



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Lönnkrogen

769613-6816

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	12
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
max@hallden.se

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lönnkrogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-11.

Styrelsens säte: Skåne Län, Vellinge kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Ljunghusen 16:64, Vellinge kommun.
Föreningens gatuadress: Lönnkrogsvägen 1A-O, 2A-H, 236 41 Höllviken

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Bostadsrätterna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Karin Andersson	Ordförande	2021
Kerstin Björklund	Ledamot	2021
Max Halldén	Ledamot	2021
Kerstin Norman	Ledamot	2021
Anders Davies	Ledamot	2021

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

h

Revisor

Liselotte Herrlander, auktoriserad revisor

Valberedning

Gunnar Axling

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Ljunghusen 16:64 har en tomtareal om 5 813 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1986 och ombildning till bostadsrättsförening ägde rum 2006. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1986. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två stycken hus med totalt 22 lägenheter. 21 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 1 är upplåten med hyresrätt. Till fastigheten hör också 7 stycken garageplatser. Den totala boytan uppgår till 1 770 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Lägenhetsfördelning

5 stycken 2 rum och kök

9 stycken 3 rum och kök

5 stycken 4 rum och kök

3 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-18.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningsaktiviteter har inte varit aktuellt under det gångna året på grund av pandemin.

Underhåll och underhållsplan

Vi har under det gångna året fortsatt med yttre underhåll på våra fastigheter. Balkongerna har blivit målade. På garagebyggnaden har dålig panel blivit utbytt och sedan målade. Garaget har även fått nya stuprör och hänggrännor. På grund av inbrott och skadegörelse i garage och bilar har vi låtit sätta upp övervakningskameror som täcker hela parkeringen inklusive alla garageportar utifrån.

På uppmaning av kommunen har föreningen utfört en radonmätning som såg bra ut och inget att anmärka på. Kulventiler för inkommande vatten har bytts ut i de lägenheter där behov fanns. Våra kombinerade köks- och ventilationsfläktar har fått en översyn. Vi har spolat avloppsrören i samtliga lägenheter. Anticimex har utfört en fuktmätning. Våra tak har blivit tvättade och impregnerade för att se snygga ut i många år till då takbyte inte är aktuellt på många år varken enligt underhållsplan eller utlåtande från fackmän som tittat på taken.

Vi har även tillsammans med en trädgårdsingenjör klippt vår äng samt planerat och börjar anlägga en berså ute på gräsmattan utmed banvallen.



Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2020:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Fasadrenovering byte av virke och målning	2020	Balkonger målade. Fasad på garaget renoverad och målad.
Stuprör och hängrännor på garaget.	2020	Dakos Bygg har bytt ut stuprör och hängrännor på garaget.
Kameraövervakning	2020	Övervakningskameror som täcker hela parkeringen har satts upp på garaget.
Trädgårdsingenjör	2020	Trädgårdsingenjör klippt ängen samt anlagt berså.
Radonmätning.	2020	Radonmätning utförd utan anmärkning.
Avloppsspolning	2020	Samtliga avlopp har spolats i våra fastigheter.
Kulventiler	2020	Kulventiler för inkommande vatten har bytts ut i alla lägenheter med behov av nya.
Fuktmätning	2020	Anticimex har utfört fuktmätning.
Taktvätt	2020	Alla tre tak har blivit tvättade och impregnerade.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Målning av utvändig plåt	2021	Många plåtar har tappat färgen i samband med taktvätt och kommer att målas.
Nya gatlampor	2021	Tre nya gatlampor kommer att installeras samt belysning på garagets norra vägg.
Eluttag på framsidan	2021	Varje lägenhet kommer att få ett eluttag installerat i anslutning till elskåpet utomhus.
Underhållsplan	2021	Övrigt underhåll kommer att ske efter vår underhållsplan samt behov.

h

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det inte skett några överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1% 2020-01-01.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % 2021-01-01.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	619	613	607	607	607
Nettoomsättning	1 243	1 234	1 212	1 213	1 214
Årets resultat	- 190	326	- 64	250	187
Totalt eget kapital	21 008	21 198	20 872	20 936	20 686
Balansomslutning	35 913	36 101	35 943	36 192	36 130
Soliditet, %	58%	59%	58%	58%	57%
Bokfört värde, byggnader och mark	34 404	34 653	34 901	35 150	35 398
Taxeringsv.,byggnader och mark	28 000	28 000	24 800	24 800	24 800
Taxeringsvärde, byggnader	16 000	16 000	15 000	15 000	15 000
Låneskuld	14 577	14 765	14 952	15 140	15 328
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 236	8 342	8 447	8 554	8 660
Belåningsgrad, %	52%	53%	60%	61%	62%
Amortering under året	188	187	188	188	194
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,24%	1,21%	1,20%	1,15%	1,67%
Likvida medel	1 480	1 426	1 025	1 019	708
Likviditet, %	459%	444%	339%	344%	241%
Kassaflöde, kr/kvm	300	335	290	331	325
Avsättning yttre fond, kr/kvm	180	88	88	88	88

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

h

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 732 617	218 425	920 962	325 767	21 197 771
Disp. enligt stämmobeslut			325 767	-325 767	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		318 000	-318 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-472 326			-472 326
Årets resultat			472 326	-189 708	472 326
Belopp vid årets utgång	19 732 617	64 099	1 401 055	-189 708	21 008 063

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till::

balanserat resultat	1 246 728
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-318 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	472 326
årets förlust	-189 708
Summa, till stämmans förfogande	1 211 346

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	1 211 346
Summa	1 211 346

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 242 821	1 234 408
Summa rörelseintäkter		1 242 821	1 234 408
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-918 815	-415 843
Övriga externa kostnader	4	-30 975	-11 750
Personalkostnader och arvoden	5	-55 239	-54 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-248 553	-248 553
Summa rörelsekostnader		-1 253 582	-730 746
Rörelseresultat		-10 761	503 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 033	2 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 980	-180 524
Summa finansiella poster		-178 947	-177 895
Resultat efter finansiella poster		-189 708	325 767
Resultat före skatt		-189 708	325 767
Årets resultat		-189 708	325 767

h

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 403 988	34 652 541
Summa materiella anläggningstillgångar		34 403 988	34 652 541
Summa anläggningstillgångar		34 403 988	34 652 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 162
Övriga fordringar		2 283	2 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 550	18 464
Summa kortfristiga fordringar		28 833	21 823
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 480 540	1 426 300
Summa kassa och bank		1 480 540	1 426 300
Summa omsättningstillgångar		1 509 373	1 448 123
SUMMA TILLGÅNGAR		35 913 361	36 100 664

4

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 732 617	19 732 617
Fond för yttre underhåll		64 099	218 425
Summa bundet eget kapital		19 796 716	19 951 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 401 054	920 962
Årets resultat		-189 708	325 767
Summa fritt eget kapital		1 211 346	1 246 729
Summa eget kapital		21 008 062	21 197 771
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	5 455 250	9 091 390
Summa långfristiga skulder		5 455 250	9 091 390
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 121 390	5 673 170
Leverantörsskulder		222 698	35 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	105 961	103 195
Summa kortfristiga skulder		9 450 049	5 811 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 913 361	36 100 664

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1,06 %
Fiberinstallation	5,0 %

Fond för yttre underhåll

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

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 55.039 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 096 211	1 084 983
Hyra bostäder hyresrätt	79 581	79 239
Intäkt överlåtelse- och panthantering	7 014	5 811
Hysesintäkt garage	33 615	33 475
Vattenavgift	26 400	26 400
Övr ersättn och intäkter	0	4 500
Summa	1 242 821	1 234 408

h

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	338 795	345 092
Löpande underhåll, se spec. nedan	107 695	52 421
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	472 326	18 330
Summa	918 816	415 843
Specifikation driftskostnader		
El	28 669	35 694
Vatten & avlopp	97 362	99 019
Avfallshantering	23 477	20 816
Tvätt av sopkärl	1 294	0
Snörenhållning och halkbekämpning	0	7 675
Avgift samfällighetsförening	6 400	6 400
Fastighetsförsäkring	44 219	36 057
Trädgårdsskötsel enligt avtal	33 592	22 980
Trädgårdsskötsel utöver avtal	2 000	17 473
Kommunal fastighetsavgift, lägenheter	31 438	30 294
Förbrukningsinventarier	7 356	0
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	5 216	2 448
Förbrukningsmaterial filter	0	6 588
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	5 289
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	38 040	38 595
Administrativa kostnader	15 262	11 374
Medlemskap bostadsrätterna	4 470	4 390
Summa	338 795	345 092
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Löpande underhåll	1 035	971
Bostäder VVS	8 009	8 236
Gemensam utrustning, tvättstuga	4 125	4 637
Installationer, VA/sanitet	8 243	0
Installationer, ventilation	22 717	14 535
Installationer, el	0	8 307
Installationer, lås	0	5 810
Fastighet utvändigt	0	9 925
Fastighet utvändigt, balkonger	9 000	0
Markytor	22 137	0
Garage & p-plats	2 463	0
Försäkringsskador	29 966	0
Summa	107 695	52 421

h

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Underhållsplan	16 250	0
Bostäder VVS	20 625	0
Installation ventilation	65 176	0
Planerat Uh/Rep Installationer	22 121	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak	203 654	0
Gemensamma utrymmen	26 500	0
Huskropp utv. fasader	18 000	0
Huskropp utv. balkonger	65 000	18 330
Garage & p-plats	35 000	0
Summa	472 326	18 330

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt revision.

	2020	2019
Konsultarvode	18 975	0
Extern revisor	12 000	11 750
Summa	30 975	11 750

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter	7 939	8 100
Summa	55 239	54 600

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	248 553	248 553
Summa	248 553	248 553

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

h

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 876 798	22 876 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 876 798	22 876 798
Ingående avskrivningar	-1 992 682	-1 744 129
Årets avskrivningar	-248 553	-248 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 241 235	-1 992 682
Utgående redovisat värde	20 635 563	20 884 116
Bokfört värde byggnader	20 635 563	20 884 116
Bokfört värde mark	13 768 425	13 768 425
Summa bokfört värde byggnader och mark	34 403 988	34 652 541
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
Summa	28 000 000	28 000 000

Fastighetsbeteckningar: Ljunghusen 16:64 och 16:69
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1986 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	15 894	12 429
Förutbetald Bostadsrätterna	4 570	0
Förutbetald fornox	2 940	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 146	6 035
Summa	26 550	18 464

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa	20 000 000	20 000 000

h

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,46%	2021-01-28	4 591 390	157 920
SEB	0,59%	2021-11-28	4 500 000	0
SEB	1,04%	2022-11-28	5 485 250	30 000
Summa			14 576 640	187 920

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 14 576 640 (14 764 560) kronor. Under räkenskapsåret har 187 920 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 5 455 250 (9 091 390) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 121 390 (5 673 170) kronor. På balansdagen utgör 187 920 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 13 637 040 (13 824 960) kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	826	1 248
Förutbetalda hyror och avgifter	96 135	86 371
Upplupen kostnad extern revision	9 000	9 000
Upplupen kostnad el	0	6 577
Summa	105 961	103 196

h

Ljunghusen 2021- 05 - 07



Karin Andersson
Ordförande



Max Halldén



Kerstin Björklund



Kerstin Norrman



Anders Davies

Min revisionsberättelse har lämnats 12/5-2021



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönnkrogen, org.nr. 769613-6816a

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnkrogen 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 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 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.

h

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 Lönnkrogen 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 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 revisionsssed 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 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.

Malmö den 12/5 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor