

Årsredovisning för Brf Länna Bruksgårdar

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

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar registrerades 2004.08.20. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheterna

Föreningen förvärvade 2005-2007 fastigheterna Löt 1:26, Löt 1:28, Löt 1:29, Löt 1:30, Löt 1:31, Löt 1:32, Löt 1:33 samt Löt 1:34 i Länna, Uppsala kommun. Fastigheternas adresser är Länna Bruksgata 1-9, 2-30 samt Almungevägen 137. På fastigheterna finns 9 flerbostadshus i 1,5 våningar samt garagebyggnad med 6 st platser. Bostadshusen är uppförda 1929-1940 samt 1989. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	2 st	73 m ²
2 rum och kök	9 st	551 m ²
3 rum och kök	13 st	1 034 m ²
4 rum och kök	5 st	525 m ²
Garage		6 st
Total bostadsarea uppgår till		2 183 m ²
Total tomtarea uppgår till		8 403 m ²

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Genomfört underhåll

Renovering tvättstuga	2005
Renovering 5 badrum	2005/2006
Dränering	2006
Målning fasad	2006
Målning fasad	2009
Omläggning av tak	2009
Renovering av fönster/takfönster	2012/2013
Fönsterrenovering	2015
Garagerenovering	2015
Renovering av 4 st tak	2016
Fibernät	2016
Renovering av 3 st tak	2018
Målning fasad	2018/2019

Styrelsen 2019

För tiden 1 januari - 28 maj

Lotta Boivie	Ordförande
Helena Lindström	Kassör
Finn Sjöberg	Sekreterare
Anita Nyberg	Ledamot
Essy Ahlén	Ledamot
Sari Belin	Suppleant
Sara Edlund	Suppleant

För tiden 28 maj - 31 december

Lotta Boivie	Ordförande
Helena Lindström	Kassör
Finn Sjöberg	Sekreterare
Kajsa Mattsson	Ledamot
Per Engström	Ledamot
Emma Petterson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Lotta Boivie, Helena Lindström, Finn Sjöberg.

Revisor

BOREV revision AB

Extern revisor

Valberedning

Therese Hägglund
Anneli Hellman

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019.05.28. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden och 3 arbetsmöten.

Avtal

Vattenfall Distribution (elnät), Bodens energi AB (el), Uppsala Vatten (vatten/avlopp samt renhållning), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Handelsbanken/Nordea svarar för bankkonto och lån.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 7 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid årets början var 37 st, under året har 10 st nya medlemmar tillkommit och 10 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 37 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 99 781 kr, varav reparationer 62 868 kr.

De fakturor som föreningen erhållit angående branden är inte reglerade i årets redovisning, utan bokförda som pågående renovering.

Avgiftsändringar

Under 2019 har årsavgifterna lämnats oförändrade.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 406	1 389	1 389	1 343
Resultat efter finansiella poster (tkr)	309	130	310	300
Balansomslutning (tkr)	18 404	17 328	16 869	16 701
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	38,8%	39,4%	39,7%	38,2%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	5 063	4 467	4 535	4 646
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	570	570	570	556
Räntekänslighet	8,9	7,8		
(räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift)				

Verksamheten under året

Fasadmålning utförd på två hus. Vid två tillfällen, vår och höst, har gemensamma städdagar genomförts. Vintern 2019-2020 har snöröjning köpts in från Almunge snickeri.

Verksamheten under kommande år

Fasadmålning på två resterande hus planeras. Renovering av p-platser planeras. Månadsavgifter planeras att höjas med 3% från kvartal 3.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av kostnaden för anskaffandet av föreningens hus eller minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Föreningen har under året amorterat 185 068 kr (1,9%) av föreningens ingående skuld 2019.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 969 639	358 403	366 314	130 501
Disposition av 2018 års resultat		218 300	-87 799	-130 501
Årets resultat				308 750
Belopp årets utgång	<u>5 969 639</u>	<u>576 703</u>	<u>278 515</u>	<u>308 750</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	278 515
Årets resultat	<u>308 750</u>
	587 265

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	218 300
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>368 965</u>
	587 265

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	1 244 472		1 244 472	
Hysesintäkter	33 832	1	34 958	
Värmeintäkter	127 852	1 406 156	109 911	1 389 341
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		540		120
SUMMA INTÄKTER		<u>1 406 696</u>		<u>1 389 461</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-368 239	2	-302 059	
Administrationskostnader	-55 840		-54 215	
Fastighetsskatt/avgift	-56 821	-480 900	-52 848	-409 122
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-62 838		-54 435	
Planerat underhåll	-36 943	-99 781	-355 524	-409 959
Personalkostnader		-29 765		-25 950
 <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-351 491	5	-284 343	
Inventarier och installationer	-32 408	-383 899	-32 408	-316 751
RÖRELSERESULTAT		412 351		227 679
 <u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader	-103 601	-103 601	-97 178	-97 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		308 750		130 501
ÅRETS RESULTAT		<u>308 750</u>		<u>130 501</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2019</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	14 373 527		5	14 200 116	
Mark	2 793 825			2 793 825	
Inventarier och installationer	165 224	17 332 576	6	197 632	17 191 573
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Avräkningar skatter och avgifter	6 366			5 863	
Övriga kortfristiga fordringar	2 201			2 201	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	20 605	29 172		33 118	41 182
Kassa och bank		<u>1 042 032</u>			<u>95 921</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 403 780</u>			<u>17 328 676</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	4 184 874			4 184 874	
Upplåtelseavgift	1 784 765			1 784 765	
Yttre reparationsfond	576 703	6 546 342		358 403	6 328 042
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	278 515			366 315	
Årets resultat	308 750	587 265		130 501	496 816
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		10 859 699	7		9 574 767
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	192 568			177 832	
Leverantörsskulder	75 162			612 105	
Egna skatteskulder	4 230			4 075	
Personalens källskatt	6 876			6 060	
Sociala avgifter	6 340			5 750	
Övriga kortfristiga skulder	2 432			5 709	
Upplupna kostnader	27 457		8	28 356	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	95 409	410 474		89 164	929 051
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>18 403 780</u>			<u>17 328 676</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	ca 1,58%	Garagerenovering	5%
Dränering	6,66%	Takrenovering	3,33%
Omläggningen av tak	5%	Inventarier	10%
Fönsterrenovering	5%	Fasadmålning	10%

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 125 567 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hyresintäkter, garage	22 984	24 336
Hyresintäkter, p-platser	<u>10 848</u>	<u>10 622</u>
SUMMA	<u>33 832</u>	<u>34 958</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	23 489	13 235
El	30 820	28 752
Sotning	4 260	545
Obligatoriska besiktning	16 000	0
Värme	121 347	109 912
Vatten	52 229	40 320
Sophämtning	32 340	32 342
Försäkring	48 909	42 716
Tomträttsavgälder/samfällighetsavgift	2 070	2 070
Förbrukningsinventarier	0	3 750
Extern revision	10 413	10 625
Övriga förvaltningskostnader	<u>26 362</u>	<u>17 792</u>
SUMMA	368 239	302 059

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1930 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh samt 7.812 kr/småhus och för 2019 maximalt 1.337 kr/lgh samt 8.049 kr/småhus) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	2019	2018
Styrelsen	23 425	20 200
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	23 425	20 200
Sociala avgifter	<u>6 340</u>	<u>5 750</u>
SUMMA löner, arvoden och sociala avgifter	<u>29 765</u>	<u>25 950</u>

NOT NR 5

Löt 1:26, Löt 1:28-1:34

	2019	2018
Taxeringsvärde:	16 801 000	15 529 000
Byggnadsvärde	12 554 000	11 422 000
Markvärde	<u>4 247 000</u>	<u>4 107 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>16 801 000</u>	<u>15 529 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	15 410 000	15 410 000
Lokaler	280 000	119 000

Bokfört värde:

	2019	2018
Byggnader	13 551 025	13 551 025
Ingående avskrivningar	-2 466 680	-2 252 984
Årets avskrivningar	<u>-213 696</u>	<u>-213 696</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 680 376</u>	<u>-2 466 680</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 870 649</u>	<u>11 084 345</u>
Dränering 2006	90 000	90 000
Ingående avskrivningar	-78 000	-72 000
Årets avskrivningar	<u>-6 000</u>	<u>-6 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-84 000</u>	<u>-78 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 000</u>	<u>12 000</u>
Målning av hus 2006 och 2009	173 487	173 487
Ingående avskrivningar	-173 487	-173 487
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-173 487</u>	<u>-173 487</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Målning av hus 2019	315 000	0
Årets inköp	315 000	
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-13 125</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 125</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>301 875</u>	<u>0</u>
Omläggning av tak 2009	106 685	106 685
Ingående avskrivningar	-53 340	-48 006
Årets avskrivningar	<u>-5 334</u>	<u>-5 334</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-58 674</u>	<u>-53 340</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>48 011</u>	<u>53 345</u>
Elinstallationer 2009	39 547	39 547
Ingående avskrivningar	-39 547	-39 547
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-39 547</u>	<u>-39 547</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Fönsterrenovering 2015	346 500	346 500
Ingående avskrivningar	-60 637	-43 312
Årets avskrivningar	<u>-17 325</u>	<u>-17 325</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-77 962</u>	<u>-60 637</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>268 538</u>	<u>285 863</u>
Garagerrenovering 2015	99 596	99 596
Ingående avskrivningar	-14 940	-9 960
Årets avskrivningar	<u>-4 980</u>	<u>-4 980</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-19 920</u>	<u>-14 940</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>79 676</u>	<u>84 656</u>
Takrenovering 2016, 2018	2 730 934	1 110 229
Årets inköp	0	1 620 705
Ingående avskrivningar	-111 024	-74 016
Årets avskrivningar	<u>-91 031</u>	<u>-37 008</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-202 055</u>	<u>-111 024</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 528 879</u>	<u>2 619 910</u>
Pågående reparation	269 899	59 997
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>14 373 527</u>	<u>14 200 116</u>

NOT NR 6

Inventarier och installationer

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inventarier	127 447	127 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103 698	-93 026
Årets avskrivningar	-10 672	-10 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 370	-103 698
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 077</u>	<u>23 749</u>
Fibernät 2016	217 355	217 355
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 472	-21 736
Årets avskrivningar	-21 736	-21 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 208	-43 472
Utgående restvärde enligt plan	<u>152 147</u>	<u>173 883</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>165 224</u>	<u>197 632</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2020.04.30	1,45%	3 025 771
Nordea	2020.01.22	0,73%	1 477 500
Nordea	2020.01.30	0,76%	1 306 700
Nordea	2021.06.16	0,85%	3 290 064
Nordea	2021.06.16	0,80%	1 952 232
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>11 052 267</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-192 568
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>10 859 699</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			10 089 427

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupen räntekostnad	16 357	17 856
Upplupet revisionsarvode	10 600	10 500
Övriga upplupna kostnader	<u>500</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>27 457</u>	<u>28 356</u>

NOT NR 9

Ställda säkerheter

2019

2018

Fastighetsinteckningar

14 318 200

14 318 200

NOT NR 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.


Länna den 26/4 2020



Lotta Boivie



Helena Lindström



Kajsa Mattsson



Per Engström



Finn Sjöberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 10 maj'2020



BOREV revision AB

TOMAS ERICSON
Aukt. revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar, org.nr 769611-2650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala den 10 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor