



Årsredovisning 2018

# Årsredovisning 2018

Brf Lennart 53

Org. 769617-3579

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Lennart 18 i Västerås kommun förvärvades 2013-06-17.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Stora Gatan 24 och Sturegatan 7. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965. Byggnadsåret vad gäller föreningens avstyckade fastighetsdelar är troligen slutet på 1950-talet, medan övriga byggnader i stamfastigheten byggdes 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 377 kvm, varav 1 244 kvm utgör lägenhetsyta och 133 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök  
6 st 2 rum och kök  
7 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Magnus Stenman AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-09-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-08. Styrelsen har sitt säte i Västmanlands län, Västerås kommun

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 24  
Nyttillkomna medlemmar 4  
Utträdande medlemmar 6  
Medlemsantalet i föreningen vid årets slut uppgick till 22

Under året har 3 st överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut en bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Wallin	ledamot
Jonna Noblin	ledamot
Lena Åhrén	ledamot
Mikael Alatalo	suppleant

Till **revisor** har Camilla Backlund, Deloitte AB valts.

**Valberedningen** består av Angelica Hedenström, Elin Stenvall och Per Åhrén.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11. Dessa ingår i arbete 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

- Nya ledningar för varmvattencirkulation, Sturegatan
- Ny mäklare för upplåtelse av råvind
- Bortforsling av gammalt skräp på vinden är påbörjad
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med efterföljande åtgärder
- Ny lokalhyresgäst, tandläkare

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på ökade kostnader för planerat underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnader och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivå som föreningen fått vid villkorsändringar.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 58 Kkr. Föreningen under året har amorterat 57 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte varmvattencirkulationsledning	86

**Planerat underhållsbehov** Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Följande åtgärder planeras för kommande år.

- Byte av räcke på terrassen.
- Byte av dörr mellan Stora Gatan 24 och terrassen.
- Ny portöppning, båda fastigheterna

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 875 964	3 286 676	143 016	-1 257 879	-3 640	16 044 137
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			14 920	-14 920		
Balanseras i ny räkning				-3 640	3 640	
Årets resultat					-67 698	-67 698
Belopp vid årets utgång	13 875 964	3 286 676	157 936	-1 276 439	-67 698	15 976 439

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 065	1 066	1 055	1 054	1 004
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-68	-4	-244	-224	-622
Soliditet, %	60,6	60,6	58,1	55,2	56,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	698	698	696	696
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 391	8 438	9 109	10 154	10 163
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 449	11 449	11 449	11 401	11 401
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59	2,43	3,13	3,83	3,89
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,7	39,6	42,0	45,5	56,9

\* 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	-1 276 439
Årets resultat	-67 698
	<hr/>
	-1 344 137
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	14 920
Ur yttre fond ianspråk tas	-85 605
I ny räkning överföres	-1 273 452
	<hr/>
	-1 344 137

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.

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 065 285</u>	<u>1 066 157</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 065 285</b>	<b>1 066 157</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-652 217	-501 586
Övriga externa kostnader	4	-81 236	-76 269
Personalkostnader	5	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-210 879</u>	<u>-205 879</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-970 616</b>	<b>-810 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>94 669</b>	<b>256 139</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-162 358</u>	<u>-259 779</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 358</b>	<b>-259 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 689</b>	<b>-3 640</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	25 595 865	25 806 744
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>25 595 865</u>	<u>25 806 744</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 595 865	25 806 744
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 627	0
Aktuell skattefordran		5 706	6 080
Övriga fordringar		21 503	11 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 922	31 119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>72 758</u>	<u>48 837</u>
<b>Kassa och bank</b>		682 699	625 111
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		755 457	673 948
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		26 351 322	26 480 692

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 162 640	17 162 640
Yttre fond		157 936	143 016
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 320 576</b>	<b>17 305 656</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 276 439	-1 257 879
Årets resultat		-67 689	-3 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 344 128</b>	<b>-1 261 519</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 976 448</b>	<b>16 044 137</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		10 070 106	10 212 558
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 070 106</b>	<b>10 212 558</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	100 000	14 742
Leverantörsskulder		54 005	43 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	150 763	165 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304 768</b>	<b>223 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 351 322</b>	<b>26 480 692</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	94 669	256 139
Avskrivningar		210 879	205 879
Erlagd ränta		<u>-162 358</u>	<u>-259 779</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>143 190</b>	<b>202 239</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-13 627	4 993
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-10 668	-17 023
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		10 216	-33 446
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		<u>-14 329</u>	<u>-279 042</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>114 782</b>	<b>-122 279</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utrangering byggnader och mark		<u>0</u>	<u>250 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>250 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		<u>-57 194</u>	<u>-813 371</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-57 194</b>	<b>-813 371</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>57 588</b>	<b>-685 650</b>
Likvida medel vid årets början		<u>625 111</u>	<u>1 310 761</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>682 699</b>	<b>625 111</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	100 år	1 %

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen 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 1 337 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	844 630	846 132
	Hyresintäkter bostäder	42 216	42 324
	Hyresintäkter lokaler	163 521	161 383
	Överlåtelseavgift/Pantavgift	7 008	8 025
	Övriga intäkter	7 910	8 293
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 065 285</b>	<b>1 066 157</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel	15 700	35 916
	Städ	16 314	12 008
	Fastighetsel	31 354	29 663
	Fjärrvärme	247 319	232 242
	Vatten	32 805	20 728
	Sophämtning	31 332	31 026
	Försäkringspremier	27 940	24 661
	Kabel TV	25 297	24 898
	Fastighetsavgift/-skatt	35 929	35 555
	Planerat underhåll	85 605	0
	Reparationer och underhåll	93 135	42 813
	Övriga driftskostnader	9 487	12 076
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>652 217</b>	<b>501 586</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Bankkostnader	5 587	5 594
	Kostnad styrelsemöte/medlemsmöte	999	3 492
	Revisionsarvode	15 625	15 500
	Kameral förvaltning	49 342	42 372
	Överlåtelse/pantsättning	6 554	8 469
	Övriga externa kostnader	3 129	842
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>81 236</b>	<b>76 269</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>26 284</b>	<b>26 284</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	26 661 396	26 911 396
	Försäljningar/utrangeringar	0	-250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 661 396	26 661 396
	Ingående avskrivningar	-854 652	-648 773
	Årets avskrivningar	-210 879	-205 879
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 065 531	-854 652
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 595 865</b>	<b>25 806 744</b>
	Redovisat värde byggnader	20 022 366	20 233 245
	Redovisat värde mark	5 573 499	5 573 499
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>25 595 865</b>	<b>25 806 744</b>

## NOTER

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	14 920 000	14 920 000
varav byggnader:	9 464 000	9 464 000

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	14 484	14 022
Övriga förutbetalda kostnader	17 438	17 097
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>31 922</b>	<b>31 119</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Amortering inom 1 år	100 000	14 742
Amortering inom 2 till 5 år	400 000	75 702
Amortering efter 5 år	9 670 106	10 136 856
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 170 106</b>	<b>10 227 300</b>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-06-19	1,04	50 000	2 181 702
Nordea Hypotek	2020-05-15	1,10	50 000	3 981 702
Nordea Hypotek	2019-05-21	0,79		4 006 702
<b>Summa</b>			<b>100 000</b>	<b>10 170 106</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>100 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>10 070 106</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	9 169	26 268
Förskottsbetalda hyror och avgifter	95 654	86 377
Upplupen fjärrvärme	28 832	30 438
Övriga upplupna kostnader	17 108	22 383
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>150 763</b>	<b>165 466</b>

## NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

Västerås den 2019-04-08



Christian Wallin



Lena Åhren



Jonna Noblin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-15

Deloitte AB



Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Lennart 53  
organisationsnummer 769617-3579**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lennart 53 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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 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. 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 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 Lennart 53 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed 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:

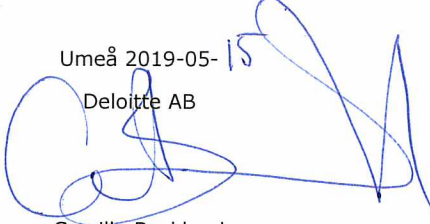
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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, viktiga 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.

Umeå 2019-05-15  
Deloitte AB  
  
Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor