



ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF LÖNNKROGEN

769613-6816

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt efter kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftkostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lönnkrogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-09-21.

Styrelsens säte: Skåne län, Vellinge kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Ljunghusen 16:64, Vellinge Kommun.

Föreningens gatuadresser: Lönnkrogsvägen 1A-O och 2A-H, 236 41 Höllviken.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Karin Andersson	Ordförande	2017
Max Halldén	Ledamot	2017
Kerstin Björklund	Ledamot	2017
Benny Hedberg	Ledamot	2017
Annika Lindahl	Ledamot	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Liselott Herrlander

Valberedning

Johan Bjelvebo.

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Ljunghusen 16:64 har en tomtareal om 5813 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1986 och ombildning till bostadsrättsförening ägde rum 2006. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1986. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 2 stycken hus med totalt 22 lägenheter. 21 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Till fastigheten hör också 7 stycken garageplatser.

Den totala boytan uppgår till 1,770 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken 2 rum och kök

12 stycken 3 rum och kök

2 stycken 4 rum och kök

3 stycken 5 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-16. 15 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Glöggräffen blev som vanligt av under december månad och var som vanligt mycket uppskattad. Det bjöds på glögg, tilltugg och julmusik.

Årets julklapp delades i samband med detta och i år förenade vi nytta med nöje genom att dela ut nya filter till våra kombinerade köks och ventilationsfläktar.

En vänlig gest samt en påminnelse om att det är viktigt att filtren hålls fräscha för att fläkten och ventilationen i våra hus ska fungera ordentligt.

Vi har även börjat att sätta igång en hemsida som ska fungera som huvudsaklig informationskälla för föreningen.

Utfört underhåll

Under året har vi bytt samtliga plattor / tak under våra balkonger. Serviceeliten gjorde under våren en extra städning / röjning utmed vägen, denna brukar vi normalt göra själv på vår städdag men i år valde vi att hyra in tjänsten då deltagarna varit för få på städdagarna tidigare. En stor avbruten gren från vår björks utmed stora vägen har blivit bortforslad. En arborist gick igenom resten av trädet för att kolla dess tillstånd. Detta för att den gren som bröts av från trädet hamnade på Falsterbovägen, nära en bil. Vi har även införskaffat en ny mangel till tvättstugan.

Vår hyreslägenhet har börjat att underhållas, bland annat har 1 rum målats och en altandörr gjorts vid.

4

Framtida underhåll

Under 2017 planerar vi att:

Montera stegar och säkerhetsanordningar på taket för att kunna anlita företag som kan ta sig an arbete som ska ske just på taket. Detta är många gånger ett krav ur arbetsmiljösynpunkt när arbete ska utföras på tak.

Se över allt trä i föreningen. Staket, garagegavlar med mera och byta virke samt måla allt som behövs. Plattorna ska läggas om på "bakvägen" ut till garage/parkering. Hyreslägenheten kommer även att få fortsatt underhåll.

Övrigt sker löpande enligt aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 (21) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 1 överlåtelse under 2016.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2017 är 44.800 kr (år 2016, 44.300 kr)

Årsavgifter

Ingen avgiftsändring under 2016. Årsavgiften är 633 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2017 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	1 214	1 211	1 187	1 184	1 167
Årets resultat	187	-322	6	297	91
Totalt eget kapital	20 686	20 499	20 821	20 815	20 518
Balansomslutning	36 130	36 149	36 682	36 776	36 150
Soliditet	57,3%	56,7%	56,8%	56,6%	56,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	35 398	35 647	35 895	36 070	35 768
Taxeringsv., byggnader och mark	24 800	21 600	21 600	21 600	21 600
Taxeringsvärde, byggnader	15 000	14 600	14 600	14 600	14 600
Bankskuld	15 328	15 522	15 695	15 722	15 450
Bankskuld kr/kvm	8 660	8 769	8 867	8 882	8 729
Belåningsgrad	62%	72%	73%	73%	72%
Amortering under året	194	173	27	27	-15 450
Räntekostnad, %	1,67%	1,75%	2,70%	2,94%	3,66%
Likvida medel	708	473	771	695	341
Likviditet	241%	160%	404%	264%	184%
Kassaflöde, kr/kvm	325	333	251	235	149
Avsättning yttre fond, kr/kvm	88	88	76	76	76

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 732 617	235 725	852 509	-321 886
Disp. enl. stämmobeslut			-321 886	321 886
Ianspråktagande år 2016 av yttre fond		-139 013	139 013	
Avsättning år 2016 yttre fond		155 000	-155 000	
Årets resultat				186 805
Belopp vid årets utgång	19 732 617	251 712	514 636	186 805

Av medlemsinsatser utgår 19.728.031 kronor insatser och 4.586 kronor upplåtelseavgift.
Insatserna utgörs av de 21 lägenheter som är bostadsrätter. Insats lgh 14, som idag är hyresrätt, utgör 896.964 kronor och inbetalas om denna lägenhet upplåts som bostadsrätt.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	530 623
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-155 000
Ianspråktagande av yttre fond, periodiskt underhåll	139 013
Årets resultat	186 805
Till stämmans förfogande	701 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	701 441
--	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

4

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 213 934	1 210 862
Summa rörelseintäkter		1 213 934	1 210 862
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-466 518	-984 233
Personalkostnader	6	-56 661	-27 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-248 553	-248 553
Summa rörelsekostnader		-771 732	-1 260 764
Rörelseresultat		442 202	-49 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 192	1 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 589	-273 115
Summa finansiella poster		-255 397	-271 984
Resultat efter finansiella poster		186 805	-321 886
Resultat före skatt		186 805	-321 886
Årets resultat		186 805	-321 886

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	35 398 200	35 646 753
Summa materiella anläggningstillgångar		35 398 200	35 646 753

Summa anläggningstillgångar		35 398 200	35 646 753
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 120	9 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 772	18 779
Summa kortfristiga fordringar		22 892	28 395

<i>Kassa och bank</i>		708 479	473 443
Summa omsättningstillgångar		731 371	501 838

SUMMA TILLGÅNGAR		36 129 571	36 148 591
-------------------------	--	-------------------	-------------------

h

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 732 617

19 732 617

Fond för yttre underhåll

251 712

235 725

Summa bundet eget kapital

19 984 329

19 968 342

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

514 636

852 509

Årets resultat

186 805

-321 886

Summa fritt eget kapital

701 441

530 623

Summa eget kapital

20 685 770

20 498 965

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

15 140 400

15 335 820

Summa långfristiga skulder

15 140 400

15 335 820

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

187 920

185 920

Leverantörsskulder

6 119

7 928

Övriga skulder

0

15 728

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

109 362

104 230

Summa kortfristiga skulder

303 401

313 806

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 129 571

36 148 591

h

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnader skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
Installation bredband, fiber	20 år	linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 55.039 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter från bostadsrätter	1 074 265	1 074 267
Hyra, hyresrätt	75 785	75 220
Hyra garage	31 890	31 861
Vattenavgift	26 400	26 400
Överlåtelse och pantförskrivelser	2 445	3 114
Övriga intäkter	3 149	0
Summa	1 213 934	1 210 862

h

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2016	2015
Driftskostnader, spec. not 3	315 770	293 350
Löpande underhåll, spec. not 4	11 735	27 936
Periodiskt underhåll, spec. not 5	139 013	662 947
Summa	466 518	984 233

Not 3 Drift

	2016	2015
Elkostnad	33 399	33 794
Vatten och avlopp	91 889	85 921
Avfallshantering	17 933	17 962
Snörenhållning	0	2 128
Avgift samfällighet	6 400	6 400
Fastighetsförsäkring	29 348	26 294
Anticimex försäkring	9 385	5 311
Trädgårdsskötsel enligt avtal	15 880	15 880
Trädgårdsskötsel utöver avtal	11 313	0
Kommunal fastighetsavgift, lägenheter	27 896	27 338
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	4 678	11 194
Extern revisor	11 125	10 750
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 300	4 350
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	3 739	2 053
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	35 096	35 907
Administrativa kostnader	6 202	8 070
Övriga kostnader	7 187	0
Summa	315 770	293 352

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Löpande underhåll, bostäder	1 819	9 013
Löpande underhåll, Tvättstuga	766	2 126
Löpande underhåll ventilation	4 110	0
Löpande underhåll, installationer el	0	3 458
Löpande underhåll, fastighet utvändigt, tak	5 040	9 938
Löpande underhåll, fastighet utvändigt, fönster	0	3 401
Summa	11 735	27 936

Not 5 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2016	2015
Upprättande av underhållsplan	0	8 750
Planerat underhåll, gemensamma utrymmen	0	53 504
Planerat underhåll, målning	38 800	0
Planerat underhåll, Installation ventilation	6 588	46 350
Planerat underhåll, huskropp utv. balkonger	93 625	59 343
Planerat underhåll, huskropp utv.fönster	0	495 000
Summa	139 013	662 947

h

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 000	22 000
Skattefria bilersättningar	229	0
Sociala avgifter	12 432	5 978
Summa	56 661	27 978

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning byggnader	248 553	248 553
Summa	248 553	248 553

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 876 798	22 876 798
Årets anskaffning, bredband		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 876 798	22 876 798
Ingående avskrivningar	-998 470	-749 917
Årets avskrivningar	-248 553	-248 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 247 023	-998 470
Utgående redovisat värde	21 629 775	21 878 328
Bokfört värde byggnader	21 629 775	21 878 328
Bokfört värde mark	13 768 425	13 768 425
	35 398 200	35 646 753
Taxeringsvärde byggnader	15 000 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	7 000 000
	24 800 000	21 600 000

Fastighetsbeteckningar: Ljunghusen 16:64
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1986 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	119	1 065
Skattefordran	1 001	1 551
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 000
Summa	1 120	9 616

h

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring Anticimex	15 736	17 008
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 300	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 736	1 771
Summa	21 772	18 779

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2016-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,58	3 månaders	5 223 070	157 920
SEB	1,29	2017-11-28	4 500 000	0
SEB	1,10	2020-11-28	5 605 250	30 000
			15 328 320	187 920

Kortfristig del av långfristig skuld 187.920 kronor (185.920 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 14.388.720 kronor (14.592.140 kronor).

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	766	0
Upplupen kostnad el	6 802	6 229
Förutbetalda hyror och avgifter	91 171	87 181
Upplupen kostnad extern revisor	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader	1 623	1 820
Summa	109 362	104 230

h

Ljunghusen 2017-03 - 20



Karin Andersson
Ordförande



Max Halldén



Kerstin Björklund



Annika Lindahl

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönnkrogen, org.nr. 769613-6816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnkrogen för år 2016.

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 2016 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 på fel.

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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Lönnkrogen för år 2016 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 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 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 förtlöpande 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 försummeiser 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 räkenskapsena. 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 28 / 4 2017

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor