i årsredovisningen.

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

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts

Vattenläcka hos Proviant åtgärdats så även en vattenläcka på våning 2 lgh 1205.

Styrelsen har i samverkan med Fastighetsägarna tagit fram en projektplan samt förfrågningsunderlag för stambyte.

Vidare har Adamsbergs Fastighetsförvaltnings AB's uppdrag utökats till att utöver löpande fastighetsförvaltning även innefatta teknisk förvaltning.

SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB utför den ekonomiska förvaltningen för föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	322	322	322	322
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 039	4 076	4 113	4 226
Soliditet (%)	67	67	68	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-826	-534	-682	-694
Nettoomsättning (tkr)	2 032	2 026	1 933	1 915

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 068 m² bostäder och 840 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	16 757 075	0	0	16 757 075
Upplåtelseavgifter	7 926 693	0	0	7 926 693
Fond för yttre underhåll	4 959 731	693 245	0	4 266 486
S:a bundet eget kapital	29 643 499	693 245	0	28 950 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 891 109	-693 245	-534 427	-8 663 437
Årets resultat	-826 291	-826 291	534 427	-534 427
S:a ansamlad förlust	-10 717 400	-1 519 536	0	-9 197 864
S:a eget kapital	18 926 099	-826 291	0	19 752 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-826 291
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 197 864
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-693 245
summa balanserat resultat	-10 717 400

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

379 469
-10 337 931

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	2 032 239	1 909 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 566	116 969
Summa rörelseintäkter		2 065 805	2 026 393
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 908 525	-1 533 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 122	-228 757
Personalkostnader	Not 6	-139 501	-134 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 835	-572 832
Summa rörelsekostnader		-2 787 983	-2 469 483
RÖRELSERESULTAT		-722 179	-443 090
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 113	-91 337
Summa finansiella poster		-104 113	-91 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-826 291	-534 427
ÅRETS RESULTAT		-826 291	-534 427

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 112 772	24 683 485
Inventarier	Not 9	10 591	12 713
Summa materiella anläggningstillgångar		24 123 363	24 696 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 123 363	24 696 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 009	563 118
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	781 948	776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	134 165
Summa kortfristiga fordringar		808 957	698 059
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 373 890	4 170 268
Summa kassa och bank		3 373 890	4 170 268
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 182 847	4 868 327
SUMMA TILLGÅNGAR		28 306 210	29 564 525

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 683 768	24 683 768
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 959 731	4 266 486
Summa bundet eget kapital		29 643 499	28 950 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 891 109	-8 663 437
Årets resultat		-826 291	-534 427
Summa fritt eget kapital		-10 717 400	-9 197 864
SUMMA EGET KAPITAL		18 926 099	19 752 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 075 000	8 225 000
Summa långfristiga skulder		8 075 000	8 225 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	75 000	0
Leverantörsskulder		284 199	416 436
Skatteskulder		409 562	367 516
Övriga skulder		165 727	115 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	370 624	687 598
Summa kortfristiga skulder		1 305 111	1 587 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 306 210	29 564 525

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	649 925	630 521
Hyror bostäder	42 708	53 770
Hyror lokaler momspliktiga	1 282 263*	1 163 833
Bredbandsintäkter	57 365	53 856
Överlåtelse/pantsättning	0	7 444
Öresutjämning	-22	0
	2 032 239	1 909 424

*79 674:- avser lokalintäkt för 2018, som var felaktigt bokfört i årsredovisning 2018.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	10 589	0
Fakturerade kostnader moms	18 765	0
Försäkringsersättning	0	50 374
Övriga intäkter	4 212	66 616
	33 566	116 990

OK
Ullö FN
100 M

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	199 155	293 987
	Fastighetsskötsel beställning	49 707	14 356
	Snöröjning/sandning	17 907	2 604
	Städning entreprenad	32 898	31 925
	Städning enligt beställning	4 183	1 624
	Sotning	13 698	0
	Hissbesiktning	1 758	12 518
	Myndighetstillsyn	1 180	0
	Serviceavtal	20 976	0
	Förbrukningsmateriel	16 113	46 007
	Teleport/hissanläggning	901	0
		358 478	403 021
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 098	16 486
	Lokaler	88 161	0
	Tvättstuga	4 602	0
	Sophantering/återvinning	3 426	0
	Entré/trapphus	5 830	0
	Lås	4 905	3 213
	VVS	45 669	0
	Ventilation	21 381	0
	Elinstallationer	31 377	0
	Hiss	15 914	0
	Fasad	7 650	0
	Fönster	2 645	0
	Balkonger/altaner	9 000	0
	Vattenskada	124 836	0
	Skador/Klotter	0	24 679
		386 492	44 378
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	60 245	0
	Byggnad	0	192 998
	Stambyte	270 841	0
	Ventilation	49 200	0
	Garage/parkering	-817	0
	Tvättstuga	0	32 993
		379 469	225 991
	Taxebundna kostnader		
	El	56 549	63 433
	Värme	313 327	402 054
	Vatten	54 192	66 139
	Sophämtning/renhållning	32 350	27 443
	Grovsopor	3 591	8 263
		460 009	567 332
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 376	47 435
	Kabel-TV	5 755	7 046
	Bredband	44 505	54 489
		98 636	108 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	225 441	184 121
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 908 525	1 533 813

OK
Mio FW
Loo M

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 772	0
	Tele- och datakommunikation	4 927	5 801
	Revisionsarvode extern revisor	50 721	28 320
	Föreningskostnader	11 133	2 446
	Fritids- och trivselkostnader	7 344	0
	Förvaltningsarvode	62 922	102 238
	Administration	18 814	4 584
	Konsultarvode	4 583	0
	Föreningsavgifter	4 906	0
	Juridiska åtgärder	0	85 368
		167 122	228 757

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 149	102 024
	Sociala kostnader	33 351	32 056
		139 501	134 080

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	151 263	151 263
	Förbättringar	419 450	419 450
	Inventarier	2 122	2 119
		572 835	572 832

ca
110 700
100 M

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 079 079	32 079 079
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 079 079	32 079 079
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 395 594	-6 824 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-570 713	-570 713
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 966 307	-7 395 594
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 112 772	24 683 485
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 483 081	8 483 081
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 200 000	25 600 000
	Taxeringsvärde mark	66 800 000	47 200 000
		96 000 000	72 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	58 800 000
	Lokaler	18 000 000	14 000 000
		96 000 000	72 800 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	238 482	238 482
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	238 482	238 482
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-225 769	-223 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 122	-2 119
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-227 891	-225 769
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 591	12 713

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 192	-203
	Klientmedel hos SBC	752 856	0
	Fordringar	19 602	979
	OBS konto	2 298	0
		781 948	776

on
FW
M

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	47 435
	Förutbetald kostnad	0	86 730
		0	134 165

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 266 486	3 573 241
	Reservering enligt stadgar	693 245	693 245
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 959 731	4 266 486

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	800 000	800 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	1 300 000	1 300 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	1 200 000	1 200 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	312 500	337 500	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	4 537 500	4 587 500	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		8 150 000	8 225 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-75 000	0	
			8 075 000	8 225 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 775 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	132 960	132 960
	Ränta	4 816	7 092
	Avgifter och hyror	232 848	486 256
	Upplupen kostnad	0	61 290
		370 624	687 598

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En inventering av samtliga fönster och balkonger har genomförts vidare har en extrastämma för information kring ett kommande Stambyte hållits där en tydlig majoritet 26 mot 2 röstat för att bevilja, (1 avstod).

De förändringar i bostadsrättslagenheterna som kommer att uppstå i samband med föreningens genomförande av stambytet.

Övertagande av bostadsrättshavarnas underhålls- och reparationsansvar i samband med stambytet.

Arbetet med att välja entreprenör för stambytet utifrån de anbud som inkommit tar därför vid. Vidare har Styrelsen i syfte att minska den ekonomiska bördan initierat utredning kring för att se över möjligheterna att konvertera vind samt källarutrymmen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Störst påverkan har Covid-19 på föreningens lokalhyresgäster, samt tidsplanen för genomförandet av stambytet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 5 2020


Fredrik Petter Wingren
Ordförande


Lars Mathias Lundh
Kassör


Carl Johan Anders Ronander
Ledamot


Madelaine Marie Elisabeth Seidlitz
Ledamot


Matteus Özer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020


Magnus Hamberg
Extern revisor *aukt. rev.*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lönnen 15

Org.nr 769601-7263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lönnen 15 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. 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 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.

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 Lönnen 15 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

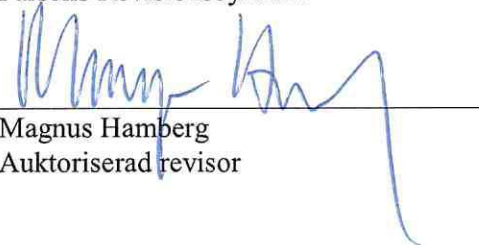
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 26 maj 2020

Parsells Revisionsbyrå AB



Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor