



Årsredovisning 2018

Brf Leporiden 1


Org. 769604-5173

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

MM HK  HA AF

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Kv. Leporiden i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-23.

Föreningens fastighet/er består av 2 st flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1, 3, 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Fastigheten byggdes 1964 och har värdeår 1964.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-01-01, 1 020 500 kr per år. Avalet gäller till och med 2024.

Lägenheter och Lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 9264 kvm, varav 6854 kvm utgör lägenhetsyta och 2410 kvm lokalyta. I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr ut samtliga platser till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 17 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 41 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 84 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2010
Byte av lås	2011
Upprustning av gård	2011
Fönsterbyte	2012-2014
Byte av porttelefonsystem	2013
Ommålning av portar och dörrar	2013
Förbättring av värmesystem (BAUER)	2013
Förberedelse inför stambyte	2013
Stambyte	2014-2017
Fasadrenovering	2014
Renovering våtrum	2014
Hissrenovering och reparation	2015-2016
Lägenhetsreparationer	2015
Lägenhetsreparationer	2016
Upprustning av gården	2016
Energiförbättrande åtgärder	2016
Hissbyte, Brännkyrkag.66	2017
Portrenovering, Brännkyrkag.66	2017
Energiutredning	2017
Garageunderhåll	2017
Underhåll av värme och ventilation	2017
Balkongbesiktningar mm	2017
Takunderhåll	årligen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-09-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

HK AF
WA #

Föreningen är idag medlemmar i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB och Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 124 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 124. Under året har 10 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 16 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/ordf
Lars Möllenberg	ledamot/kassör
Ingela Henriksson	ledamot/sekr
Szilárd Rado	ledamot
Viviann Mogren	ledamot
Adam Frankell	ledamot
Henrik Känngård	ledamot
Anders Nyström	suppleant
Eva Bergfeldt	suppleant
Bo Jansson	suppleant

Till **revisor** har Viktoria Ahlström, Deloitte AB, valts, revisorssuppleant Sofie Lanér.

Valberedningen består av Daniel Ericsson, Gunilla Jonhammar och Tore Berglund, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. 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

Stambytet har löpt vidare och är i det närmaste klart. En lägenhet är inte slutförd samt vissa frågor kring vissa gemensamma stammar återstår att lösa. Ny ventilationsfläkt är installerad i Brännkyrkagatan 66. I samband med detta installerades en frånluftsvärmepump (för att tillvarata värmen i ventilationsluften).

Lägenheter för försäljning har genomgått viss reparation. Även viss reparation har genomförts i hyreslägenheter. Taken har genomgått årligt underhåll. Ytterligare förråd har fördelats bland de boende.

Det har kommit ny jord i planteringstunnorna på gården och nya växter har planterats i dessa.

Vi har utrett balkongernas status och behov av renovering. Vi har även planerat för renovering.

Vi har frigjort en lokal till styrelserum. I samband med detta såldes lägenheten som tidigare användes till styrelsearbetet.

Vi har gjort brandskyddsförbättrande åtgärder. Dessutom har vi gjort en plan för systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Vi har utökat ytan i cykelrummet på Gamla Lundagatan 1.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust, dock väsentligt lägre än förlusten 2017. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Bland föreningens enskilt största kostnadsposter återfinns energikostnader. Styrelsen arbetar därför kontinuerligt för att minska energiförbrukningen och åtgärder har vidtagits, se ovan.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som inbringat 3,25 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 1,6 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte	130
Energieffektivisering o byte av en fläkt, Brännkyrkag. 66	900
Upprustning av gården	95
Utredning och planering av balkongrenovering	75
Brandskyddshöjande åtgärder	130
Underhåll av ventilation o värme	50
Upprättande av underhållsplan	0
Energiutredning	0

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 9 785 Kkr, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Slutförande av stambyte	2019	100
Hissunderhåll	2019	60
Portrenovering	2019	20
Upprustning av gården	2019	50
Fasadrenovering	2019	50
Takunderhåll	årligen	10
Trapphusrenovering	2019-2020	250
Åtgärder av balkonger	2019-2020	9000
Elservis	2019-2020	75
Ventilation affärslokal	2019	150
Soprum	2019	30
Nya förråd	2019	25

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 365 231	30 466 809	0	-19 921 130	-936 365	168 974 545
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			636 000	-636 000		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-936 365	936 365	
Upplåtelser	1 242 893	2 007 107				3 250 000
Årets resultat					-157 627	-157 627
Belopp vid årets utgång	160 608 124	32 473 916	636 000	-21 493 495	-157 627	172 066 918

HK AF
 BL
 VM
 OA H

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	8 043	8 134	7 488	6 840	6 324
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-158	-936	-368	-11 011	-6 908
Soliditet, %	80	79	76	66	72
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	433	431	424	420	378
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 129	7 461	8 868	13 391	11 046
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 394	27 396	27 382	27 360	27 599
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,59	0,49	0,54	1,44	2,65
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,9	20,5	25,0	35,9	29,6

* 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	-21 493 495
Årets resultat	-157 627
	<hr/>
	-21 651 122
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	636 000
Ur yttre fond ianspråkats	0
I ny räkning överföres	-22 287 122
	<hr/>
	-21 651 122

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HK", "AF", "AA", and "H".

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 043 419	8 134 181
Övriga rörelseintäkter		607 138	2 736
Summa rörelsens intäkter		8 650 557	8 136 917
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 881 951	-5 092 360
Övriga externa kostnader	4	-1 119 734	-1 214 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 553 801	-2 534 166
Summa rörelsens kostnader		-8 555 486	-8 840 702
Rörelseresultat		95 071	-703 785
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	17
Räntekostnader		-252 698	-232 597
Summa finansiella poster		-252 698	-232 580
Resultat efter finansiella poster		-157 627	-936 365
Årets resultat		-157 627	-936 365

HK CE JW AF
SR

WM

WA JA

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	210 044 272	211 601 246
Inventarier, verktyg och installationer	6	37 989	43 698
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	442 779	59 062
Summa materiella anläggningstillgångar		210 525 040	211 704 006
Summa anläggningstillgångar		210 525 040	211 704 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		138 670	155 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	596 957	341 655
Summa kortfristiga fordringar		735 627	497 650
Kassa och bank		4 718 572	2 331 296
Summa omsättningstillgångar		5 454 199	2 828 946
SUMMA TILLGÅNGAR		215 979 239	214 532 952

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HK", "CE", "AF", "SM", "VM", "HA", and "JA".

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	193 082 040	189 832 040
Yttre fond	636 000	0
Summa bundet eget kapital	193 718 040	189 832 040
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-21 493 495	-19 921 130
Årets resultat	-157 627	-936 365
Summa fritt eget kapital	-21 651 122	-20 857 495
Summa eget kapital	172 066 918	168 974 545
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	40 200 000	43 400 000
Övriga skulder	68 300	68 300
Summa långfristiga skulder	40 268 300	43 468 300
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 600 000	0
Leverantörsskulder	237 948	567 974
Aktuell skatteskuld	102 272	231 538
Övriga skulder	627 917	171 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 075 884	1 118 901
Summa kortfristiga skulder	3 644 021	2 090 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	215 979 239	214 532 952

HK ✓ / AF
RM
MM AA JA

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 071	-703 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 553 801	2 534 166
Erhållen ränta mm	0	17
Erlagd ränta	-252 698	-232 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 396 174	1 597 801
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-237 976	6 250
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-330 026	390 409
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	283 938	-70 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 112 110	1 923 699
Investeringsverksamheten		
Inköp fastighetsförbättringar	-991 117	-608 215
Inköp av inventarier	0	0
Inköp pågående ombyggnad	-383 717	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 374 834	-608 215
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 250 000	5 200 000
Depositioner	0	68 300
Amortering långfristiga lån	-1 600 000	-7 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 650 000	-2 331 700
Förändring av likvida medel	2 387 276	-1 016 216
Likvida medel vid årets början	2 331 296	3 347 512
Likvida medel vid årets slut	4 718 572	2 331 296

HK
WA
AF
AA
JA

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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	1,0 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Inventarier	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

HL E M ST AP
MM KA JA

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	1 249 222	1 357 515
	Årsavgifter bostäder	2 534 487	2 508 282
	Hysesintäkt lokaler	3 927 875	3 941 281
	Hysesintäkter garage	322 993	320 496
	Övriga intäkter	8 842	6 606
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 043 419	8 134 181
Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	169 499	198 739
	Fastighetsel	275 511	59 071
	Fjärrvärme	949 544	825 019
	Vatten	130 514	115 645
	Sophämtning	126 143	73 850
	Tomträttsavgälder	1 020 500	1 020 500
	Reparationer och underhåll	1 027 036	1 739 125
	Övriga driftskostnader	152 904	142 970
	Kabel-TV	40 739	25 917
	Städ och entremattor	160 879	178 241
	Snöröjning och sandning	26 587	24 525
	Bredband/stadsnät	140 230	39 777
	Försäkring	148 165	137 481
	Fastighetsskatt	513 700	511 500
	Summa driftkostnader	4 881 951	5 092 360
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	171 375	161 386
	Revisionsarvode	31 768	27 948
	Konsultarvode	84 396	38 626
	IT-tjänster	994	277
	Övr försäljningskostnader	48 145	52 895
	Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	273 422	273 422
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	489 925	625 508
	Kostnad för årsstämma, medlems- och styrelsemöten	19 709	34 114
	Summa övriga externa kostnader	1 119 734	1 214 176

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AP", "SK", "JA", "LA", and "AA".

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	224 352 687	214 117 943
	Inköp fastighetsförbättringar	991 117	549 153
	Omklassificeringar	0	9 685 591
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 343 805	224 352 687
	Ingående avskrivningar	-12 751 440	-10 223 084
	Årets avskrivningar	0	-2 528 356
	Årets avskrivningar	-2 548 092	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 299 532	-12 751 440
	Utgående redovisat värde	210 044 272	211 601 247
	Redovisat värde byggnader	210 044 272	211 601 246
	Summa redovisat värde	210 044 272	211 601 246
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	212 000 000 89 400 000	212 000 000 89 400 000
Not 6	Inventarier och verktyg	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 083	57 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 083	57 083
	Ingående avskrivningar	-13 385	-7 676
	Årets avskrivningar	-5 709	-5 709
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 094	-13 385
	Utgående redovisat värde	37 989	43 698
Not 7	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	59 062	9 685 591
	Inköp pågående arbete	383 717	59 062
	Omklassificeringar	0	-9 685 591
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 779	59 062
	Utgående redovisat värde	442 779	59 062
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	24 257	31 350
	Tomträttsavgäld	255 125	255 125
	Kabel-TV	400	0
	IT-tjänster	47 449	9 934
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	269 726	45 246
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	596 957	341 655

Handwritten signatures and initials: HK, AF, MM, HA, JA.

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	1 600 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	6 400 000	0
	Amortering efter 5 år	32 200 000	43 400 000
	Summa långfristiga skulder	40 200 000	43 400 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2020-03-28	0,70	900 000	10 900 000
SEB	2019-02-28	0,81		2 000 000
SEB	2019-02-28	0,81		2 000 000
SEB	2020-03-28	0,70		6 000 000
SEB	2020-03-28	0,70		4 000 000
SEB	2019-11-28	1,04	700 000	2 900 000
SEB	2019-04-28	0,85		8 000 000
SEB	2019-06-28	0,83		6 000 000
Summa			1 600 000	41 800 000
Avgår kortfristig del				1 600 000
Summa långfristiga skulder				40 200 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	571 267	635 238
	Upplupna utgiftsräntor	11 978	6 904
	Fjärrvärme	79 491	132 285
	EI	14 727	19 836
	Övrigt	398 421	324 638
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 075 884	1 118 901

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>101 000 000</u>	<u>101 000 000</u>
	Summa ställda säkerheter	101 000 000	101 000 000

Stockholm 2019-08-06


Jan Nilsson


Adam Frankell


Viviann Mogren


Henrik Känngård


Lars Möllenberg


Szilárd Rado


Ingela Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2019.

Deloitte AB



Viktoria Ahlström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Leporiden 1 organisationsnummer 769604-5173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Leporiden 1 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. Risker 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 Leporiden 1 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Emmaboda den 8 maj 2019

Deloitte AB



Viktoria Ahlström
Auktoriserad revisor