

Årsredovisning
för
Brf Lövgården 1

769631-1542

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Lövgården 1, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-08.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Huddinge Lövgården 1 2018-03-21.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 196 lägenheter varav 123 är upplåtna med bostadsrätt, samt 3 lokaler. Den totala boytan är 14 185 kvm och lokalytan 163 kvm. Föreningen disponerar 140 parkeringsplatser, varav 52 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök
50 st	2 rum och kök
86 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Insurance Design. Bostadsrättsförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna..

Servitut

Fastigheten belastas med följande rättigheter:

Ledningsrätt för vatten inskrivet 1984-02-07, akt 0126K10768.1
Officialnyttjanderätt för tunnelbana inskrivet 2008-06-09, akt 011M769/ 799.1
Avtalsservitut avseende kraftledning, inskrivet 2015-01-26, akt D201500031092: 1

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2018 uppgick till 1 337 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 105 700 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 446 000 kr och markvärde 30 254 000 kr. Värdeår är 1973.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Adex Fastighetsutveckling AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2021-03-31.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2017-08-25.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 583 kr/kvm boyta per år. Avgiften är höjd med 4% fr o m 2019-01-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ivan Matejic	ordförande
	Magnus Lundberg	kassör
	Ingrid Skeppstedt	sekreterare
	Jouni Rydh	
	Burak Önsari	
Suppleant	Aydin Pektas	
	Ruth Sandström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 24 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Insurance Design.

Revisorer

Joakim Mattsson, ordinarie
BoRevision AB

Jörgen Götehed, suppleant
BoRevision AB



Valberedning

Helena Kotilainen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En webbsida för föreningen har under året tagits fram där föreningens stadgar, ordningsregler, stämmoprotokoll, diverse blanketter och informationsbrev finns inlagda. På sidan kan de boende även gå vidare till felanmälningar samt bokning av tvättstuga. Under 2018 har föreningens styrelse delat ut 5 informationsbrev. Information har också satts upp på föreningens anslagstavla som finns i varje port. Två städdagar har genomförts, en i maj och en i oktober.

Parkeringsplatserna har gått igenom och en kölista har upprättats. Kölistan har under 2018 baserats på antal år den boende har på Duvbergsvägen 6 - 46 och om lägenheten inte har någon parkeringsplats. Boende på Duvbergsvägen får ha upp till 2 platser. Personer som inte bor på Duvbergsvägen och som hyrt P-plats har sagts upp. Avtal har skrivits med Apcoa Parking, Sverige AB för Fastighetens besöksparkering. Där finns 8 platser för besökande och 8 platser för de boende på Duvbergsvägen som står först i kön och har ett utskrivet tillstånd att få hyra plats månadsvis. Kölistan kommer på sikt att överlämnas till AdEx för fortsatt hantering.

Under 2018 har följande större arbeten genomförts:

På grund av arbetet med E4 Förbifart Stockholm har Vägverket gett i uppdrag åt NCA (Nitro Consult & Ansvarsbesiktning AB) att besiktiga Fasigheten Lövgården 1. De besiktigade samtliga hus och var också inne i lägenheterna. Besiktningen gjordes i augusti och september och NCA kom in i ca 80 % av lägenheterna. En efterbesiktning kommer att göras då arbetet med E4 Förbifart Stockholm är färdigt.

Arbetet med föreningens grönområde har under ett flertal år varit eftersatt och därför har ett omfattande arbete gjorts där träd och buskar beskurets, grus har blåsts bort ur gräsmattor samt nytt gräs har såtts på vissa delar. Tyvärr gjorde den torra sommaren att resultatet inte blev helt tillfredsställande.

På grund av tidigare felmonterade lås har alla portars ytterdörrar gått igenom och flertalet lås har bytts ut eller justerats.

I de trapphus där ventilationen inte fungerat tillfredsställande har takfläktar bytts ut.

Under hösten har en ny gårdsbom satts upp för att hindra onödig trafik på gården.

På grund av många stopp i vattenledningar samt oklarheter vad som var gjort i underhållsarbete av Hüge har föreningen låtit GR Avloppsrensning göra en underhållsspolning och filmning av stammar och sidodragningar. Dessutom är tre grundvattenpumpar som förorsakat översvämningar utbytta.

Under hösten påbörjades en genomgång av samtliga hissar med utbyte av gamla delar i maskinrummen. Arbetet fortsätter och slutförs under början av 2019.

En större genomgång och justering av värmesystemet påbörjades under hösten 2018 och kommer att fortsätta tills det fungerar tillfredsställande.

En inventering av källarlokal har påbörjats. Befintliga cykelrum håller på att rustas upp och ytterligare ett cykelrum ställs i ordning. Lokalen där det finns en bastu med duschrum och toalett håller på att iordningställas. Lokal för en systuga har utsetts. Ett rum med tvättmaskin med tvättmöjligheter för Antartic Städ Center AB är färdigt att tas i bruk under januari 2019. Ett personalutrymme med tillgång till kök och toalett kan också tas i bruk i januari 2019.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 173 medlemmar. Under året har 23 antal överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 24 331 kr per kvadratmeter. 7 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018
Nettoomsättning	8 363
Resultat efter finansiella poster	-3 810
Soliditet (%)	44,8
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,1
Lån per kvm bostadsyta	10 707
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	144,4
Fastighetens belåningsgrad %	53,9
Årsavgift per kvm	583

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	129 473 84 5					129 473 845
Årets resultat					-3 809 974	-3 809 974
Belopp vid årets utgång	129 473 84 5	0	0	0	-3 809 974	125 663 871

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-3 809 974
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	2 000 000 -5 809 974 -3 809 974

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 145 068	0
Hysesintäkter	2	5 218 127	0
Övriga rörelseintäkter	3	342 616	0
Summa nettoomsättning		8 705 812	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 285 603	0
Periodiskt underhåll	5	-372 239	0
Driftskostnader	6	-3 978 831	0
Administrationskostnader	7	-533 630	0
Styrelsearvoden och sociala avgifter		-541 386	0
Fastighetsskatt/avgift		-206 714	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 918 403	0
Avskrivning byggnad	8	-4 013 981	0
Summa avskrivningar		-4 013 981	0
Resultat före finansiella poster		-2 226 572	0
Resultat från andelar i dotterföretag	9	0	0
Räntekostnader på fastighetslån		-1 578 757	0
Övriga räntekostnader		-4 645	0
Summa kapitalnetto		-1 583 401	0
Resultat efter finansiella poster		-3 809 974	0
Årets resultat		-3 809 974	0



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 8 191 287 296 0

Mark 78 316 211 0

Summa materiella anläggningstillgångar 269 603 507 0

Summa anläggningstillgångar 269 603 507 0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 36 526 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 10 152 315 0

Avräkningskonto förvaltare 10 755 636 0

Summa kortfristiga fordringar 10 944 478 0

Summa omsättningstillgångar 10 944 478 0

SUMMA TILLGÅNGAR 280 547 985 0

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		129 473 845	0
Summa bundet eget kapital		129 473 845	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-3 809 974	0
Summa fritt eget kapital		-3 809 974	0
Summa eget kapital		125 663 871	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	151 793 500	0
Summa långfristiga skulder		151 793 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	870 000	0
Leverantörsskulder		757 880	0
Övriga skulder		103 676	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 359 058	0
Summa kortfristiga skulder		3 090 613	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 547 985	0

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 809 974	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 013 981	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		204 007	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-36 526	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-152 315	0
Förändring av leverantörsskulder		757 880	0
Förändring av kortfristiga skulder		2 332 733	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 105 780	0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-273 617 488	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-273 617 488	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		129 473 845	0
Förändring av långfristiga skulder		151 793 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		281 267 345	0
Årets kassaflöde		10 755 636	0
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		10 755 636	0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: egen text..

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter, bostäder	4 972 727	0
Hyresintäkter, p-plats	265 054	0
Övriga hyresintäkter	10 846	0
Hyresbortfall, bostäder	-12 345	0
Hyresbortfall p-plats	-18 155	0
	5 218 127	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Elavgifter	317 525	0
Övriga intäkter	25 092	0
	342 617	0

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Reparation bostad	118 123	0
Reparation vattenskada	47 600	0
Reparation tvättstuga	24 964	0
Reparation nycklar o lås	286 923	0
Reparation VA	433 017	0
Reparation ventilation	34 500	0
Rep kabel-tv/bredband/porttele	13 348	0
Reparation hissar	84 614	0
Reparation av markytor	89 487	0
Övriga reparationer	153 027	0
	1 285 603	0

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Underhåll hyresrätter	8 924	0
Underhåll ventilation	70 000	0
Underhåll av markytor	293 315	0
	372 239	0

Not 6 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	103 883	0
Kostnader i samband med städdagar	2 347	0
Städkostnader	207 420	0
Hyra av entrémattor	12 915	0
Snöröjning/sandning	103 898	0
Serviceavtal	42 431	0
Hisservice/besiktning	39 600	0
Portar	8 534	0
Besiktningkostnader	24 938	0
Inköp av parkeringstjänster	14 825	0
Fastighetsel	985 061	0
Uppvärmning	1 172 027	0
Vatten och avlopp	392 504	0
Avfallshantering	573 049	0
Försäkringskostnader	157 932	0
Kabel-tv	52 906	0
Förbrukningsinventarier	54 553	0
Förbrukningsmaterial	15 697	0
Övriga driftskostnader	14 311	0
	3 978 831	0



Not 7 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsida	12 980	0
Föreningsgemensamma kostnader	17 147	0
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	137 000	0
Teknisk förvaltning	246 283	0
Bankkostnader	1 075	0
Underhållsplan	68 129	0
Gåvor	3 131	0
Övriga poster	27 885	0
	533 630	0

Not 8 Byggnader och mark

	2018	2017
Inköp, fastigheten	45 048 000	0
Fördelning mark utifrån taxeringsvärde	-78 316 211	
Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9	223 002 000	
Stämpelskatt, pantbrev, upplägningavgift	4 550 325	
Ombildningskostnad	1 017 163	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 301 277	0
Årets avskrivningar	-4 013 981	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 013 981	0
Utgående redovisat värde	191 287 296	0
Redovisat värde mark	79 846 517	
Taxeringsvärden byggnader	75 446 000	
Taxeringsvärden mark	30 254 000	
	105 700 000	

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

	2018	2017
Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9	223 002 000	
Nedskrivning av aktier i dotterbolag, RedU9	-223 002 000	
	0	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Infometric	29 400	0
Securitas	908	0
Bostadsrätterna	9 590	0
Comhem	27 018	0
egain	12 403	0
Telenor	3 910	0
Fastum AB	37 500	0
Nordeuropa försäkring	31 586	0
	152 315	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,04	2019-03-21	38 165 875
SBAB	0,98	2019-03-26	38 165 875
SBAB	1,46	2021-04-06	38 165 875
SBAB	1,93	2023-04-06	38 165 875
avgår kortfristig del			-870 000
			151 793 500

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Förväntad skuld om fem år enligt nuvarande amorteringsplan; 148 313 500 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	11 111	0
Revision	20 000	0
Fastighetsel	139 342	0
Fjärrvärme	277 699	0
Avfallskostnader	21 066	0
Snöröjning	53 653	0
Reparationer	52 916	0
Förutbetalda avgifter och hyror	783 271	0
	1 359 058	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	153 316 000	
	153 316 000	

Huddinge den 22/4 2019.



Ivan Matejic
Ordförande



Magnus Lundberg



Ingrid Skeppstedt

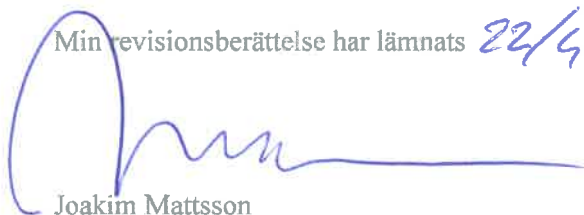


Burak Önsari



Jouni Rydh

Min revisionsberättelse har lämnats 22/4-2019



Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövgården 1, org.nr. 769631-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövgården 1 för räkenskapsår 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 Lövgården 1 för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB