



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Danska vägen i Lunden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rosengårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 52 procent. Samfälligheten förvaltar marken och gårdsytan mellan fastigheterna Lunden 35:1 (Brf Danska vägen i Lunden), 35:4 och 35:5.

Styrelsen

Jan Lindblom	Ledamot	Ordförande
Mikael Jakobsson	Ledamot	Sekreterare
Anna Forsgren	Ledamot	Kassör
Jonny Engelbrektsson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Mikael Edsand	Ledamot	
Kenneth Lexell	Ledamot	
Johan Ramström	Ledamot	
Nicolas Sjösvärd	Ledamot	
Carin Sörman	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Edsand, Jonny Engelbrektsson, Anna Forsgren, Mikael Jakobsson, Kenneth Lexell, Jan Lindblom, Johan Ramström, Nicolas Sjösvärd och Carin Sörman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Carina Eriksson	Suppleant Extern	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Hans Börsvik	
Lena Kedner	Sammanställande
Mikael Svanberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-20, med anledning av beslut av investering i egen energiproduktion.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUNDEN 35:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

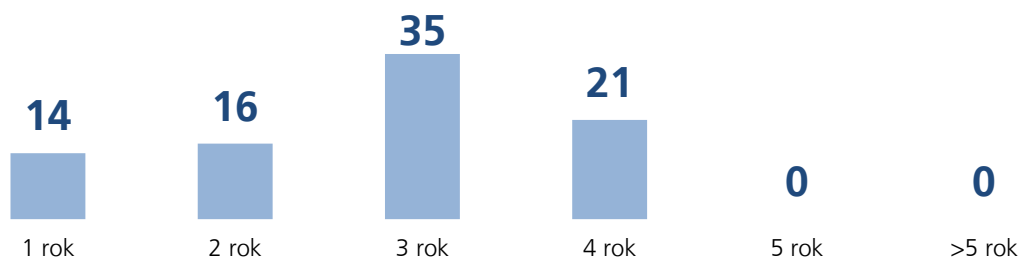
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 373 m², varav 6 373 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Femårsbesiktning	2013 - 2018	I november 2018 genomfördes femårs-besiktning tillsammans med JM. De anmärkningar som noterades rättas under våren 2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

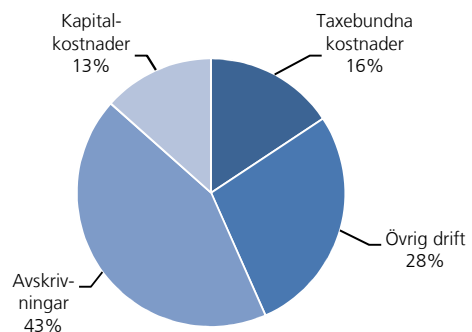
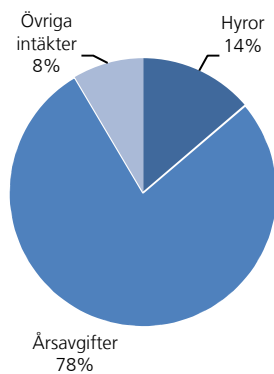
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Garageplatser	Sigillet Fastighets AB
Städavtal	MJ Städteknik
Drift- och underhåll av teknisk drift av värmepannor	Energiförbättringar
Värmecentralen	Energitjänst (Göteborg energi)
El	Svensk Natur Energi AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 211 783	2 723 939
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 315 629	4 444 715
Finansiella intäkter	4 149	6 457
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 125
Ökning av kortfristiga skulder	84 103	0
	4 403 881	4 454 297
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 255 059	2 529 662
Finansiella kostnader	674 348	711 900
Ökning av materiella anläggningstillgångar	677 304	0
Ökning av kortfristiga fordringar	462 724	0
Minskning av långfristiga skulder	676 252	711 689
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 202
	4 745 687	3 966 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 869 977	3 211 783
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-341 806	487 844

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 20 augusti 2018 driftsattes föreningens egen energiproduktion genom installation av solpaneler på fyra av våra sex tak med en effekt om 16 kW. Efter beslut vid extra föreningsstämma den 20 februari 2018 genomfördes en upphandling i nära samarbete med JM och vår gemensamt upphandlade konsult, COWI AB.

Till leverantör valdes MeraSol AB. Projektet löpte som planerat och angiven budget om 1 100 000 kr kommer att hållas. Föreningen har ansökt om statligt stöd till solceller om 30 %. Detta är registrerat hos Länsstyrelsen och hantering, beslut och utbetalning sker under våren 2019. JM har samarbetat genom att stödja projektet för att få del av värden från anläggningen. Föreningen har även upphandlat vindkraftsel från Svensk Natur Energi AB. I denna större investering och förändring av energihanteringen har idag våra två fastigheter var sin elmätare istället för en till varje lägenhet. Även i detta ligger en stor besparing av oss medlemmar.

Den 21 november genomfördes femårs-besiktningen av fastigheterna tillsammans med representanter från föreningens styrelse och JM samt besiktningsmän under ledning av Peter Hill, Mårtensson & Håkanson AB – projektledare för besiktningsuppdraget. Protokollet från denna dag innehåller krav på åtgärder både i den gemensamma delen och i olika lägenheter. Dessa skall åtgärdas under våren 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	526	526	526	526
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 911	6 017	6 129	6 257
Elkostnad/m ² totalyta	39	42	29	33
Värmekostnad/m ² totalyta	40	35	37	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	47	13	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	112	126	131
Soliditet (%)	87	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-785	-966	-498	-957
Nettoomsättning (tkr)	4 285	4 394	4 483	4 481

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	150 010 000	0	0	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	0	0	99 960 000
Fond för yttre underhåll	775 912	191 190	-132 014	716 736
S:a bundet eget kapital	250 745 912	191 190	-132 014	250 686 736
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 294 982	-191 190	-834 076	-2 269 716
Årets resultat	-785 329	-785 329	966 090	-966 090
S:a ansamlad förlust	-4 080 311	-976 519	132 014	-3 235 806
S:a eget kapital	246 665 601	-785 329	0	247 450 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-785 329
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 103 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
summa balanserat resultat	-4 080 311

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

29 940
-4 050 371

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 284 919	4 394 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 710	50 684
Summa rörelseintäkter		4 315 629	4 444 715
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 680 438	-2 085 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 787	-331 569
Personalkostnader	Not 6	-121 834	-112 720
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 175 700	-2 175 700
Summa rörelsekostnader		-4 430 759	-4 705 362
RÖRELSERESULTAT		-115 130	-260 647
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 149	6 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 348	-711 900
Summa finansiella poster		-670 199	-705 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-785 329	-966 090
ÅRETS RESULTAT		-785 329	-966 090

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	281 756 654	283 255 050
Summa materiella anläggningstillgångar	281 756 654	283 255 050
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	 281 756 654	 283 255 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	82 709	1 030
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 092 278	1 022 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	380 343	0
Summa kortfristiga fordringar	1 555 330	1 023 739
 KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 778 403	2 189 076
Summa kassa och bank	1 778 403	2 189 076
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	 3 333 733	 3 212 815
 SUMMA TILLGÅNGAR	 285 090 386	 286 467 865

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	775 912	716 736
Summa bundet eget kapital		250 745 912	250 686 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 294 982	-2 269 716
Årets resultat		-785 329	-966 090
Summa fritt eget kapital		-4 080 311	-3 235 806
SUMMA EGET KAPITAL		246 665 601	247 450 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 276 807	37 671 559
Summa långfristiga skulder		24 276 807	37 671 559
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 394 752	676 252
Leverantörsskulder		275 401	262 080
Övriga skulder		0	52 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	477 826	354 261
Summa kortfristiga skulder		14 147 978	1 345 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 090 386	286 467 865

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 354 813	3 354 813
Hyror parkering	1 800	0
Hyror garage	569 600	668 767
Hyror förråd	22 200	24 000
Bredbandsintäkter	222 912	222 696
Varmvattenintäkter	113 259	123 405
Elintäkter	240	240
Öresutjämning	96	111
	4 284 919	4 394 032

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 063	29 178
Återbäring försäkringsbolag	3 812	634
Övriga intäkter	23 835	20 872
	30 710	50 684

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	2 012	1 980
	Fastighetskötsel gård beställning	0	63
	Städning entreprenad	87 000	87 000
	Myndighetstillsyn	1 036	1 006
	Garage	574 712	679 497
	Serviceavtal	41 508	11 799
	Förbrukningsmateriel	16 249	6 190
		722 517	787 535
	Reparationer		
	Lås	769	1 337
	Värmeanläggning/undercentral	7 063	0
	Elinstallationer	13 800	0
	Hiss	26 276	8 699
	Vattenskada	0	25 865
		47 908	35 901
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	29 940	88 069
	Mark/gård/utemiljö	0	43 945
		29 940	132 014
	Taxebundna kostnader		
	El	249 437	266 799
	Värme	257 342	223 269
	Vatten	129 807	299 966
	Sophämtning/renhållning	150 080	133 080
	Grovsopor	2 967	0
		789 633	923 114
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 709	26 141
	Samfällighetsavgift	63 731	180 669
		90 440	206 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 680 438	2 085 373
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	7 046	7 965
	Medlemsinformation	1 935	1 440
	Tele- och datakommunikation	224 504	167 959
	Hysesförluster	0	237
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	18 750
	Föreningskostnader	36 316	3 150
	Styrelseomkostnader	8 300	17 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 589	3 055
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	106 586	102 744
	Administration	7 136	5 456
	Korttidsinventarier	30 000	0
	Konsultarvode	5 375	3 313
		452 787	331 569

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	92 706	86 000
	Sociala kostnader	29 128	26 720
		121 834	112 720
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
		2 175 700	2 175 700
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 870 000	290 870 000
	Nyanskaffningar	677 304	0
	Utgående anskaffningsvärde	291 547 304	290 870 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 614 950	-5 439 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 175 700	-2 175 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 790 650	-7 614 950
	Planenligt restvärde vid årets slut	281 756 654	283 255 050
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		165 000 000	165 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 000 000	165 000 000
		165 000 000	165 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2	2
	Klientmedel hos SBC	1 091 574	1 022 707
	Fordringar kreditfakturor	702	0
		1 092 278	1 022 709

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Bidrag från Länsstyrelsen, solceller	323 392	0	
	Telia avser kvartal 1, 2019	56 951	0	
		380 343	0	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	716 736	525 546	
	Reservering enligt stadgar	191 190	191 190	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-132 014	0	
	Vid årets slut	775 912	716 736	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SEB	2,650 %	12 718 500	12 996 500
	SEB	1,260 %	12 352 500	12 622 500
	Handelsbanken	1,380 %	12 600 559	12 728 811
	Summa skulder till kreditinstitut		37 671 559	38 347 811
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 394 752	-676 252
			24 276 807	37 671 559

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 290 299 kr.

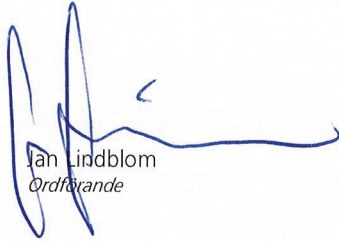
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	92 706	4 000
	Sociala avgifter	29 128	1 257
	Ränta	2 737	2 796
	Avgifter och hyror	353 255	346 208
		477 826	354 261

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att ta fram underhållsplan startas upp under våren efter att alla punkter som uppkom vid femårs-besiktningen är tillrättade.

Styrelsens underskrifter

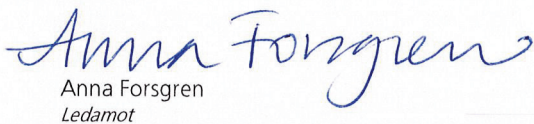
GÖTEBORG den 2 / maj 2019



Jan Lindblom
Ordförande




Mikael Jakobsson
Ledamot



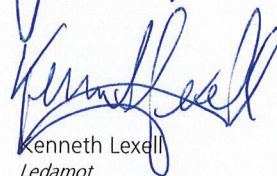
Anna Forsgren
Ledamot




Jonny Engelbrektsson
Ledamot



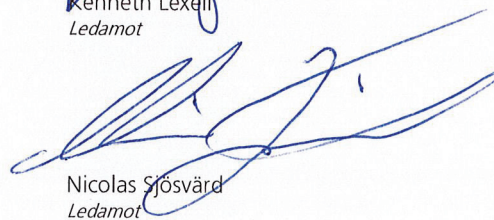
Mikael Edsänd
Ledamot



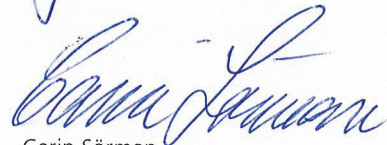
Kenneth Lexell
Ledamot



Johan Ramström
Ledamot

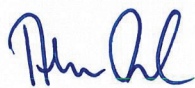


Nicolas Sjösvärd
Ledamot



Carin Sörman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019
BoRevision AB



Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danska vägen i Lunden, org.nr. 769623-7051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danska vägen i Lunden för år 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 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PK

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 Danska vägen i Lunden för år 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, medelförvaltningen 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.

Göteborg den 6 / 5 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB