

Årsredovisning
för
Brf Lorensberg 1976

769608-9510

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Lorensberg 1976 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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).

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 2017-03-25 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 sex protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Claes Hultman i förening med en av ledamöterna.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

BDO Göteborg AB med ansvarig revisor Chris Carlsson, auktoriserad revisor

Valberedning

Petra Straaten sammankallande

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 Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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	2021-09-30
butik	80	2020-03-31
arkiv/förråd	25	2019-02-28

Föreningens samtliga lokalytor är uthyrda vid räkenskapsårets utgång.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgiften utgör 1.315 kr/lägenhet för året 2017 och 1.337 kr/lägenhet under 2018 i flerbostadshus, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta utgör lägre avgift.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Årets in- och utbetalningar

	2017	2016
Ingående kassasaldo	4 389 604	6 934 316
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	10 389 215	10 518 859
Finansiella intäkter	1	160
Inbetalda insatser	4 654 948	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	98 407
Förändring kortfristiga skulder	555 800	1 570 724
	15 599 964	12 188 150
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	11 063 330	8 971 179
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 596 615	1 899 704
Investering anläggningstillgångar	0	824 479
Förändring kortfristiga fordringar	78 231	0
Amortering av föreningens lån	12 500	3 037 500
	12 750 676	14 732 862
Årets kassaförändring	2 849 288	- 2 544 712
Utgående kassasaldo	7 238 892	4 389 604

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 Fastighetsservice 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 sedan tidigare budgeterade. Till de större åtgärderna faller andra halvan (Chalmersgatan) av balkong och fasadrenoveringen mot gatorna.

Under hösten startade även arbetena med innegårdens fasader. Trasiga tegelstenar har bytts ut för att få en tät fasad. Dålig fog mellan tegelstenarna har frästs ur där den varit dålig och ersatts med ny. Efter detta har fasaderna hydrofoberats (en typ av impregnering) för att bli täta och motståndskraftiga mot regn och fukt. Nya dilatationsfogar (rörelsefogar) i fasaden har skurits in för att ytterligare förhindra att tegelstenar spricker av rörelser i fasaden i framtiden. När ställningarna ändå stod på plats passades det på att förbättra fallen till fönsterblecken för att få bättre avrinning av vatten samt kompletteringskitta dåliga fönsterbågar.

Göteborg Energi har totalrenoverat ställverket i källaren som betjänar vårt kvarter med elektricitet. Förutom att byta ut det gamla ställverkets apparatur har väggarna i rummet klätts in med nya ytskikt samt ny ventilation.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för huset genomfördes under vintern. Detta är något samtliga lägenheter genomgår vart sjätte år och lokalerna vart tredje år. Detta för att säkerställa att lägenheterna och lokalerna i vår fastighet uppfyller myndigheternas hårt ställda krav på luftkvalitet. Anmärkningar och ev. underhållsbehov från OVK kommer att åtgärdas under 2018.

Allmänt

På hyresgästsidan har Rundholz AB renoverat sin butikslokal i egen regi. Under året har en av föreningens hyreslägenheter ombildats till bostadsrätt och avyttrats. Brf Lorensbergs hemsida fortsätter att utvecklas och har uppdaterats fortlöpande under året.

Planerad verksamhet för 2018

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. Exempelvis kommer vi att genomföra byte av uttjänta eller skadade plåtdörrar i entréer och källare. Likaså kommer åtgärder efter den obligatoriska ventilationskontrollen t.ex. rensning och rengöring av ventilationskanaler, komplettering av tilluft eller frånluftventiler i vissa lägenheter/ lokaler ske under våren.

Arbetet med att ta fram ett "färgprogram" för de allmänna utrymmena har påbörjats. Efter att styrelsen fastställt de kulörer eller designen som skall användas, börjar förbättringsarbetena på ytskikten i källargångar, våningsplan mm. Detta är ett omfattande arbete och kommer att pågå under längre tid. Färgprogrammet syftar till att få till en helhet och ett konsekvent material/ färgval av våra offentliga miljöer.

Efter önskemål från boende och en åldrande portkodsanläggning görs inledande undersökningar att byta ut entréernas nycklar mot elektroniska, liknande de som används till garageportarna. I och med det kommer vi ifrån nyckelhanteringen till entréerna och således det problem som kan uppstå med nycklar på drift. Detta möjliggör också att bygga ut systemet till källardörrarna också och på så vis helt slippa nycklar.

Medlemsinformation

Av lägenheterna upplåts 13 st med hyresrätt och 135 st med bostadsrätt vid verksamhetsårets utgång. Föreningens 135 bostadsrätter upplåts till 185 medlemmar vid verksamhetsårets ingång samt till 187 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen och styrelsen har godkänt 13 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	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning Tkr	10 389	10 519	10 410	10 453
Resultat efter finansiella poster Tkr	-4 976	-3 057	-2 511	-1 501
Soliditet %	70,73	70,88	70,00	69,92
Genomsnittlig årsavgift /kvm kr	333	333	333	333
Lån per kvm bostadsyta kr	9 310	9 311	9 615	9 815
Genomsnittlig skuldränta %	1,72	2,04	2,19	2,76
Kostnad el /kvm bostadsyta kr	30	36	35	37
Kostnad värme /kvm bostadsyta kr	118	130	115	115
Kostnad vatten /kvm bostadsyta kr	22	25	25	24

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	738 000	-3 317 678	-3 057 270	234 406 436
Ökning av insatskapital	1 825 000	2 829 948				4 654 948
Disposition av föregående års resultat:			307 200	-3 364 470	3 057 270	0
Årets resultat					-4 976 135	-4 976 135
Belopp vid årets utgång	228 125 000	16 573 332	1 045 200	-6 682 148	-4 976 135	234 085 249

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 682 149
årets förlust	-4 976 135
	-11 658 284

behandlas så att till underhållsfond avsätts	1 045 200
ur underhållsfonden tas i anspråk	-2 090 400
i ny räkning överföres	-10 613 084
	-11 658 284

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 343 827	10 284 536
Övriga rörelseintäkter	3	45 388	234 323
Summa rörelseintäkter		10 389 215	10 518 859
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-8 081 342	-5 652 225
Driftkostnader	5	-1 973 631	-2 173 835
Övriga externa kostnader	6	-883 454	-1 020 436
Personalkostnader	7	-124 903	-124 683
Avskrivningar		-2 705 406	-2 705 406
Summa rörelsekostnader		-13 768 736	-11 676 585
Rörelseresultat		-3 379 521	-1 157 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	160
Räntekostnader		-1 596 615	-1 899 704
Summa finansiella poster		-1 596 614	-1 899 544
Resultat efter finansiella poster		-4 976 135	-3 057 270
Resultat före skatt		-4 976 135	-3 057 270
Årets resultat		-4 976 135	-3 057 270

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	321 704 475	324 276 754
Maskiner och inventarier	9	1 866 413	1 999 540
Summa materiella anläggningstillgångar		323 570 888	326 276 294

Summa anläggningstillgångar

323 570 888

326 276 294

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		79 801	3 314
Övriga fordringar		2 271	2 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 530	42 787
Summa kortfristiga fordringar		126 602	48 371

Kassa och bank

Kassa och bank		7 238 892	4 389 604
Summa kassa och bank		7 238 892	4 389 604
Summa omsättningstillgångar		7 365 494	4 437 975

SUMMA TILLGÅNGAR

330 936 382

330 714 269

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		228 125 000	226 300 000
Upplåtelseavgifter		16 573 332	13 743 384
Underhållsfond		1 045 200	738 000
Summa bundet eget kapital		245 743 532	240 781 384

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 682 149	-3 317 678
Årets resultat		-4 976 135	-3 057 270
Summa fritt eget kapital		-11 658 284	-6 374 948
Summa eget kapital		234 085 248	234 406 436

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	92 950 000	92 962 500
Summa långfristiga skulder		92 950 000	92 962 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 569 448	989 517
Skatteskulder		137 608	97 804
Övriga skulder		183 408	226 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 010 670	2 031 318
Summa kortfristiga skulder		3 901 134	3 345 333

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

330 936 382

330 714 269

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:

Byggnader	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

	2017	2016
Årsavgifter	3 444 948	3 434 479
Hyresintäkter bostäder	1 016 771	1 075 221
Hyresintäkter lokaler	3 579 380	3 527 900
Hyresintäkter garage	2 302 727	2 246 936
	10 343 826	10 284 536

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	5 612	15 424
Pantsättningsavgifter	7 148	14 192
Övriga intäkter	32 628	204 707
	45 388	234 323

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/-avgift	778 620	771 664
Fastighetsförsäkring	103 350	89 816
Reparationer fastighet	968 464	1 141 257
Underhåll fastighet	5 820 854	3 241 658
Fastighetsskötsel	410 054	407 830
	8 081 342	5 652 225

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	294 875	356 361
Fjärrvärme	1 180 244	1 296 532
Vatten/Avlopp	222 252	249 332
Sophämtning/återvinning	156 376	152 050
Kabel-TV/Bredband	119 884	119 560
	1 973 631	2 173 835

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Port-/Hisstelefon	4 345	2 560
Datakommunikation/Web	12 864	14 365
Kundförluster och ersättningar	0	5 159
Revisionskostnader	21 794	21 244
Ekonomisk och teknisk förvaltning	771 539	759 742
Konsultarvoden	20 772	175 120
Föreningsavgifter	7 760	7 726
Administrativa kostnader	44 380	34 520
	883 454	1 020 436

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

	2017	2016
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse	99 960	99 960
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 943	24 723
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	124 903	124 683

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 485 179	337 485 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 485 179	337 485 179
Ingående avskrivningar	-13 208 425	-10 636 146
Årets avskrivningar	-2 572 279	-2 572 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 780 704	-13 208 425
Utgående redovisat värde	321 704 475	324 276 754

Taxeringsvärden byggnader	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärden mark	199 400 000	199 400 000
	348 400 000	348 400 000
Bokfört värde byggnader	209 191 101	211 763 380
Bokfört värde mark	112 513 374	112 513 374
	321 704 475	324 276 754

Not 9 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 488 289	1 663 810
Inköp	0	824 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 488 289	2 488 289
Ingående avskrivningar	-488 749	-355 622
Årets avskrivningar	-133 127	-133 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-621 876	-488 749
Utgående redovisat värde	1 866 413	1 999 540

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB BoLån			0	18 000 000
Stadshypotek	2,23	2019-09-30	50 000 000	50 000 000
Stadshypotek			0	4 962 500
Stadshypotek	0,90	2018-01-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,96	2018-03-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,01	2018-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,00	2020-03-01	22 950 000	
			92 950 000	92 962 500
Kortfristig del av långfristig skuld			0	3 000 000
Amortering åren 2-3			0	
Amortering efter år 5			92 950 000	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	131 420	131 460
Upplupna räntekostnader	38 909	26 589
Förutbetalda avgifter/hyror	1 373 986	1 132 118
Upplupen värmekostnad	164 341	175 587
Upplupen elkostnad	24 751	26 493
Göteborgs Kretslopp	24 500	26 000
Revisionsarvode	22 000	22 000
Revisorsringen	42 353	42 255
MBA	138 996	99 305
OA Tobiasson	0	330 177
Övriga upplupna skulder	49 414	19 334
	2 010 670	2 031 318

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Fastighetsinteckningar i Publikt arkiv 10 000 000 kr.

Göteborg den 10 mars 2018



Claes Hultman
Ordförande



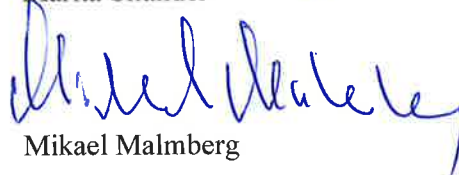
Sandro Marchetti



Marie Grusell



Marita Silander



Mikael Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2018
BDO Göteborg AB



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lorensberg 1976
Org.nr. 769608-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensberg 1976 för år 2017.

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 2017 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.

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 Brf Lorensberg 1976 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 13/3-2018



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor