

Årsredovisning för
Brf Lindarnas Park
769627-7347

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

W // aw
Dk

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindarnas Park, 769627-7347 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-03.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Västergarn 4 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns två flerfamiljshus på adress Beckomberga Ängsväg 4 och 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaderna omfattas av en tio-årig byggförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnader och ytor

Bostadsarean uppgår till 3 138 kvm och markarealen till 3 922 kvm.

Lägenhetsfördelning

Totalt 38 st. lägenheter enligt följande fördelning:

- 2 rok - 8 st.
- 3 rok - 10 st.
- 4 rok - 10 st.
- 5 rok - 10 st.

I föreningen finns även 38 st. parkeringsplatser på mark för uthyrning till medlemmarna, varav 14 platser är belägna på föreningens mark och de övriga 24 platserna på angränsande fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i Västergarns Samfällighetsförening som ombesörjer skötsel av park, dagvatten, belysning, gångbanor / trottoarer inklusive träd samt miljöhus med kringliggande mark. Föreningens del av kostnaden för driften av gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftbudget.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

aw
dw
Dk

Förvaltningsavtal:

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Snöröjning och sandning	Etcon Fastighetsteknik AB
Marskötsel	Beckomberg Entreprenad
Städning och entrémattor	KEAB-gruppen AB
Tv/data/IP telefoni	Obenetwork AB
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB
Revisionstjänst	BoRevision AB
Hisservice	Schindler
Hissbesiktning	Dekra
Fjärrvärme	Stockholm Energi
El-nät och el-energi	Fortum/Ellevio AB
VA	Stockholm Vatten
Renhållning hushållssopor	Stockholm Vatten
Passagesystem/nycklar/porttelefon	Bromma Lås (Great Security)
Parkeringsövervakning	Parkeringservice AB

Medlemsfrågor

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 56 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54 st. Under året har fem överlåtelser skett föregående år var det en överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2019 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Dimitri Klasson	Ordförande
Lorena Walden	Ledamot, sekreterare
Hans Hoffman	Ledamot, kassör
Anna Wallén	Ledamot

Karin Rhodin Suppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, Borevision Sverige AB.

Valberedning

Elsa Klasson (sammankallande) och Ulla Teljing.

aw
Dk
Dk

Väsentliga händelser under året

Två gemensamma städdagar med efterföljande korvgrillning har genomförts (vår och höst).

En grundlig omarbetning med en ny kansättning och nyplantering av de två rabatterna utanför båda fastigheterna har genomförts av Beckomberga Entreprenad.

Våra entréer och trapphus har målats om och på entréplanen har hörnskydd monterats.

På höstens städdag tömdes cykelförråden på "ej identifierade" cyklar vilket innbar mer utrymme.

Efter kontakt med Nordea så har de boende fått erbjudande om "Gröna bolån" med rabatterade räntor.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka för avskrivningen enligt föreningens ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande kostnader samt för att kunna sätta av medel för framtida underhållsåtgärder.

I budgeten har medel för förbättringsåtgärder samt amortering av befintliga lån avsatts.

Årsavgifter

Styrelsen har lämnat årsavgifterna och hyror för p-platser oförändrade under 2019. Efter att ha antagit budget för kommande år 2020 har styrelsen beslutat, att inte heller höja månadsavgifterna och hyrorna för 2020.

I föreningens månadsavgift ingår bostadsrättstillägg samt TV/data/IP-telefoni.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

an
dw
DK

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	656	656	656
Sparande *	207	202	297
Driftkostnader	340	351	317
Fastighets- och hushållsel	59	61	51
Uppvärmning	61	62	61
Vatten	22	22	22
Kostnadsränta, kr/kvm	155	162	152
Avskrivning, kr/kvm	425	425	425
Avsättning till yttre underhållsfond kr/kvm	78	35	35
Genomsnittlig ränta %, per 19-12-31	1,24 %	1,29 %	1,29 %
Låneskuld, kr/kvm	12 358	12 521	12 656
Yttre underhållsfond	465 000	220 000	110 000
Nettoomsättning	2 415 511	2 416 126	2 411 504
Resultat efter finansiella poster	-681 350	-697 613	-399 884
Soliditet, %	73	73	73

*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA = Sparande. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Yttre under- hållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	108 215 000	220 000	-1 800 410
Disposition enl årsstämmobeslut			
överföring till fond för yttre underhåll		245 000	-245 000
Årets resultat			-681 352
Belopp vid årets slut	108 215 000	465 000	-2 726 762

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 045 410
årets resultat	-681 352
Totalt	-2 726 762
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	245 000
balanseras i ny räkning	-2 971 762
Summa	-2 726 762

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

aw
Dk

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 415 511	2 416 126
Övriga rörelseintäkter	3	24 246	23 953
Summa rörelseintäkter		2 439 757	2 440 079
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 067 240	-1 101 274
Övriga förvaltningskostnader	5	-129 239	-104 959
Personalkostnader	6	-115 479	-95 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 332 351	-1 332 351
Summa rörelsekostnader		-2 644 309	-2 633 792
Rörelseresultat		-204 552	-193 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 462	3 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 260	-507 555
Summa finansiella poster		-476 798	-503 900
Resultat efter finansiella poster		-681 350	-697 613
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-681 350	-697 613
Skatter			
Årets resultat		-681 350	-697 613

an
Dk

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	143 040 596	144 372 947
Summa materiella anläggningstillgångar		143 040 596	144 372 947
Summa anläggningstillgångar		143 040 596	144 372 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 889	28 771
Övriga fordringar		2 100	2 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 297	104 511
Summa kortfristiga fordringar		116 286	135 382
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 986 640	1 838 963
Summa kassa och bank		1 986 640	1 838 963
Summa omsättningstillgångar		2 102 926	1 974 345
SUMMA TILLGÅNGAR		145 143 522	146 347 292

aw p
Dh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 215 000	108 215 000
Fond för yttre underhåll		465 000	220 000
Summa bundet eget kapital		108 680 000	108 435 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 045 410	-1 102 798
Årets resultat		-681 350	-697 613
Summa ansamlad förlust		-2 726 760	-1 800 411
Summa eget kapital		105 953 240	106 634 589
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 355 750	38 868 750
Summa långfristiga skulder		38 355 750	38 868 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	423 000	423 000
Förskott från kunder		3 973	3 973
Leverantörsskulder		109 943	131 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	297 616	285 709
Summa kortfristiga skulder		834 532	843 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 143 522	146 347 292

aw
Dk

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-681 350	-697 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 332 351	1 332 351
	<u>651 001</u>	<u>634 738</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	651 001	634 738
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19 098	24 708
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 421	-38 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660 678	620 580
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-513 000	-423 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-513 000	-423 000
Årets kassaflöde	147 678	197 580
Likvida medel vid årets början	1 838 962	1 641 383
Likvida medel vid årets slut	1 986 640	1 838 963

an
Dk

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggander och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

Handwritten signature and initials:
AWP
Dk

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 22 547 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 058 360	2 058 360
Hysesintäkter	142 755	147 466
Individuell mätning förbrukningar	214 396	210 300
	2 415 511	2 416 126

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ intäkt andrahandsuthyrning	7 177	-
Övriga intäkter	17 069	23 953
Summa	24 246	23 953

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, inkl trappstädning	113 796	212 796
Trädgårdsskötsel, städdagar	76 335	29 129
Snöröjning	52 144	52 344
Gemensamhetsanläggning	30 778	-
Reparationer och underhåll	177 975	176 668
Fastighetsel	186 363	189 904
Fjärrvärme	191 308	193 425
Vatten	68 850	67 708
Avfallshantering	20 458	26 659
Försäkringspremie	36 354	35 179
TV/Data/IP-telefoni	101 574	101 832
Övriga kostnader	11 305	15 630
	1 067 240	1 101 274

aw
Dh

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förenings-medlemsmöten	9 836	5 107
Förvaltningskostnader	76 153	51 457
Övriga förvaltningskostnader	43 250	48 395
Summa	129 239	104 959

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Bokförd kostnad avser styrelsearvoden, inkl sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	1 332 351	1 332 351
Summa	1 332 351	1 332 351

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	148 370 000	148 370 000
	148 370 000	148 370 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 997 053	-2 664 702
-Årets avskrivning enligt plan	-1 332 351	-1 332 351
	-5 329 404	-3 997 053
Redovisat värde vid årets slut	143 040 596	144 372 947
varav mark	52 517 365	52 517 365
Taxeringsvärde, Mark	18 800 000	15 600 000
Taxeringsvärde, Byggnad	49 600 000	36 400 000
	68 400 000	52 000 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 22 547 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

an
Dk

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	8 465	8 465
Fastighetsförsäkring	35 449	33 131
Ekonomisk förvaltning	14 724	14 366
Upplupen intäkt ind förbrukningar	35 491	40 811
Mätdatainsamling	8 168	7 738
	102 297	104 511

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, ränta 1,700 % ffd 2022-03-25	12 560 000	12 860 000
Nordea, ränta 0,700 % ffd 2022-03-16	13 295 000	13 385 000
Swedbank, ränta 1,310 % ffd 2021-03-24	12 923 750	13 046 750
	38 778 750	39 291 750
varav kortfristigt	-423 000	-423 000
Redovisat värde vid årets slut	38 355 750	38 868 750

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	40 155 000	40 155 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 741	4 194
Förutbetalda hyror och avgifter	184 925	194 690
Städning	-	9 828
Snöröjning	-	9 633
GA 101	30 778	-
El	21 956	19 782
Fjärrvärme	21 419	24 209
Renhållning	5 295	5 446
Vatten	11 502	-
Revision	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	-	927
	297 616	285 709

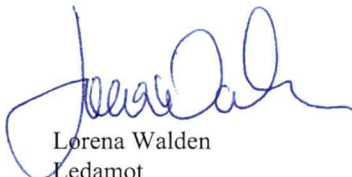
aw p
Dk

Underskrifter

Bromma 2020 - 05-15



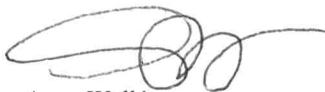
Dimitri Klasson
Styrelseordförande



Lorena Walden
Ledamot



Hans Hoffman
Ledamot



Anna Wallén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-20



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindarnas Park, org.nr. 769627-7347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindarnas Park 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 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindarnas Park för räkenskapsåret 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 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 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 tryggsätt.

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 överträdelse 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.

Uppsala den 20/5 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor