

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilleskog

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Pierre Michael Elia Dakkour	Ledamot
Sahar El-Ghariri Vogl	Ledamot
Francis Clemente Fernandes	Ledamot
Leona Georgina Jane Johnsson	Ledamot
Peter Ulf Erik Martén	Ledamot

Sven Tomas Reinerson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pierre Michael Elia Dakkour, Francis Clemente Fernandes, Erik Gustafsson och Sven Tomas Reinerson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Xuan Tu	Ordinarie Extern	A2 revision
Lars Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jimmy Liljevald
Jonas Norén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tuve 10:114	1961	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

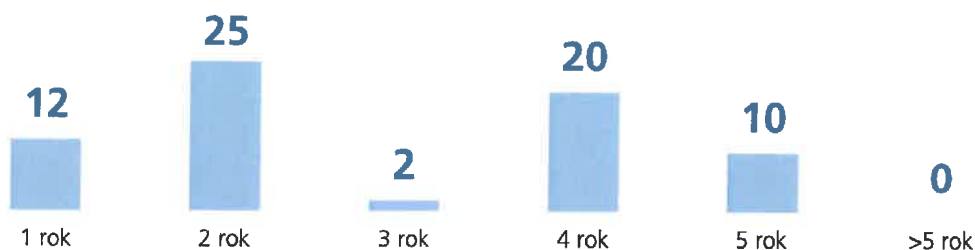
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus och 30 småhus.
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 849 m², varav 4 849 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Pannhuset

Kommentar

Fjärrvärmecentral och tvättstugor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2019	Östsidan C/D/E-husen
Ny ytterbelysning	2019	C/D/E-husen
Dränering	2019	Två gavlar
Putsning av gavelfasad	2017 - 2018	Samtliga 10 gavelfasader

00

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inspektion och upprustning av lekplatser	2019-2020	
Cykelställ	2020	
Fönsterbyte	2020	
Ventilationskontroll	2020	OVK i samband med fönsterbyte
Byte av belysning	2020-2022	A och B-husen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gräsklippning, Snöröjning	Bo & Son / Bo Söderström AB
Analog TV - Grundutbud	Telenor

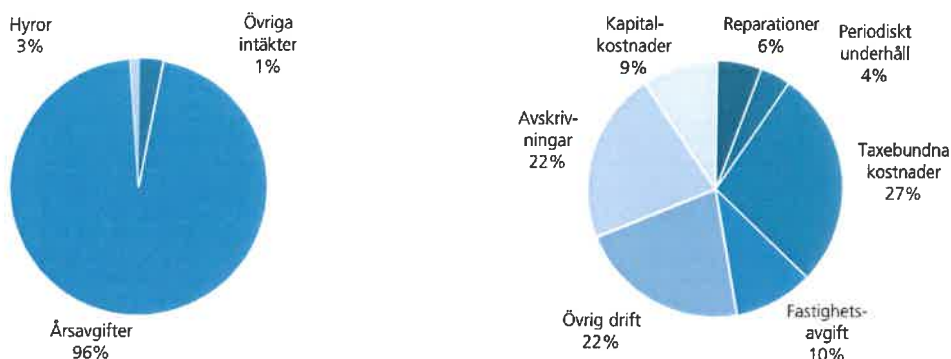
Föreningens ekonomi

Kassören påtalar att ekonomin är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	4 280 800	3 771 738
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 993 351	3 956 435
Finansiella intäkter	-233	68
Minskning kortfristiga fordringar	13 561	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	40 485
	4 006 679	3 996 988
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 908 934	2 786 437
Finansiella kostnader	283 032	262 038
Ökning av kortfristiga fordringar	0	146
Minskning av långfristiga skulder	470 472	439 305
Minskning av kortfristiga skulder	88 075	0
	2 750 513	3 487 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 536 965	4 280 800
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 256 166	509 062

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Putsning av samtliga gavlar färdigställdes och kontrollerades under hösten 2018.

Anticimex har genomfört besiktning och placerat ut rättgift i A-längan under flera tillfällen under verksamhetsåret. Fortsatt arbete med att åtgärda problemet kommer att fortsätta under nästa år under samtliga hus.

Vid ett grävarbete upptäcktes fuktproblem vid en husgavel. Under sommaren 2019 dränerades en gavel på A-huset och en gavel på B-huset. Styrelsen skall utvärdera resultatet av detta arbete och eventuellt gå vidare med att dränera flera gavlar.

En familjedag genomfördes i juni för föreningens medlemmar.

Målning av fasaderna på östsidan av C/D och E-husen påbörjades, kommer att slutföras under oktober 2019. I samband med målningen byts även takbelysning vid C/D och E-husen.

Påbörjat ett större projekt för fönsterbyte i föreningen. Under året har föreningen anlitat en projektledare som gått igenom samtliga hus och inspekterat fönstren samt gjort ett offertunderlag. ✓

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	789	789	789	789
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 621	3 718	3 809	3 906
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	104	99	103	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	54	61	84
Soliditet (%)	25	21	20	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 047	272	426	36
Nettoomsättning (tkr)	3 944	3 943	3 946	3 939

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 849 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	336 577	0	0	336 577
Fond för yttre underhåll	4 872 562	962 000	-820 916	4 731 478
S:a bundet eget kapital	5 209 139	962 000	-820 916	5 068 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-276 975	-962 000	1 093 077	-408 052
Årets resultat	1 047 306	1 047 306	-272 161	272 161
S:a fritt eget kapital	770 331	85 306	820 916	-135 891
S:a eget kapital	5 979 470	1 047 306	0	4 932 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 047 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	685 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-962 000
summa balanserat resultat	770 331

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	770 331
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 944 305	3 943 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 046	13 391
Summa rörelseintäkter		3 993 351	3 956 435
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 656 045	-2 377 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 128	-215 167
Personalkostnader	Not 6	-193 742	-193 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-635 866	-635 866
Summa rörelsekostnader		-2 662 780	-3 422 304
RÖRELSERESULTAT		1 330 571	534 131
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-233	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 032	-262 038
Summa finansiella poster		-283 265	-261 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 047 306	272 161
ÅRETS RESULTAT		1 047 306	272 161

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-08-31	2018-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 646 465	19 264 442
Inventarier	Not 9	6 802	24 690
Summa materiella anläggningstillgångar		18 653 266	19 289 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 653 266	19 289 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 919	2 919
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 866 789	1 092 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 279	0
Summa kortfristiga fordringar		1 891 987	1 095 226
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 689 705	3 243 861
Summa kassa och bank		3 689 705	3 243 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 581 692	4 339 088
SUMMA TILLGÅNGAR		24 234 959	23 628 220

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		336 577	336 577
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 872 562	4 731 478
Summa bundet eget kapital		5 209 139	5 068 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-276 975	-408 052
Årets resultat		1 165 286	272 161
Summa fritt eget kapital		888 311	-135 891
SUMMA EGET KAPITAL		6 097 450	4 932 164
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	10 872 255
Summa långfristiga skulder		0	10 872 255
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 559 263	7 157 480
Leverantörsskulder		63 428	131 448
Skatteskulder		22 505	13 835
Övriga skulder		122 961	111 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	369 352	409 501
Summa kortfristiga skulder		18 137 509	7 823 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 234 959	23 628 220

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Stambyte	40 år	40 år
Tvättstugeutrustning	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	3 828 134	3 828 134
Hyror parkering	116 040	114 780
Öresutjämning	131	130
	3 944 305	3 943 044

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018-2019	2017-2018
Försäkringsersättning	35 287	0
Återbäring försäkringsbolag	13 759	13 261
Övriga intäkter	0	130
	49 046	13 391

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	67 986	66 318
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 265	0
	Snöröjning/sandning	25 930	30 753
	Gård	3 750	3 881
	Serviceavtal	11 876	66 936
	Förbrukningsmateriel	10 549	19 398
		137 356	187 286
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 548
	Sophantering/återvinning	0	44 025
	Lås	1 720	1 020
	VVS	3 777	22 035
	Värmeanläggning/undercentral	0	33 215
	Mark/gård/utemiljö	48 330	3 605
	Skador/klotter/skadegörelse	63 681	0
	Vattenskada	48 128	8 840
		165 636	115 288
	Periodiskt underhåll		
	Hus kropp utvändigt	0	715 236
	Fönster	0	24 430
	Tak	59 180	0
	Fasad	58 800	0
	Mark/gård/utemiljö	0	81 250
		117 980	820 916
	Taxebundna kostnader		
	El	69 852	65 631
	Värme	503 419	481 230
	Vatten	113 814	112 243
	Sophämtning/renhållning	87 768	90 606
	Grovsopor	35 237	31 985
		810 090	781 695
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	96 509
	Självrisk	9 100	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	14 306	27 976
	Tomträttsavgäld	14 306	0
	Kabel-TV	89 110	96 450
	Bredband	2 988	2 948
		129 810	223 883
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	295 173	248 463
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 656 045	2 377 531

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	306	918
	Tele- och datakommunikation	1 250	2 809
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 016	30 813
	Föreningskostnader	12 489	8 998
	Fritids- och trivselkostnader	7 503	3 326
	Förvaltningsarvode	111 556	102 134
	Administration	6 861	9 136
	Korttidsinventarier	7 317	1 690
	Konsultarvode	0	30 625
	Tidningar facklitteratur	0	1 018
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 200
	Övriga driftskostnader	3 497	0
		177 128	215 167

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	130 000	130 000
	Löner	17 424	17 424
	Sociala kostnader	46 318	46 316
		193 742	193 740

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	60 396	60 396
	Förbättringar	557 582	557 582
	Inventarier	17 889	17 889
		635 866	635 866

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 120 177	26 120 177
	Utgående anskaffningsvärde	26 120 177	26 120 177
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 855 735	-6 237 757
	Årets avskrivningar enligt plan	-617 978	-617 978
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 473 712	-6 855 735
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 646 465	19 264 442
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	572 000	572 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 600 000	35 800 000
	Taxeringsvärde mark	27 520 000	22 720 000
		65 120 000	58 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 520 000	58 520 000
		65 120 000	58 520 000
Not 9	INVENTARIER	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	652 566	652 566
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	652 566	652 566
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-627 876	-609 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 889	-17 889
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-645 765	-627 876
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 801	24 690
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-08-31	2018-08-31
	Skattekonto	19 529	55 369
	Klientmedel hos SBC	1 847 260	1 036 938
		1 866 789	1 092 307
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Bredband	22 279	0
		22 279	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-08-31	2018-08-31
	Vid årets början	4 731 478	4 202 227
	Reservering enligt stadgar	962 000	985 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-820 916	-456 649
	Vid årets slut	4 872 562	4 731 478

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-08-31	2019-08-31	2018-08-31	
	Swedbank	1,260 %	4 955 493	5 080 161	2020-02-25
	Swedbank	1,770 %	4 986 660	5 111 328	Rörligt
	Swedbank	1,990 %	700 348	808 100	
	Swedbank	1,790 %	5 916 762	6 030 146	2020-02-25
	Swedbank	2,050 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		17 559 263	18 029 735	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 559 263	-7 157 480	
			0	10 872 255	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 206 903 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	22 486 000	22 486 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Arvoden	14 900	15 000
	Sociala avgifter	4 682	4 713
	Ränta	32 986	32 813
	Avgifter och hyror	316 784	315 731
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	6 994
	Reparation sophantering	0	34 250
		369 352	409 501

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterbyte

Fortsatt rättbekämpning

Översyn av fuktskador vid gavlar

OVK (ventilationskontroll) i samband fönsterbytet

Inspektion och upprustning av lekplatser

Styrelsens underskrifter

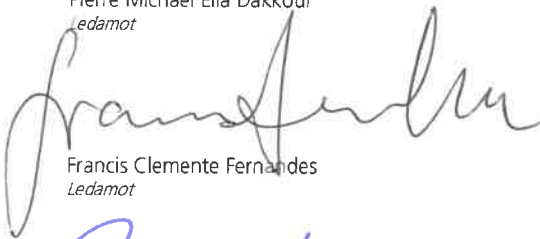
GÖTEBORG den 25/11 2019



Pierre Michael Elia Dakkour
Ledamot



Sahar El-Ghariri Vogl
Ledamot



Francis Clemente Fernandes
Ledamot

Leona Georgina Jane Johnsson
Ledamot



Peter Ulf Erik Martén
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 12 2019



Xuan Tu
Auktoriserad revisor



Lars Andersson
Intern revisor



revision & redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lilleskog

Org.nr 757202-6321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilleskog för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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 de 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. De 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, förfälskning, 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 Lilleskog för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 trygghetssätt.

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:





revision & redovisning

- 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.

Göteborg den 18 december 2019

Xuan Tu
Auktoriserad revisor