

Årsredovisning
för
Brf Lorensberg 1976

769608-9510

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Lorensberg 1976 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2002-11-08 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-05.
Föreningens senaste stadgar antogs 2008-01-18.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-03-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Claes Hultman	ledamot, ordförande
Marita Silander	ledamot
Sandro Marchetti	ledamot
Mikael Malmberg	ledamot
Marie Grusell	ledamot
Stefan Lans	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

BDO Göteborg KB med ansvarig revisor Chris Carlsson

Valberedning

Petra Straaten sammanställande
Marie Askhede
Agneta Olsson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Lorensberg 58:13 med adresserna Teatergatan 17, 19, 21 och 23 samt Chalmersgatan 18, 20, 22 och 24. Fastigheterna har byggnader, omfattande 148 lägenheter, 9 lokaler samt ca. 120 parkeringsplatser i gemensamhetsgarage i två plan. Den totala boytan utgör 9.984 m² och lokalytan utgör 2.915 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	12
	2 rok	85
	3 rok	42
	4 rok	9

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
kontor och träningscenter	309	2018-12-30
kontor och butik	131	2020-04-30
butik	87	2020-06-30
butik	146	2021-11-30
butik	87	2019-09-30
kontorshotell	1169	2020-10-31
träningslokal	643	2018-12-31
butik	152	2018-09-30
butik	80	2020-03-31
arkiv/förråd	25	2019-02-28

Föreningens samtliga lokalytor är uthyrda vid räkenskapsårets utgång.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgiften utgör 1.268 kr/lägenhet för året 2016 och 1.315 kr/lägenhet under 2017 i flerbostadshus, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta utgör lägre avgift.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Årets in- och utbetalningar

	2016	2015
Ingående kassasaldo	6 934 316	4 018 967
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	10 518 859	10 452 580
Finansiella intäkter	160	1 722
Inbetalda insatser	0	6 502 662
Förändring kortfristiga fordringar	98 407	0
Förändring kortfristiga skulder	1 570 724	0
	12 188 150	16 956 964
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	8 971 179	8 150 643
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 899 704	2 100 838
Investering anläggningstillgångar	824 479	1 052 499
Förändring kortfristiga fordringar	0	100 992
Förändring kortfristiga skulder	0	636 643
Amortering av föreningens lån	3 037 500	2 000 000
	14 732 862	14 041 615
Årets kassaförändring	- 2 544 712	2 915 349
Utgående kassasaldo	4 389 604	6 934 316

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förvaltning

Den administrativa förvaltningen, dvs bokföring, bokslut och aviseringar samt lägenhetsregistret sköts via ett fortlöpande avtal med Revisorsringen Sverige AB, medan övrig förvaltning ombesörjes av MBA Fastighetservice AB i samråd med föreningens styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har flera löpande åtgärder av underhållskaraktär utförts. Dessa kostnader ingår i underhållsplanen för fastigheten och är budgeterade. Till de större åtgärderna faller byte av samtliga takfläktar på yttertaket. De gamla fläktarna hade uppnått sin tekniska livslängd och flertalet var defekta och gick dåligt. De nya fläktarna är tryckstyrda vilket innebär en betydande besparing av energi, bättre funktion samt lägre ljudnivå.

Även den gamla belysningen i garagen, källargångarna samt våningsplan har ersatts med ny LED belysning. De nya armaturerna reagerar på rörelse och släcker ner sig när ingen vistas i utrymmena. Konverteringen till LED belysning i huset sänker föreningens elkostnader samtidigt som belysning blir bättre. Mindre arbeten som byte av tvättmaskin på Teatergatan samt torkskåp på Chalmersgatan har också utförts. Även byte av de två expansionskärlen för radiatorsystemet.

I slutet på året startades renoveringen av balkongernas betongplattor. Arbetena startades med balkongerna mot Teatergatan och fortsatte efter årsskiftet på Chalmersgatan. Dessa arbeten var nödvändiga då armeringen och betongen i plattorna var så dålig att det observerats lösa bitar som lossnat ur konstruktionen. När arbetena väl startade visade det sig att det var betydligt större skador än på förhand bedömt. Framförallt för balkongerna på Chalmersgatan som varit mer utsatta för vådrets makter. Därför känns det extra skönt att fått ordning på detta! I samband med renoveringen av balkongerna genomfördes även en fasadvätt och hydrofobering av tegelstenarna och dess fog. Detta för att förbättra fasadens motståndskraft mot väta.

Allmänt

På hyresgästsidan har Madame Fraiche sålt sin rörelse till klädmärket Rundholz AB. De renoverar sin lokal själva. Under året har inga av föreningens hyreslägenheter ombildats till bostadsrätter. Föreningens lån amorterades av med 3 miljoner under våren. Brf Lorensbergs hemsida fortsätter att utvecklas och uppdaterats fortlöpande under året.

Planerad verksamhet

Underhållsplanen för kommande femårsperiod är upprättad. I planen kartläggs fortsatta behov och nödvändiga åtgärder samt kostnader. En noggrann förvaltning gällande underhåll och ekonomi är av högsta vikt för möjligheten till fortsatta låga månadsavgifter. Eftersom garage- samt hyresintäkter från kommersiella hyresgäster är betydande, bör dessa kategorier prioriteras. För innevarande år kommer redan igångsatta förbättringsåtgärder fullföljas. Ex. ommålning av nedre garaget/ källargångar, byte av uttjänta plåtdörrar. I planen ligger även att hydrofobera gårdens fasader för att förhindra vatteninträngning. I samband med detta lagas tegel och fogar för en längre livslängd. Hela fastigheten kommer också att genomgå OVK - *obligatorisk ventilations kontroll*. För detta arbete kommer besiktningsman vilja ha tillträde till er lägenhet. Mer info följer under sommar/ hösten.

Sannolikt kommer åtgärder behöva vidtas under året för att komma tillrätta med värmeproblem för lokalhyresgästerna på Chalmersgatan 22/24. Dessa åtgärder är ännu inte fullt utredda.

Under våren kommer Göteborg Energi att renovera (och bekosta) ställverket i källaren på Chalmersgatan. Detta kommer innebära att trottoaren grävs upp för att kunna få ner nytt kablage till ställverket. Det kommer även stå ett tillfälligt ställverk på gatan under en period som strömförsörjer vårt hus. Mer information följer under våren.

Medlemsinformation

Av lägenheterna upplåts 14 st med hyresrätt och 134 st med bostadsrätt vid verksamhetsårets utgång. Föreningens 134 bostadsrätter upplåts till 185 medlemmar vid verksamhetsårets ingång samt vid verksamhetsårets utgång.

Under verksamhetsåret har 13 överlåtelse ägt rum inom föreningen och styrelsen har godkänt fyra

andrahandsuthyrningar.

Allmän information har lämnats till de boende genom utdelning och anslag på tavlorna i källargångarna. Information finns att hämta på föreningens hemsida www.brflorensberg.se

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning Tkr	10 519	10 410	10 453	10 494
Resultat efter finansiella poster Tkr	-3 057	-2 511	-1 501	-303
Soliditet %	70,88	70,00	69,92	69,13
Genomsnittlig årsavgift /kvm kr	333	333	333	333
Fastighetens bokf. värde/kvm bostadsyta kr	32 642	32 737	32 992	33 192
Lån per kvm bostadsyta kr	9 311	9 615	9 815	10 116
Genomsnittlig skuldränta %	2,04	2,19	2,76	2,88
Fastighetens belåningsgrad %	29	29	30	30
Kostnad el /kvm bostadsyta kr	36	35	37	41
Kostnad värme /kvm bostadsyta kr	130	115	115	137
Kostnad vatten /kvm bostadsyta kr	25	25	24	23

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 300 000	13 743 384	976 185	-1 087 756	-2 468 107	237 463 706
Disposition av föregående års resultat:			-238 185	-2 229 922	2 468 107	0
Årets resultat					-3 057 270	-3 057 270
Belopp vid årets utgång	226 300 000	13 743 384	738 000	-3 317 678	-3 057 270	234 406 436

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 317 678
årets förlust	-3 057 270
	-6 374 948

behandlas så att	
till underhållsfond avsätts	1 045 200
ur underhållsfonden tas i anspråk	-738 000
i ny räkning överföres	-6 682 148
	-6 374 948

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 284 536	10 314 302
Övriga rörelseintäkter	3	234 323	95 724
Summa rörelseintäkter		10 518 859	10 410 026
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-5 652 225	-5 187 750
Driftskostnader	5	-2 173 835	-2 015 488
Övriga externa kostnader	6	-1 020 436	-824 469
Personalkostnader	7	-124 683	-122 936
Avskrivningar		-2 705 406	-2 670 928
Summa rörelsekostnader		-11 676 585	-10 821 571
Rörelseresultat		-1 157 726	-411 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter		160	1 722
Räntekostnader		-1 899 704	-2 100 838
Summa finansiella poster		-1 899 544	-2 099 116
Resultat efter finansiella poster		-3 057 270	-2 510 661
Resultat före skatt		-3 057 270	-2 510 661
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	42 554
Årets resultat		-3 057 270	-2 468 107

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	324 276 754	326 849 033
Maskiner och inventarier	9	1 999 540	1 308 188
Summa materiella anläggningstillgångar		326 276 294	328 157 221
Summa anläggningstillgångar		326 276 294	328 157 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 314	4 522
Övriga fordringar		2 270	10 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 787	132 082
Summa kortfristiga fordringar		48 371	146 778
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 389 604	6 934 316
Summa kassa och bank		4 389 604	6 934 316
Summa omsättningstillgångar		4 437 975	7 081 094
SUMMA TILLGÅNGAR		330 714 269	335 238 315

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 300 000	226 300 000
Upplåtelseavgifter		13 743 384	13 743 384
Underhållsfond		738 000	976 185
Summa bundet eget kapital		240 781 384	241 019 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 317 678	-1 087 756
Årets resultat		-3 057 270	-2 468 107
Summa fritt eget kapital		-6 374 948	-3 555 863
Summa eget kapital		234 406 436	237 463 706
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	92 962 500	93 000 000
Summa långfristiga skulder		92 962 500	93 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	0	3 000 000
Leverantörsskulder		989 517	526 238
Skatteskulder		97 804	31 105
Övriga skulder		226 694	109 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 031 318	1 107 996
Summa kortfristiga skulder		3 345 333	4 774 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 714 269	335 238 315

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighet 120 år
Maskiner och inventarier 10 - 20 år
Fastighetsinventarier 10- 40 år

Fastighetens avskrivningsplan ändrades 2014 i enlighet med gällande K2-regleverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter	3 434 479	3 408 660
Hyresintäkter bostäder	1 075 221	1 043 485
Hyresintäkter lokaler	3 527 900	3 652 073
Hyresintäkter garage	2 246 936	2 210 084
	10 284 536	10 314 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	15 424	20 010
Pantsättningsavgifter	14 192	20 454
Övriga intäkter	204 707	55 260
	234 323	95 724

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt/-avgift	771 664	703 964
Fastighetsförsäkring	89 816	78 049
Reparationer fastighet	1 141 257	1 303 618
Underhåll fastighet	3 241 658	2 650 173
Fastighetsskötsel	407 830	451 946
	5 652 225	5 187 750

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
El	356 361	344 416
Fjärrvärme	1 296 532	1 147 402
Vatten/Avlopp	249 332	248 067
Sophämtning/återvinning	152 050	155 443
Kabel-TV/Bredband	119 560	120 160
	2 173 835	2 015 488

Not 6 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Port-/Hisstefon	2 560	1 716
Datakommunikation/Web	14 365	8 500
Kundförluster och ersättningar	5 159	0
Revisionskostnader	21 244	16 241
Ekonomisk och teknisk förvaltning	759 742	695 674
Konsultarvoden	175 120	54 587
Föreningsavgifter	7 726	7 726
Administrativa kostnader	34 520	40 024
	1 020 436	824 468

Not 7 Arvode styrelse, löner, andra ersättning samt sociala kostnader

	2016	2015
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse	99 960	100 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 723	22 936
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	124 683	122 936

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 485 179	337 485 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 485 179	337 485 179
Ingående avskrivningar	-10 636 146	-8 063 867
Årets avskrivningar	-2 572 279	-2 572 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 208 425	-10 636 146
Utgående redovisat värde	324 276 754	326 849 033

Taxeringsvärden byggnader	149 000 000	129 000 000
Taxeringsvärden mark	199 400 000	117 000 000
	348 400 000	246 000 000
Bokfört värde byggnader	211 763 380	214 335 659
Bokfört värde mark	112 513 374	112 513 374
	324 276 754	326 849 033

Not 9 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 663 810	611 311
Inköp	824 479	1 052 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 488 289	1 663 810
Ingående avskrivningar	-355 622	-256 973
Årets avskrivningar	-133 127	-98 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 749	-355 622
Utgående redovisat värde	1 999 540	1 308 188

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB BoLån	2,95	2017-02-28	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,23	2019-09-30	50 000 000	50 000 000
Stadshypotek	0,90	2017-03-01	4 962 500	8 000 000
Stadshypotek	0,90	2017-01-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,96	2017-03-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,01	2018-03-01	10 000 000	10 000 000
			92 962 500	96 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	3 000 000
Amortering åren 2-3			0	
Amortering efter år 5			92 962 500	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	131 460	131 420
Upplupna räntekostnader	26 589	19 902
Förutbetalda avgifter/hyror	1 132 118	578 390
Upplupen värmekostnad	175 587	153 360
Upplupen elkostnad	26 493	29 172
Göteborgs Kretslopp	26 000	27 300
Revisionsarvode	22 000	22 000
Revisorsringen	42 255	41 466
MBA	99 305	103 837
OA Tobiasson	330 177	0
Övriga upplupna skulder	19 334	1 149
	2 031 318	1 107 996

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Fastighetsinteckningar i Publikt arkiv 10 000 000 kr.

Göteborg den 28 februari 2017



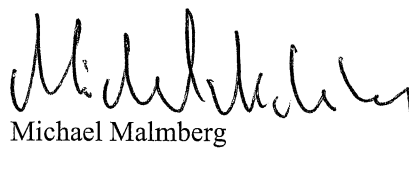
Claes Hultman
Ordförande



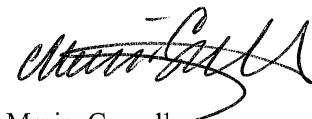
Marita Silander



Sandro Marchetti



Michael Malmberg



Marie Grusell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/3-2017

BDO Göteborg KB



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg 1976

Org.nr. 769608-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg 1976 för år 2016.

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 2016 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 februari 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 Lorensberg 1976 för år 2016 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 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.

Göteborg den 2 mars 2017

BDO Göteborg KB



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor