

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071.
- 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 2020-12-29 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 51 procent. Samfälligheten förvaltar marken och gårdsytan mellan fastigheterna Lunden 35:1 (Brf Danska vägen i Lunden), 35:4 och 35:5.

Styrelsen

Kenneth Birger Lexell	Ledamot	Ordförande
Sune Robert Mikael Jakobsson	Ledamot	Sekreterare
Johan Ramström	Ledamot	Kassör
Bengt Jonny Engelbrektsson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Carl Mikael Callenberg	Ledamot	
Andrea S E Kuthy Galliher	Ledamot	
Ida Sofia Emilia Lindén	Ledamot	
Jeanette Liz Strandelin	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Carina Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Hans Börsvik
Lena Kedner
Mikael Svanberg

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-17, med anledning av stadgeändring, mandatperioder för styrelsen.

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 m², varav 6 373 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Femårsbesiktning	2013 - 2018	Vissa punkter återstår att rätta till.
Femårsbesiktning	2013 - 2018	I november genomfördes Femårsbesiktning tillsammans med JM. De anmärkningar som noterades rättas under våren 2019.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse ytskiktjobb	2021	Entréer och soprum

AK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

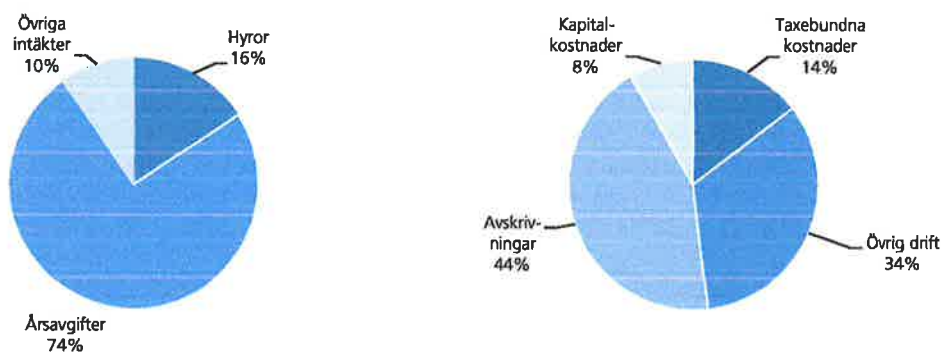
Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
Sigillet Fastighets AB	Garageplatser
MJ Städteknik	Städavtal
Energiförbättringar	Drift- och underhåll av teknisk drift av värmepannor
Energijämsn (Göteborg energi)	Värmecentralen
Jämtkraft AB	El
Kiva	Besiktning, myndigheter
Kone	Hisservice

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 709 231	2 869 977
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 123 676	4 142 477
Finansiella intäkter	1 913	2 158
Minskning kortfristiga fordringar	0	401 898
	4 125 589	4 546 533
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 439 764	2 470 919
Finansiella kostnader	418 625	507 895
Ökning av kortfristiga fordringar	41 641	0
Minskning av långfristiga skulder	886 089	676 252
Minskning av kortfristiga skulder	23 918	52 213
	3 810 037	3 707 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 024 783	3 709 231
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	315 552	839 254

*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 1 429 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.

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Automatöppnare Cykelrum.
- Sabotageskydd på automatöppnare.
- Upprättat Underhållsplan.
- Upphandlad ekonomisk förvaltning, Underhållsplan, serviceavtal och lån.
- Fortsatt 5-års besiktning.
- Avgiftsfri månad, december.
- Facebookgrupp i föreningen.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) .
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el och varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	483	526	526
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 666	5 805	5 911	6 017
Elkostnad/m ² totalyta	52	64	39	42
Värmekostnad/m ² totalyta	17	34	40	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	20	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	80	106	112
Soliditet (%)	87	87	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-936	-1 037	-785	-966
Nettoomsättning (tkr)	4 094	4 122	4 285	4 394

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 m² bostäder.

AK

AK

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	1 128 352	191 190	0	937 162
S:a bundet eget kapital	251 098 352	191 190	0	250 907 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 469 722	-191 190	-1 036 971	-4 241 561
Årets resultat	-935 592	-935 592	1 036 971	-1 036 971
S:a ansamlad förlust	-6 405 314	-1 126 782	0	-5 278 532
S:a eget kapital	244 693 038	-935 592	0	245 628 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-935 592
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 278 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
summa balanserat resultat	-6 405 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -6 405 314

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

AK

[Handwritten signature]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 094 298	4 122 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 377	20 461
Summa rörelseintäkter		4 123 676	4 142 477
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 859 955	-1 961 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 073	-396 122
Personalkostnader	Not 6	-110 736	-113 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 202 792	-2 202 792
Summa rörelsekostnader		-4 642 557	-4 673 711
RÖRELSERESULTAT		-518 881	-531 234
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 913	2 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 625	-507 895
Summa finansiella poster		-416 711	-505 737
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-935 592	-1 036 971
ÅRETS RESULTAT		-935 592	-1 036 971

AK

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	277 351 070	279 553 862
Summa materiella anläggningstillgångar		277 351 070	279 553 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		277 351 070	279 553 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 053	1 033
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	389 421	1 171 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 822	56 822
Summa kortfristiga fordringar		447 296	1 229 795
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 680 986	2 541 294
Summa kassa och bank		3 680 986	2 541 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 128 282	3 771 088
SUMMA TILLGÅNGAR		281 479 352	283 324 950

AK

[Handwritten signature]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 128 352	937 162
Summa bundet eget kapital		251 098 352	250 907 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 469 722	-4 241 561
Årets resultat		-935 592	-1 036 971
Summa fritt eget kapital		-6 405 314	-5 278 532
SUMMA EGET KAPITAL		244 693 038	245 628 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 323 618	24 506 555
Summa långfristiga skulder		34 323 618	24 506 555
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 785 600	12 488 752
Leverantörsskulder		231 927	255 337
Övriga skulder		0	52 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	445 169	392 862
Summa kortfristiga skulder		2 462 696	13 189 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 479 352	283 324 950

AK

AK

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 årsbokslutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Energiåtgärder	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 075 245	3 078 699
Hyror garage	625 140	601 740
Hyror förråd	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	222 912	222 912
Varmvattenintäkter	46 329	112 750
Elintäkter	35 159	81 817
Elintäkter moms	65 422	0
Öresutjämning	91	99
	4 094 298	4 122 016

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 937	2 619
Övriga intäkter	26 440	17 842
	29 377	20 461

AK

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	2 088	2 052
	Städning entreprenad	114 873	112 500
	Mattvätt/Hyrmattor	5 164	430
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 713	0
	Hissbesiktning	2 920	0
	Myndighetstillsyn	1 196	1 166
	Gemensamma utrymmen	12 751	0
	Garage/parkering	715 197	704 659
	Serviceavtal	61 729	63 259
	Förbrukningsmateriel	5 910	8 096
		947 540	892 162
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	21 000
	Lås	13 779	3 494
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 438
	Elinstallationer	0	1 113
	Hiss	2 058	0
		15 837	27 045
	Taxebundna kostnader		
	El	332 521	408 874
	Värme	110 900	213 534
	Vatten	112 354	122 819
	Sophämtning/renhållning	170 776	173 893
	Grovsopor	5 219	2 629
		731 770	921 749
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 809	32 425
	Samfällighetsavgift	130 000	88 400
		164 809	120 825
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 859 955	1 961 780

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 902	4 863
	Medlemsinformation	0	2 475
	Tele- och datakommunikation	228 114	228 442
	Juridiska åtgärder	6 016	0
	Inkassering avgift/hyra	3 150	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	19 250
	Föreningskostnader	10 303	15 356
	Styrelseormkostnader	7 650	1 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 740	4 010
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	99 876	101 967
	Förvaltningsarvodena övriga	6 000	0
	Administration	8 659	5 728
	Korttidsinventarier	12 813	4 006
	Konsultarvode	60 350	2 125
		469 073	396 122

AK

Kleff

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	86 000	86 000
	Sociala kostnader	24 736	27 017
		110 736	113 017

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
	Förbättringar	27 092	27 092
		2 202 792	2 202 792

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 547 304	291 547 304
	Utgående anskaffningsvärde	291 547 304	291 547 304
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 993 442	-9 790 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 202 792	-2 202 792
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 196 234	-11 993 442
	Planenligt restvärde vid årets slut	277 351 070	279 553 862
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
		216 000 000	216 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	216 000 000	216 000 000
		216 000 000	216 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	40 275	3 003
	Momsavräkning	5 349	0
	Klientmedel hos SBC	343 797	1 167 937
	Fordringar	0	1 000
		389 421	1 171 940

TK

KL

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Telia	56 822	56 822
		56 822	56 822

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	937 162	775 912
	Reservering enligt stadgar	191 190	191 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-29 940
	Vid årets slut	1 128 352	937 162

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	1,030 %	12 162 500	12 440 500	2024-03-28
SEB	0,000 %	0	12 082 500	Byte av bank
Nordea	0,870 %	11 880 000	0	2023-04-19
Handelsbanken	1,380 %	12 066 718	12 472 307	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	36 109 218	36 995 307	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 785 600	-12 488 752	
		34 323 618	24 506 555	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 181 218 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	18 782	1 557
	Avgifter och hyror	426 387	391 305
		445 169	392 862

AK

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten är planerade.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 3 / 5 2021



Kenneth Birger Lexell
Ordförande



Sune Robert Mikael Jakobsson
Ledamot



Johan Ramström
Ledamot



Bengt Jonny Engelbrektsson
Ledamot



Carl Mikael Callenberg
Ledamot



Andrea S E Kuthy Gälliher
Ledamot



Ida Sofia Emilia Lindén
Ledamot



Jeanette Liz Strandelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021
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 2020.

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 2020 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 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 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 2020 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 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 5 / 5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden (Org.nr 769623-7051)

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden för det räkenskapsår som avslutas den **31 december 2020**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en sk oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Göteborg den 29/4 2021

Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden


Kenneth Lexell
Styrelsens ordförande