



Årsredovisning 2019

Brf Leporiden 1

Org. 769604-5173

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "HK", "ML", "H", "R", "A", and a large signature.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Kv. Leporiden i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-23.

Föreningens fastighet/er består av 2 st flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1, 3, 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Fastigheten byggdes 1964 och har värdeår 1964.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun.

Tomträttsavgälden är 1 020 500 kr per år. Avalet gäller till och med år 2024.

Lägenheter och Lokalers yta.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9264 kvm, varav 6854 kvm utgör lägenhetsyta och 2410 kvm lokalyta.

I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr ut samtliga platser till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök

32 st 2 rum och kök

41 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 85 upplåtna med bostadsrätt och 15 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos If. I försäkringsavtalet ingår styrelseförsäkring samt det särskilda bostadsrättstillägget som alla medlemmar måste ha.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2010
Byte av lås	2011
Upprustning av gård	2011
Fönsterbyte	2012-2014
Byte av porttelefonsystem	2013
Ommålning av portar och dörrar	2013
Förbättring av värmesystem (BAUER)	2013
Förberedelse inför stambyte	2013
Stambyte	2014-2017
Fasadrenovering	2014
Renovering våtrum	2014
Hissrenovering och reparation	2015-2016
Lägenhetsreparationer	2015
Lägenhetsreparationer	2016
Upprustning av gården	2016
Energiförbättrande åtgärder	2016
Hissbyte, Brännkyrkag.66	2017
Portrenovering, Brännkyrkag.66	2017
Energiutredning	2017
Garageunderhåll	2017
Underhåll av värme och ventilation	2017
Balkongbesiktningar mm	2017
Stambyte	2018
Energieffektivisering o byte av en fläkt, Brännkyrkag. 66	2018
Upprustning av gården	2018
Utredning och planering av balkongrenovering	2018
Brandskyddshöjande åtgärder	2018
Underhåll av ventilation o värme	2018
Upprättande av underhållsplan	2018
Energiutredning	2018
Takunderhåll	årigen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SM", "MM", "CY", "AP", and "BO".

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med FSS Fastighetsförvaltning AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-09-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB och Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 124 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 132. Under året har 10 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 15 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras f n köparen med 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/ordf
Lars Möllenberg	ledamot/kassör
Bo Jansson	ledamot
Szilárd Rado	ledamot
Vivianne Mogren	ledamot
Adam Frankell	ledamot
Henrik Känngård	ledamot
Anders Nyström	suppleant
Eva Bergfeldt	suppleant
Gunilla Jonhammar	suppleant

Till **revisor** har Viktoria Ahlström, Deloitte AB, valts, revisorssuppleant Sofie Lanér.

Valberedningen består av Daniel Ericsson, Kristina Poppius och Tore Berglund, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa sammanträden ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Stambytet har löpt vidare och är i dagsläget klart. Ny ventilation i affärslokal är installerad i Brännkyrkagatan 66. Viss reparation har genomförts i hyreslägenheter. Taken har genomgått årligt underhåll. Ytterligare förråd har fördelats bland de boende.

Det har tillkommit ytterligare jord till gårdens planteringstunnor och ett antal nya växter har planterats .

Tre sopkaruseller med sopsäckar har ersatts med plastkärl enligt sophanterarnas önskemål, och kostnaden för sophämtningen kommer därigenom att bli lägre.

Den 2/4 2019 hölls en extrastämma gällande balkongrenovering och en utbyggnad av balkongerna. Balkongernas status och behov av renovering är utredd och offertförfrågan har sänts ut till tre entreprenörer. Valet av entreprenör föll på TBO Haglinds AB där ett avtal har tecknats upp, dock med en innehållande en reservation för hyresnämndens kommande beslut gällande 2 medlemmars överklagan av den tänkta balkongrenoveringen. Uppstart av balkongrenoveringen kan ej påbörjas innan besked från hyresnämnden gällande detta har emottagits. Under väntan av hyresnämndens svar fortgår projekteringsarbetet i de delar i projektet som är möjliga.

En offert från Ellevio har begärts för att installera en ny servis, och offertupphandlingar för ombyggnad av elrum i Brännkyrkagatan 66 pågår.

Arbetet med brandskyddsförbättrande åtgärder fortsätter. Planen för systematiskt brandskydds-arbete (SBA) fortskrider enligt plan.

OVK-mätningar har gjorts i två affärslokaler.

OSM
MK MM
JW G
BRD AP

En ny energideklaration har utförts under året. Den bekräftar att våra energiförbättrande åtgärder har gett resultat. Föregående energideklaration från år 1999 visade 131 kWh/m² och år och den från 2019 visar 90 kWh/m² och år. Detta blir 31 % lägre energiförbrukning.

Bland föreningens enskilt största kostnadsposter återfinns energikostnader. Styrelsen arbetar därför kontinuerligt med att minska energiförbrukningen och diverse åtgärder har vidtagits med ett mycket positivt resultat, (se ovan).

I resultatet för år 2019 ingår även avskrivningar. Dessa avskrivningar är endast en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde – som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser - har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som inbringat 5,7 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 1,6 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter. Detta är möjligt då styrelsen kontinuerligt arbetar med att minska löpande kostnader i verksamheten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Slutförande av stambyte	100
Portrenovering	20
Upprustning av gården	25
Takunderhåll	10
Åtgärder balkonger (projektering)	75
Uppstart Elservis	25
Soprum (sopkaruseller)	35
Nya förråd	60
OVK affärslokaler	25
Energideklarationen	20
Ventilation affärslokaler	230

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 16 400 Kkr, (se tabell nedan). Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhålls-fond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Hissunderhåll	2020	800
Portrenovering	2020	20
Upprustning av gården	2020	50
Fasadrenovering	2020	150
Takunderhåll	årligen	10
Trapphusrenovering	2020	250
Åtgärder av balkonger	2020	15000
Elservis	2020	100
Ventilation affärslokal	2020	30
Gemensamma utrymmen	2020	70
Tvättstuga	2020	15

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 608 124	32 473 916	636 000	-21 493 495	-157 627	172 066 918
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			636 000	-636 000		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-157 627	157 627	
Upplåtelser	2 165 417	3 509 583				5 675 000
Årets resultat					-565 507	-565 507
Belopp vid årets utgång	162 773 541	35 983 499	1 272 000	-22 287 122	-565 507	177 176 411

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	7 873	8 043	8 134	7 488	6 840
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-566	-158	-936	-368	-11 011
Soliditet, %	81	80	79	76	66
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	433	433	431	424	420
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 768	7 129	7 461	8 868	13 391
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 403	27 394	27 396	27 382	27 360
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,86	0,59	0,49	0,54	1,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,4	19,9	20,5	25,0	35,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-22 287 122
Årets resultat	-565 507
	<hr/>
	-22 852 629
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	851 400
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-23 704 029
	<hr/>
	-22 852 629

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

H SM
HE M
JWC
BO AP

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 872 686	8 043 419
Övriga rörelseintäkter		3 266	607 138
Summa rörelsens intäkter		7 875 952	8 650 557
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 869 138	-4 881 951
Övriga externa kostnader	4	-646 160	-1 119 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 573 569	-2 553 801
Summa rörelsens kostnader		-8 088 867	-8 555 486
Rörelseresultat		-212 915	95 071
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-557	0
Räntekostnader		-352 035	-252 698
Summa finansiella poster		-352 592	-252 698
Resultat efter finansiella poster		-565 507	-157 627
Årets resultat		-565 507	-157 627

H-012
HK IM
Jw CE
BO AP


BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	207 476 412	210 044 272
Inventarier, verktyg och installationer	6	32 280	37 989
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	1 497 865	442 779
Summa materiella anläggningstillgångar		209 006 557	210 525 040
Summa anläggningstillgångar		209 006 557	210 525 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		92 691	138 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	380 019	596 957
Summa kortfristiga fordringar		472 710	735 627
Kassa och bank		9 274 752	4 718 572
Summa omsättningstillgångar		9 747 462	5 454 199
SUMMA TILLGÅNGAR		218 754 019	215 979 239

H SZ
HK M
J B
BO AF

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	198 757 040	193 082 040
Yttre fond	1 272 000	636 000
Summa bundet eget kapital	200 029 040	193 718 040
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-22 287 122	-21 493 495
Årets resultat	-565 507	-157 627
Summa fritt eget kapital	-22 852 629	-21 651 122
Summa eget kapital	177 176 411	172 066 918
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	38 600 000	40 200 000
Övriga skulder	68 300	68 300
Summa långfristiga skulder	38 668 300	40 268 300
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder	268 442	237 948
Aktuell skatteskuld	70 151	102 272
Övriga skulder	168 488	627 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	802 227	1 075 884
Summa kortfristiga skulder	2 909 308	3 644 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	218 754 019	215 979 239



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-212 915	95 071
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 573 569	2 553 801
Erhållen ränta mm	-557	0
Erlagd ränta	-352 035	-252 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 008 062	2 396 174
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	262 915	-237 976
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	30 494	-330 026
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-765 204	283 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 536 267	2 112 110
Investeringsverksamheten		
Inköp fastighetsförbättringar	0	-991 117
Inköp pågående ombyggnad	-1 055 087	-383 717
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 055 087	-1 374 834
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 675 000	3 250 000
Amortering långfristiga lån	-1 600 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 075 000	1 650 000
Förändring av likvida medel	4 556 180	2 387 276
Likvida medel vid årets början	4 718 572	2 331 295
Likvida medel vid årets slut	9 274 752	4 718 572

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HK", "VM", "AP", and "BO".

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,0 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Inventarier	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

H STZ
HK VM
JW CE
OO AF

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	1 262 210	1 249 222
	Årsavgifter bostäder	2 570 884	2 534 487
	Hysesintäkt lokaler	3 702 896	3 927 875
	Hysesintäkter garage	317 824	322 993
	Övriga intäkter	18 872	8 842
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 872 686	8 043 419
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	156 339	169 499
	Fastighetsel	234 333	275 511
	Fjärrvärme	798 610	949 544
	Vatten	127 802	130 514
	Sophämtning	83 079	126 143
	Tomträttsavgälder	1 020 500	1 020 500
	Reparationer och underhåll	1 131 544	1 027 036
	Övriga driftskostnader	101 983	152 904
	Kabel-TV	51 311	40 739
	Städ och entremattor	182 944	160 879
	Snöröjning och sandning	29 426	26 587
	Bredband/stadsnät	142 734	140 230
	Försäkring	152 833	148 165
	Fastighetsskatt	655 700	513 700
	Summa driftkostnader	4 869 138	4 881 951
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	174 988	171 375
	Revisionsarvode	32 467	31 768
	Konsultarvode	29 640	84 396
	IT-tjänster	232	994
	Övr försäljningskostnader	45 000	48 145
	Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	272 899	273 422
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	65 827	489 925
	Kostnad för årsstämma, medlems- och styrelsemöten	25 107	19 709
	Summa övriga externa kostnader	646 160	1 119 734

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	225 343 805	224 352 687
	Inköp fastighetsförbättringar	0	991 117
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 343 805	225 343 805
	Ingående avskrivningar	-15 299 532	-12 751 440
	Årets avskrivningar	-2 567 860	-2 548 092
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 867 393	-15 299 532
	Utgående redovisat värde	207 476 411	210 044 273
	Redovisat värde byggnader	207 476 412	210 044 272
	Summa redovisat värde	207 476 412	210 044 272
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	283 800 000	212 000 000
	varav byggnader:	104 800 000	89 400 000
Not 6	Inventarier och verktyg	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 083	57 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 083	57 083
	Ingående avskrivningar	-19 094	-13 385
	Årets avskrivningar	-5 709	-5 709
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 803	-19 094
	Utgående redovisat värde	32 280	37 989
Not 7	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	442 779	59 062
	Inköp pågående arbete	1 055 086	383 717
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 497 865	442 779
	Utgående redovisat värde	1 497 865	442 779
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	22 994	24 257
	Tomträttsavgäld	255 125	255 125
	Kabel-TV	0	400
	IT-tjänster	48 799	47 449
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	53 101	269 726
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 019	596 957

HA
HE
MM
AP

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	1 600 000	1 600 000
	Amortering inom 2 till 5 år	6 400 000	6 400 000
	Amortering efter 5 år	30 600 000	32 200 000
	Summa långfristiga skulder	38 600 000	40 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-03-28	0,93		10 900 000
SEB	2020-02-28	0,89		2 000 000
SEB	2020-02-28	0,89		2 000 000
SEB	2020-03-28	0,93	800 000	6 000 000
SEB	2020-03-28	0,93	800 000	4 000 000
SEB	2020-11-28	0,60		1 300 000
SEB	2020-05-28	0,59		8 000 000
SEB	2020-08-28	0,59		6 000 000
Summa			1 600 000	40 200 000
Avgår kortfristig del				1 600 000
Summa långfristiga skulder				38 600 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	641 549	571 267
	Upplupna utgiftsräntor	11 775	11 978
	Fjärrvärme	98 404	79 491
	El	9 215	14 727
	Övrigt	41 284	398 421
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	802 227	1 075 884

HODZ
HK MM
AF

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>101 000 000</u>	<u>101 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	101 000 000	101 000 000

Stockholm 2020-03-16


Jan Nilsson


Adam Frankell


Viviann Mogren


Henrik Känngård


Lars Möllenberg


Szilárd Rado


Bo Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2020.

Deloitte AB



Viktoria Ahlström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Leporiden 1
organisationsnummer 769604-5173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Leporiden 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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

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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 Leporiden 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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.

Revisorns 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 överträdelse 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.

Emmaboda den 16 mars 2020

Deloitte AB



Viktoria Ahlström

Auktoriserad revisor