

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönner 15

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 2016 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carl Johan Anders Ronander	Ordförande
Mathias Lundh	Kassör
Olivia Anna Hannele Herber	Ledamot
Matteus Özer	Ledamot

Hans Johan Henrik Arenbro	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

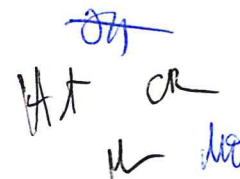
Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	parsells revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Annelie Jonsson	
Margareta Rickerth	Sammanställande
Peter Wirhed	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.



Extra föreningsstämma hölls 2020-01-28. Extra stämma med anledning av Stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lönne 15	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret .
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

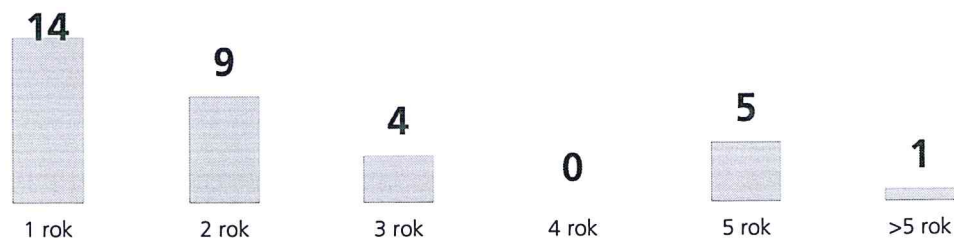
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 908 m², varav 2 068 m² utgör lägenhetsyta och 840 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stoddard Mattor & Object AB	170 m ²	20260930
Proviant Sverige AB	410 m ²	20230930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Piskbalkong
Tvättstuga
Cykelgarage
Vindsförråd

HA OH
CR
M VS

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation OVK	2020	Pågående
El-arbete i samband med Stambyte	2020	Pågående
Stambyte	2020- 2021	Pågående
Byte av Under Central	2021	
Renovering av Fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Adamsbergs fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförvaltning	Adamsbergs fastighetsförvaltning AB

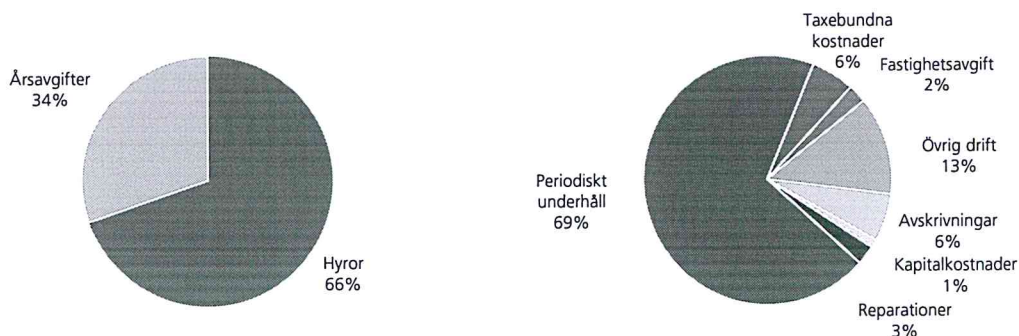
Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 126 746	4 170 268
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 913 108	2 065 805
Minskning kortfristiga fordringar	0	641 958
Ökning av långfristiga skulder	5 943 750	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 928 858	0
	10 785 716	2 707 763
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 574 268	2 219 721
Finansiella kostnader	97 018	104 113
Ökning av kortfristiga fordringar	438 512	0
Minskning av långfristiga skulder	0	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	352 451
	9 109 798	2 751 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 802 664	4 126 746
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 675 918	-43 522

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

HA CR
OH M JH

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts.

Vid extrastämma 28/1 beslutade medlemmarna i Brf Lönner 15 att påbörja det stambyte som länge diskuterats i föreningen och en majoritet av boende gav samtycke till förändring i lägenheten som stambytet innebär. Stambytet påbörjades i Oktober 2020.

Vid ordinarie stämma gav en majoritet av föreningen godkännande till flytt av vindsförråd samt försäljning av råvind för byggnation av lägenheter.

Ett kraftigt regnfall under sommaren orsakade vattenskada i lgh 1407 samt 1501 som åtgärdades och fasaden reparerades.

Fönsterrenovering skedde i lgh 1503 pga av säkerhetsrisk samt 1501 som en konsekvens av vattenskadan.

Föreningen omförhandlade och förlängde hyresavtalet med Proviant Sverige AB om 3 år.

Lån hos Svenska Handelsbanken AB omförhandlades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	322	322	312	322
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 984	4 039	4 076	4 113
Soliditet (%)	39	67	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 331	-830	-534	-682
Nettoomsättning (tkr)	1 862	2 032	1 909	1 933

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 068 m² bostäder och 840 m² lokaler.

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	16 757 075	0	0	16 757 075
Upplåtelseavgifter	7 926 693	0	0	7 926 693
Fond för yttre underhåll	5 273 507	693 245	-379 469	4 959 731
S:a bundet eget kapital	29 957 275	693 245	-379 469	29 643 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 035 750	-693 245	-451 395	-9 891 109
Årets resultat	-7 331 013	-7 331 013	830 864	-830 864
S:a ansamlad förlust	-18 366 763	-8 024 258	379 469	-10 721 974
S:a eget kapital	11 590 512	-7 331 013	0	18 921 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 331 013
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 342 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-693 245</u>
summa balanserat resultat	-18 366 762

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

<u>5 273 507</u>
-13 093 255

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

HA CR
ST K MT

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 862 210	2 032 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 898	33 566
Summa rörelseintäkter		1 913 108	2 065 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 815 023	-1 908 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-631 523	-171 696
Personalkostnader	Not 6	-127 722	-139 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 835	-572 835
Summa rörelsekostnader		-9 147 103	-2 792 557
RÖRELSERESULTAT		-7 233 995	-726 752
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 018	-104 113
Summa finansiella poster		-97 018	-104 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 331 013	-830 864
ÅRETS RESULTAT		-7 331 013	-830 864

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 542 059	24 112 772
Inventarier	Not 9	8 468	10 591
Summa materiella anläggningstillgångar		23 550 527	24 123 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 550 527	24 123 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		275 844	27 009
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 456 042	781 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 394	0
Summa kortfristiga fordringar		1 783 280	808 957
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 513 997	3 373 890
Summa kassa och bank		4 513 997	3 373 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 297 277	4 182 847
SUMMA TILLGÅNGAR		29 847 804	28 306 210

HA or
OH h ME

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 683 768	24 683 768
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 273 507	4 959 731
Summa bundet eget kapital		29 957 275	29 643 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 035 750	-9 891 109
Årets resultat		-7 331 013	-830 864
Summa fritt eget kapital		-18 366 763	-10 721 974
SUMMA EGET KAPITAL		11 590 512	18 921 525
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 093 750	8 075 000
Summa långfristiga skulder		14 093 750	8 075 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	75 000
Leverantörsskulder		3 204 036	289 038
Skatteskulder		452 598	409 562
Övriga skulder		0	165 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	506 908	370 624
Summa kortfristiga skulder		4 163 542	1 309 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 847 804	28 306 210

HA OR
OH M MT

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.

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
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	649 335	649 925
Hyror bostäder	42 708	42 708
Hyror lokaler momspliktiga	1 225 269	1 282 263
Bredbandsintäkter	57 216	57 365
Hysesrabatt	-115 368	0
Överlåtelse/pantsättning	3 075	0
Öresutjämning	-24	-22
	1 862 210	2 032 239

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	10 589
Fakturerade kostnader moms	0	18 765
Extra statligt stöd	50 898	0
Övriga intäkter	0	4 212
	50 898	33 566

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	77 967	119 616
	Fastighetskötsel beställning	43 277	129 246
	Snöröjning/sandning	4 183	17 907
	Städning entreprenad	33 903	32 898
	Städning enligt beställning	0	4 183
	Sotning	0	13 698
	Hissbesiktning	12 511	1 758
	Myndighetstillsyn	0	1 180
	Bevakning	700	0
	Gemensamma utrymmen	2 032	0
	Sophantering	418	0
	Serviceavtal	26 128	20 976
	Förbrukningsmateriel	20 115	16 113
	Teleport/hissanläggning	1 726	901
		222 960	358 478
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	21 098
	Brf Lägenheter	5 763	0
	Lokaler	42 314	88 161
	Tvättstuga	6 190	4 602
	Sophantering/återvinning	0	3 426
	Entré/trapphus	0	5 830
	Lås	539	4 905
	VVS	16 776	45 669
	Värmeanläggning/undercentral	16 614	0
	Ventilation	941	21 381
	Elinstallationer	0	31 377
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	256	0
	Bredband	66	0
	Hiss	17 316	15 914
	Tak	11 713	0
	Fasad	74 507	7 650
	Fönster	6 299	2 645
	Balkonger/altaner	481	9 000
	Garage/parkering	13 890	0
	Skador/klotter/skadegörelse	628	0
	Vattenskada	25 253	124 836
		239 547	386 492
Periodiskt underhåll			
	Entré/trapphus	0	60 245
	Stambyte	6 411 068	270 841
	Ventilation	0	49 200
	Fönster	62 202	0
	Garage/parkering	0	-817
		6 473 269	379 469
Taxebundna kostnader			
	El	50 892	56 549
	Värme	375 555	313 327
	Vatten	54 782	54 192
	Sophämtning/renhållning	43 744	32 350
	Grovsopor	0	3 591
		524 974	460 009
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	49 967	48 376
	Kabel-TV	5 857	5 755
	Bredband	71 291	44 505
		127 115	98 636

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	227 157	225 441
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 815 023	1 908 525

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	1 772
	Tele- och datakommunikation	2 242	4 927
	Juridiska åtgärder	128 758	0
	Revisionsarvode extern revisor	55 668	50 721
	Föreningskostnader	20 203	11 133
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 344
	Förvaltningsarvode	54 021	62 922
	Administration	252 545	18 814
	Konsultarvode	107 173	4 583
	Föreningsavgifter	4 995	4 906
	OBS konto	3 774	4 573
		631 523	171 696

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 315	106 149
	Sociala kostnader	30 407	33 352
		127 722	139 501

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	151 263	151 263
	Förbättringar	419 450	419 450
	Inventarier	2 122	2 122
		572 835	572 835

HA OK
SH M VB

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 079 079	32 079 079
	Utgående anskaffningsvärde	32 079 079	32 079 079
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 966 307	-7 395 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-570 713	-570 713
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 537 020	-7 966 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 542 059	24 112 772
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 483 081	8 483 081
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 200 000	29 200 000
	Taxeringsvärde mark	66 800 000	66 800 000
		96 000 000	96 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	78 000 000
	Lokaler	18 000 000	18 000 000
		96 000 000	96 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	238 482	238 482
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	238 482	238 482
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-227 891	-225 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 122	-2 122
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-230 013	-227 891
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 469	10 591
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	629	7 192
	Momsavräkning	166 746	0
	Klientmedel hos SBC	1 288 667	752 856
	Fordringar	0	19 602
	OBS konto	0	2 298
		1 456 042	781 948
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	51 394	0
	Förutbetald kostnad	0	0
		51 394	0

HA ok
OH M W

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 959 731	4 266 486
	Reservering enligt stadgar	693 245	693 245
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-379 469	0
	Vid årets slut	5 273 507	4 959 731

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,610 %	8 093 750	0	2021-10-30
Handelsbanken		0	800 000	
Handelsbanken		0	1 300 000	
Handelsbanken		0	1 200 000	
Handelsbanken		0	4 537 500	
Handelsbanken	0,690 %	6 000 000	0	2024-10-30
Handelsbanken		0	312 500	
	Summa skulder till kreditinstitut	14 093 750	8 150 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-75 000	
		14 093 750	8 075 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 093 750 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda intäkter	220 675	0
	Arvoden	122 301	132 960
	Ränta	15 744	4 816
	Avgifter och hyror	148 189	232 848
	Upplupen kostnad	0	0
		506 908	370 624

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2020 har föreningen påbörjat Stambyte, byte av El-stammar och vattenledningar arbetet kommer fortsätta under första halvan av 2021.

HA OR
SH M-10

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2021



Carl Johan Anders Ronander
Ordförande



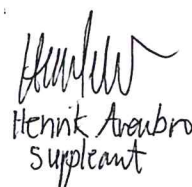
Mathias Lundh
Kassör



Olivia Anna Hannele Herber
Ledamot



Matteus Özer
Ledamot



Henrik Arebros
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Magnus Hamberg
Extern revisor, auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lönner 15

Org.nr 769601-7263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lönner 15 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lönnen 15 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

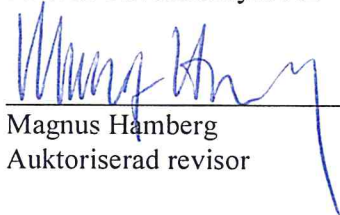
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2021

Parsells Revisionsbyrå AB



Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor