



# ÅRSREDOVISNING 2019

## BRF Lönnkrogen

769613-6816

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen  
[max@hallden.se](mailto:max@hallden.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lönnkrogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-11.

Styrelsens säte: Skåne Län, Vellinge kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Ljunghusen 16:64, Vellinge kommun.  
Föreningens gatuadress: Lönnkrogsvägen 1A-O, 2A-H, 236 41 Höllviken

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Bostadsrätterna.  
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Karin Andersson	Ordförande	2020
Kerstin Björklund	Ledamot	2020
Max Halldén	Ledamot	2020
Kerstin Norman	Ledamot	2020
Anders Davies	Ledamot	2020

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

h

### **Revisor**

Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor

### **Valberedning**

Gunn Peterson

### **Förvaltning**

Akevo AB 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 5 813 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.

Fastigheten består av två stycken hus med totalt 22 lägenheter. 21 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 1 är upplåten med hyresrätt. Till fastigheten hör också 7 stycken garageplatser. Den totala boytan uppgår till 1 770 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### **Lägenhetsfördelning**

5 stycken 2 rum och kök  
9 stycken 3 rum och kök  
5 stycken 4 rum och kök  
3 stycken 5 rum och kök

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-16.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

#### **Underhåll och underhållsplan**

Vi har under det gångna året fortsatt med renovering av fasad och balkonger på våra fastigheter, det återstår fortfarande en hel del av detta arbete som kommer att fortsätta under 2020.

Vi har bytt ut låskistor till våra förråd så att dessa låses automatiskt när de stängs för att minimera risken att de står olåsta och uppmanar till inbrott. Vi har även satt upp nya parkeringsskyltar på parkeringen. En trädgårdsingenjör har varit på plats och inventerat samt beskurit några träd samt anlagt ängen på allmänningen. I övrigt sker löpande underhåll enligt gällande underhållsplan.

h

### Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2019:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Fasadrenovering byte av virke och målning	2019	Påbörjats och kommer att fortsätta 2020.
Låskistor i förrådsdörrar	2019	Nya låskistor som automatiskt går i lås monteras
Nya P-skyltar	2019	Nya parkeringsskyltar på vår parkering.
Trädgårdsingenjör	2019	Trädgårdsingenjör har inventerat, beskurit vissa av våra träd samt anlagt "ängen" på allmanningen.

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fasadrenovering byte av virke och målning	2020	Arbetet som påbörjats 2019 fortsätter.
Kulventiler	2020	Byte av kulventiler under varmvattensberedare.
Radonmätning	2020	Radonmätning på begäran av kommunen.
Underhållsplan	2020-	Övrigt underhåll kommer att ske efter vår underhållsplan samt behov.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 5 st överlåtelse.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1% 2019-01-01.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % 2020-01-01.

h

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	640	633	633	633	633
Nettoomsättning	1 234	1 212	1 213	1 214	1 211
Årets resultat	326	- 64	250	187	- 322
Totalt eget kapital	21 198	20 872	20 936	20 686	20 499
Balansomslutning	36 101	35 943	36 192	36 130	36 149
Soliditet, %	59%	58%	58%	57%	57%
Bokfört värde, byggnader och mark	34 653	34 901	35 150	35 398	35 647
Taxeringsv.,byggnader och mark	28 000	24 800	24 800	24 800	21 600
Taxeringsvärde, byggnader	16 000	15 000	15 000	15 000	14 600
Låneskuld	14 765	14 952	15 140	15 328	15 522
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 342	8 447	8 554	8 660	8 769
Belåningsgrad, %	53%	60%	61%	62%	72%
Amortering under året	187	188	188	194	173
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,21%	1,20%	1,15%	1,67%	1,75%
Likvida medel	1 426	1 025	1 019	708	473
Likviditet, %	444%	339%	344%	241%	160%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>335</b>	<b>290</b>	<b>331</b>	<b>325</b>	<b>333</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>88</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

h

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 732 617	81 755	1 121 861	-64 229	<b>20 872 004</b>
Disp. enligt stämmobeslut			-64 229	64 229	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		155 000	-155 000		<b>0</b>
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-18 330			<b>-18 330</b>
Årets resultat			18 330		<b>18 330</b>
Årets resultat				325 767	<b>325 767</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 732 617</b>	<b>218 425</b>	<b>920 962</b>	<b>325 767</b>	<b>21 197 771</b>

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till::

balanserat resultat	1 057 632
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-155 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	18 330
årets vinst	325 767
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>1 246 729</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	1 246 729
<b>Summa</b>	<b>1 246 729</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

h

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 234 408	1 211 677
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 234 408</b>	<b>1 211 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-415 843	-773 987
Övriga externa kostnader	4	-11 750	-16 125
Personalkostnader och arvoden	5	-54 600	-58 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-248 553	-248 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-730 746</b>	<b>-1 097 172</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>503 662</b>	<b>114 505</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 629	2 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 524	-181 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 895</b>	<b>-178 734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>325 767</b>	<b>-64 229</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>325 767</b>	<b>-64 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>325 767</b>	<b>-64 229</b>

h



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 652 541	34 901 094
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 652 541</b>	<b>34 901 094</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 652 541</b>	<b>34 901 094</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 162	0
Övriga fordringar		2 197	3 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 464	14 197
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 823</b>	<b>17 274</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 426 300	1 024 855
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 426 300</b>	<b>1 024 855</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 448 123</b>	<b>1 042 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 100 664</b>	<b>35 943 223</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		19 732 617	19 732 617
Fond för yttre underhåll		218 425	81 755
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 951 042</b>	<b>19 814 372</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		920 962	1 121 861
Årets resultat		325 767	-64 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 246 729</b>	<b>1 057 632</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 197 771</b>	<b>20 872 004</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9		
	10	9 091 390	10 015 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 091 390</b>	<b>10 015 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 673 170	4 937 230
Leverantörsskulder		35 138	16 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	103 195	101 877
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 811 503</b>	<b>5 055 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 100 664</b>	<b>35 943 223</b>

h

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1,06 %
Fiberinstallation	5,0 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet 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 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	1 084 983	1 074 263
Hyra bostäder hyresrätt	79 239	77 826
Intäkt överlåtelse- och panthantering	5 811	455
Hysesintäkt garage	33 475	32 733
Vattenavgift	26 400	26 400
Övriga ersättningar och intäkter	4 500	0
<b>Summa</b>	<b>1 234 408</b>	<b>1 211 677</b>

h

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	345 092	333 113
Löpande underhåll, se spec. nedan	52 421	112 254
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	18 330	328 620
<b>Summa</b>	<b>415 843</b>	<b>773 987</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	35 694	34 601
Vatten & avlopp	99 019	97 362
Avfallshantering	20 816	20 149
Tvätt av sopkärl	0	3 061
Snörenhållning och halkbekämpning	7 675	12 770
Avgift samfällighetsförening	6 400	6 400
Fastighetsförsäkring	36 057	32 556
Anticimex försäkring	0	6 082
Trädgårdsskötsel enligt avtal	22 980	24 108
Trädgårdsskötsel utöver avtal	17 473	5 700
Kommunal fastighetsavgift, lägenheter	30 294	29 414
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	2 448	774
Förbrukningsmaterial filter	6 588	6 588
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	5 289	3 929
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	38 595	37 849
Administrativa kostnader	11 374	7 470
Medlemskap bostadsrätterna	4 390	4 300
<b>Summa</b>	<b>345 092</b>	<b>333 113</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Löpande underhåll	971	815
Bostäder VVS	8 236	0
Gemensam utrustning, tvättstuga	4 637	5 174
Installationer, VA/sanitet	0	2 014
Installationer, ventilation	14 535	19 891
Installationer, el	8 307	26 057
Installationer, lås	5 810	0
Installationer, övrigt	0	3 460
Fastighet utvändigt	9 925	18 750
Fastighet utvändigt, dörrar	0	26 678
Markytor, övrigt	0	9 415
<b>Summa</b>	<b>52 421</b>	<b>112 254</b>

6

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Huskropp utv. fasader	0	328 620
Huskropp utv. balkonger	18 330	0
<b>Summa</b>	<b>18 330</b>	<b>328 620</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt revision.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Konsultarvode	0	4 500
Extern revisor	11 750	11 625
<b>Summa</b>	<b>11 750</b>	<b>16 125</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala avgifter	8 100	13 007
<b>Summa</b>	<b>54 600</b>	<b>58 507</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avskrivning byggnader, enligt plan	248 553	248 553
<b>Summa</b>	<b>248 553</b>	<b>248 553</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

h

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 876 798	22 876 798
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 876 798</b>	<b>22 876 798</b>
Ingående avskrivningar	-1 744 129	-1 495 576
Årets avskrivningar	-248 553	-248 553
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 992 682</b>	<b>-1 744 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 884 116</b>	<b>21 132 669</b>
Bokfört värde byggnader	20 884 116	21 132 669
Bokfört värde mark	13 768 425	13 768 425
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>34 652 541</b>	<b>34 901 094</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	9 800 000
<b>Summa</b>	<b>28 000 000</b>	<b>24 800 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Ljunghusen 16:64 och 16:69  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1986 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	12 429	11 197
Övriga förutbetalda kostnader	6 035	3 000
<b>Summa</b>	<b>18 464</b>	<b>14 197</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

h

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,10%	2020-11-28	5 515 250	30 000
SEB	1,16%	2021-01-28	4 749 310	157 920
SEB	1,46%	2021-11-28	4 500 000	0
<b>Summa</b>			<b>14 764 560</b>	<b>187 920</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 14 764 560 (14 952 480) kronor. Under räkenskapsåret har 187 920 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 9 091 390 (10 015 250) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 673 170 (4 937 230) kronor. På balansdagen utgör 187 920 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 13 824 960 (14 012 880) kronor.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	1 248	1 001
Förutbetalda hyror och avgifter	86 371	85 450
Upplupen kostnad extern revision	9 000	9 000
Upplupen kostnad el	6 577	6 427
<b>Summa</b>	<b>103 196</b>	<b>101 878</b>

h

Ljunghusen 2020-03-16



Karin Andersson  
Ordförande



Max Hallén



Kerstin Björklund



Kerstin Norrman



Anders Davies

Min revisionsberättelse har lämnats 23/3 2020



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 23 / 3 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor