

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 har sitt säte i Göteborg.

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

Mikael Callenberg	Ledamot
Jonny Engelbrektsson	Ledamot
Mikael Jakobsson	Ledamot
Kenneth Lexell	Ledamot
Johan Ramström	Ledamot
Nicolas Sjösvärd	Ledamot
Jeanette Strandelin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

AK

AK

#### Revisorer

Arthur Kozak  
Carina Eriksson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB  
BoRevision i Sverige AB

#### Valberedning

Hans Börsvik  
Lena Kedner  
Mikael Svanberg

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUNDEN 35:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

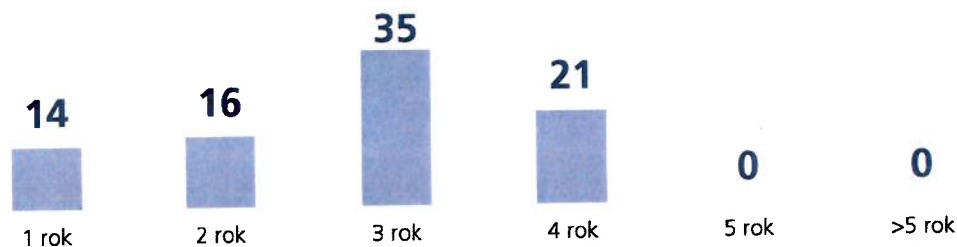
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 373 m<sup>2</sup>, varav 6 373 m<sup>2</sup> 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 Femårsbesiktning tillsammans med JM. De anmärkningar som noterades rättas under våren 2019.

AK

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
Sigillet Fastighets AB	Garageplatser
MJ Städteknik	Städavtal
Energiförbättringar	Drift- och underhåll av teknisk drift av värme pannor
Energitjänst (Göteborg energi)	Värme centralen
Jämkraft AB	El

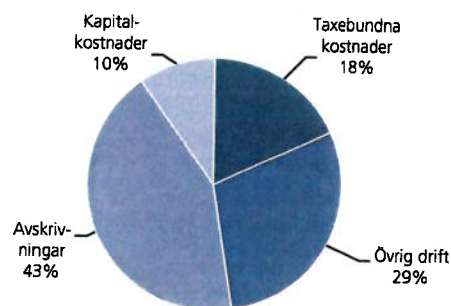
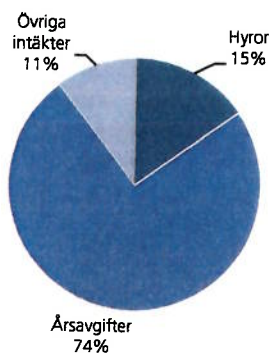
### Föreningens ekonomi

- Styrelsen föreslår avgiftsfri månad 2020, för beslut på årsmötet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 869 977</b>	<b>3 211 783</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 142 477	4 315 629
Finansiella intäkter	2 158	4 149
Minskning kortfristiga fordringar	401 898	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	84 103
	<b>4 546 533</b>	<b>4 403 881</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 470 919	2 255 059
Finansiella kostnader	507 895	674 348
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	677 304
Ökning av kortfristiga fordringar	0	462 724
Minskning av långfristiga skulder	676 252	676 252
Minskning av kortfristiga skulder	52 213	0
	<b>3 707 279</b>	<b>4 745 687</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 709 231</b>	<b>2 869 977</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>839 254</b>	<b>-341 806</b>

\*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 1 377 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

- 5-årsbesiktningen. Vi räknade med att alla punkter skulle vara åtgärdade under 2019, men det kvarstår ännu en del punkter att åtgärdas.
- Vi hade en avgiftsfri månad under 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	483	526	526	526
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 805	5 911	6 017	6 129
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	39	42	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	40	35	37
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	47	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	106	112	126
Soliditet (%)	87	87	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 037	-785	-966	-498
Nettoomsättning (tkr)	4 122	4 285	4 394	4 483

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	150 010 000	0	0	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	0	0	99 960 000
Fond för yttre underhåll	937 162	191 190	-29 940	775 912
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>250 907 162</b>	<b>191 190</b>	<b>-29 940</b>	<b>250 745 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 241 561	-191 190	-755 389	-3 294 982
Årets resultat	-1 036 971	-1 036 971	785 329	-785 329
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 278 532</b>	<b>-1 228 161</b>	<b>29 940</b>	<b>-4 080 311</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>245 628 630</b>	<b>-1 036 971</b>	<b>0</b>	<b>246 665 601</b>

AK

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 036 971
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 050 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 278 532</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 278 532</b>

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

PK

KL

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 122 016	4 284 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 461	30 710
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 142 477</b>	<b>4 315 629</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 961 780	-1 680 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 122	-452 787
Personalkostnader	Not 6	-113 017	-121 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 202 792	-2 175 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 673 711</b>	<b>-4 430 759</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-531 234</b>	<b>-115 130</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 158	4 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 895	-674 348
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-505 737</b>	<b>-670 199</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 036 971</b>	<b>-785 329</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 036 971</b>	<b>-785 329</b>

AK

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	279 553 862	281 756 654
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>279 553 862</b>	<b>281 756 654</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>279 553 862</b>	<b>281 756 654</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 033	82 709
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 171 940	1 092 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 822	380 343
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 229 795</b>	<b>1 555 330</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 541 294	1 778 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 541 294</b>	<b>1 778 403</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>3 771 088</b>	<b>3 333 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>283 324 950</b>	<b>285 090 386</b>

AK

KL

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	937 162	775 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>250 907 162</b>	<b>250 745 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 241 561	-3 294 982
Årets resultat		-1 036 971	-785 329
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 278 532</b>	<b>-4 080 311</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>245 628 630</b>	<b>246 665 601</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 506 555	24 276 807
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 506 555</b>	<b>24 276 807</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 488 752	13 394 752
Leverantörsskulder		255 337	275 401
Övriga skulder		52 814	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	392 862	477 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 189 765</b>	<b>14 147 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 324 950</b>	<b>285 090 386</b>

AK



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Energiåtgärder	25 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 078 699	3 354 813
Hyror parkering	0	1 800
Hyror garage	601 740	569 600
Hyror förråd	24 000	22 200
Bredbandsintäkter	222 912	222 912
Varmvattenintäkter	112 750	113 259
Elintäkter	81 817	240
Öresutjämning	99	96
	<b>4 122 016</b>	<b>4 284 919</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	3 063
Återbäring försäkringsbolag	2 619	3 812
Övriga intäkter	17 842	23 835
	<b>20 461</b>	<b>30 710</b>

PK

KL

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 052	2 012
	Städning entreprenad	112 500	87 000
	Mattvätt/Hyrmattor	430	0
	Myndighetstillsyn	1 166	1 036
	Garage	704 659	574 712
	Serviceavtal	63 259	41 508
	Förbrukningsmateriel	8 096	16 249
		<b>892 162</b>	<b>722 517</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	21 000	0
	Lås	3 494	769
	Värmeanläggning/undercentral	1 438	7 063
	Elinstallationer	1 113	13 800
	Hiss	0	26 276
		<b>27 045</b>	<b>47 908</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	29 940
		<b>0</b>	<b>29 940</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	408 874	249 437
	Värme	213 534	257 342
	Vatten	122 819	129 807
	Sophämtning/renhållning	173 893	150 080
	Grovsopor	2 629	2 967
		<b>921 749</b>	<b>789 633</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 425	26 709
	Samfällighetsavgift	88 400	63 731
		<b>120 825</b>	<b>90 440</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 961 780</b>	<b>1 680 438</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	4 863	7 046
	Medlemsinformation	2 475	1 935
	Tele- och datakommunikation	228 442	224 504
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	19 000
	Föreningskostnader	15 356	36 316
	Styrelseomkostnader	1 200	8 300
	Fritids- och trivselkostnader	4 010	1 589
	Studieverksamhet	5 000	5 000
	Förvaltningsarvode	101 967	106 586
	Administration	5 728	7 136
	Korttidsinventarier	4 006	30 000
	Konsultarvode	2 125	5 375
		<b>396 122</b>	<b>452 787</b>

PK

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	86 000	92 706
	Sociala kostnader	27 017	29 128
		<b>113 017</b>	<b>121 834</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
	Förbättringar	27 092	0
		<b>2 202 792</b>	<b>2 175 700</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	291 547 304	290 870 000
	Nyanskaffningar	0	677 304
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>291 547 304</b>	<b>291 547 304</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 790 650	-7 614 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 202 792	-2 175 700
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 993 442</b>	<b>-9 790 650</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>279 553 862</b>	<b>281 756 654</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark	85 000 000	52 000 000
		<b>216 000 000</b>	<b>165 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	216 000 000	165 000 000
		<b>216 000 000</b>	<b>165 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	3 003	2
	Klientmedel hos SBC	1 167 937	1 091 574
	Fordringar	1 000	0
	Fordringar kreditfakturor	0	702
		<b>1 171 940</b>	<b>1 092 278</b>

AK

AK

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Bidrag från Länsstyrelsen, Solceller	0	323 392
	Telia	56 822	56 951
		<b>56 822</b>	<b>380 343</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	775 912	716 736
	Reservering enligt stadgar	191 190	191 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 940	-132 014
	<b>Vid årets slut</b>	<b>937 162</b>	<b>775 912</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,030 %	12 440 500	12 718 500	2024-03-28
	SEB	1,260 %	12 082 500	12 352 500	2020-04-28
	Handelsbanken	1,380 %	12 472 307	12 600 559	2022-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 995 307</b>	<b>37 671 559</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 488 752	-13 394 752	
			<b>24 506 555</b>	<b>24 276 807</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 614 047 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	0	92 706
	Sociala avgifter	0	29 128
	Ränta	1 557	2 737
	Avgifter och hyror	391 305	353 255
		<b>392 862</b>	<b>477 826</b>

AK

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

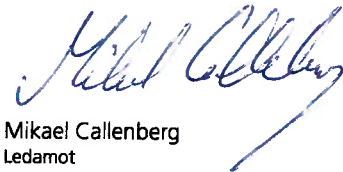
- Vi har inga väsentliga händelser eller större underhållsarbeten planerade.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

GÖTEBORG den 23/3 2020



Mikael Callenberg  
Ledamot



Jonny Engelbréttsson  
Ledamot



Mikael Jakobsson  
Ledamot



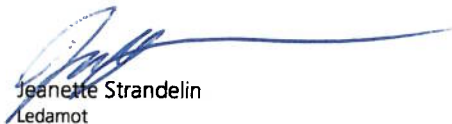
Kenneth Lexell  
Ledamot



Johan Ramström  
Ledamot



Nicolas Sjösvärd  
Ledamot



Jeannette Strandelin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2020  
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 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 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 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. 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.

AK





## 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den 28 / 3 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB

