

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Lorensborg**

746000-2665

Räkenskapsåret

2022

*2-25*

Styrelsen för BRF Lorensborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Bostadsrättsföreningen Lorensborg  
Org. nr 746000-2665

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Föreningens ordinarie stämma hölls 14 juni 2022 på Bellevue Parks restaurang.

### Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Bolin, ordförande 2021-2023

Krister Jönsson, sekreterare 2022-2024

Elisabet Röding, ekonomiansvarig 2022-2024

Suppleant:

Göran Heinrichs 2022-2023

Styrelsen har under 2022 haft 13 protokollförda sammanträden.

Avseende styrelsens digitala kommunikation med medlemmarna liksom arbetet med hemsidan så anlitas Erik Henningson på timbasis.

### Revisorer

Extern revisor Anette Samzelius, Jonzon Revision

Intern revisor Annacarin Rathsmann

Intern revisor, suppleant Lars Svenby

Valda av stämman på ett år

### Valberedning

Sten Rundberg och Henrik Hultén är valda av stämman på ett år 2022-2023.

Sammanställande är Sten Rundberg.

### Medlemskontakt

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmarna genom distribuerade Info-blad, kompletterat med informella samtal.

### Överlåtelser

Under 2021 har 3 överlåtelser skett, lägenhet 30, 34 och 41.

Vid överlåtelse sker utväxling av dokument med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse. Information om föreningen överlämnas och aktuella frågor tas upp

### Hemsida

Föreningens hemsida är [www.brflorensborg.se](http://www.brflorensborg.se) vilken uppdateras kontinuerligt.

### Uppdragstagare

Under 2022 har Triennium Syd anlåtats för viss fastighetsskötsel samt skötsel av grönytor.

### Underhåll

Baserat på den besiktning som 2021 genomfördes av extern byggnadskonsult, så har föreningens underhållsplan uppdaterats och vidare har under 2022 följande mer övergripande underhållsåtgärder genomförts:

- byte av 9 värmeväxlare hos boende vilka alla passerat 20 års drifttid. Genom detta har samtliga växlare bytts under en fem-årsperiod. Nästa bytesprogram av boendeväxlarna förväntas påbörjas 2038, för att därefter genomföras under en fem-årsperiod.
- re-liningen av avloppsstammarna har pågått under året och en viss fördröjning, på grund av beställda ändrings- och tilläggsarbeten, uppstod. Re-lining åtgärderna slutförs i sin helhet under våren 2023.
- samtliga bärande betongpelare i de gemensamma garagen har renoverats.
- samtliga omfattningar i trä runt garagedörrarna har bytts.
- samtliga plåtskåp (tidigare sopskåp hos boende) har rostskydds- och slutmålat.

Under hösten 2022 genomförde styrelsen en inplanerad besiktning av alla boenden för att klarlägga behovet av mer "boende-nära" underhållsåtgärder i form av målning av trädetaljer och plank. Dessa kommer att utföras av föreningens anlåtade målare våren 2023.

Vad gäller rost på element, så kontrollerades även dessa av styrelsen vid höstens besiktning och de boende informerades om resultatet. Åtgärdsarbetet i form av rostborstning och elementmålning ska ha utförts av de boende innan årsskiftet 2022/23.

Övriga mindre fel och brister som under 2022 identifierats har styrelsen lämnat åtgärdsbeställning på till utsedda entreprenörer.

Under året har bostadsanpassningar genomförts på initiativ av Malmö Stad. Vid behov har styrelsen aktivt påpekat vikten av att dessa åtgärder följer fastställda krav på våtrumsskydd.

### Friköp av mark

Efter medlemsmotion 2021 så beslutades vid föreningsstämman i september 2021 att inleda en friköpsprocess med Malmö Stad avseende den mark som föreningen sedan 1964 disponerat med tomträtt. Efter en något utdragen friköpsprocess inom Malmö Stad, fick föreningen i oktober 2021 slutligen ett friköpserbjudande för Malmö Spettet 1 och Skäran 1 om 58.947.500 kronor. Kommunfullmäktige godkände friköpet 3 mars 2022 varefter överlåtelsen slutfördes under april 2022. Utöver friköpsbeloppet tillkom lagstadgad stämpelskatt om 1.464.750 kronor, vilket erlades hösten 2022.

### Ekonomi

Under 2022 har befintliga lån kontinuerligt setts över. SBAB (föreningens nya långivare som valdes i samband med stämmans beslut om friköp av mark) har under året löpande kontaktats. Föreningen har under 2022 konverterat ett Swedbank/Spintab (SWB) lån till SBAB, varefter endast fyra lån finns kvar hos Swedbank och totalt 8 lån finns tecknade hos SBAB. Efterhand som befintliga SWB-lån förfaller konverteras även dessa till SBAB.

Total låneskuld är 87.102.623 kronor (23.508.000).

Lånefördelningen är:

SBAB	30.385.625 kronor med ränta 2,53%	med förfallodag	2027-04-16
	9.115.686 kronor med ränta 2,10%	med förfallodag	2025-04-16
	6.508.688 kronor med ränta 3,46%	med förfallodag	2024-07-09
	4.175.000 kronor med ränta 3,74%	med förfallodag	2026-07-09
	7.987.500 kronor med ränta 3,72%	med förfallodag	2024-09-10
	7.987.500 kronor med ränta 3,39%	med förfallodag	2023-10-03
	5.142.000 kronor med "rörlig ränta"	justeras var 3:e månad	
	5.296.624 kronor med "rörlig ränta"	justeras var 3:e månad	
SWB	2.150.000 kronor med ränta 1,58%	med förfallodag	2023-06-21
	3.000.000 kronor med ränta 2,15%	med förfallodag	2024-12-20
	2.200.000 kronor med ränta 1,46%	med förfallodag	2023-01-25
	3.154.000 kronor med ränta 1,34%	med förfallodag	2025-01-24

Amorteringstakten är i dagsläget 0,5% men från SBAB finns ett krav att den senast vid utgången av 2024 ska uppgå till 0,7%.

## Stämman 2022

Inför stämman fanns en från styrelsen inlämnad motion för medlemmarna att på stämman ta ställning till; att fullfölja 2021 års beslut om installation av laddinfrastruktur vid samtliga garageplatser.

Stämmobeslutet från 2021 innehöll klausuler om att utföra kontroll av spänningsfall av befintliga elkablar innan ett beslut om genomförande kunde tas. Vid genomförd kontroll visade det sig att spänningsfall uppstod vilket innebar att ny, separat elmatning från nya elcentraler krävdes för att möjliggöra installation av laddinfrastruktur i de gemensamma garagen.

Stämman bemyndigade styrelsen att genomföra installationen enligt presenterat förslag och givna ekonomiska ramar.

En ansökan om statligt stöd för installation av laddinfrastruktur hade inlämnats till Naturvårdsverket innan årsskiftet 2021/2022. Deras positiva beslut om 50% i statligt bidrag lämnades under 2022, vilket innebar att styrelsen efter stämmans beslut, kunde lämna beställning till utsedd leverantör, Vintrie Elservice AB.

## Områdesmiljö

Det är viktigt att alla boende tar ansvar så att skador och nedskräpning minimeras så vårt fastighets- och grönyteunderhåll annars riskerar att kosta stora belopp. Även vid föreningens avfallsskåp är det viktigt att de boende tar ansvar så att rätt avfall hamnar i rätt skåp och att pappersavfall rivs i sår samt att plastavfall komprimeras innan det slängs i avsett kärl.

Vid eventuella brott är det viktigt att polisanmälan alltid görs och att styrelsen informeras. Föreningen anlitar Triennium Syd som extern uppdragstagare för skötsel av vår områdesmiljö

vilket inkluderar regelbunden översyn och städning av våra ytor liksom säsongsmässigt åtgärdsarbete i form av gräsklippning, ogräsborttagning samt snöskottning.

Malmö Stads miljöförvaltnings riktlinjer för eldning gäller för de boende i föreningen. Det innebär att endast trivseleldning tillåts och då under perioden 31 oktober till 1 april.

Installation av värmepumpar får göras utan att särskilt tillstånd behövs men värmepumpens yttre del får inte placeras i den yttre trädgården.

Föreningens stadgar och kompletterande ordningsregler anger att *väsentliga förändringar* får genomföras av medlem först efter tillstånd av styrelsen, och då under förutsättning att ändringen utförs fackmannamässigt och utan påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. För arbeten i fasad, bärande konstruktioner, el-, vatten- och våtrumsinstallationer samt förändring i yttre trädgårdar krävs alltid styrelsens godkännande.

### **Fastighetsförsäkring**

För perioden 2022-03-01 2023-02-28 finns försäkring tecknad med Länsförsäkringar Skåne. Försäkringsskyddet är en fullvärdesförsäkring och gäller alla fastigheter såsom bostadshus, garage, föreningslokal samt fyra befintliga, enskilda tillbyggnader vilka är belägna på Vilebovägen. Skadedjursförsäkring ingår med Anticimex som utförare.

### **Årets resultat**

Årets resultat uppgår till en förlust på 4.042.396 kr. Detta förklaras av kostnaderna för underhåll enligt underhållsplan, räntekostnaderna som stigit på grund av högre belåning samt pantbrevsavgifter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 524	5 644	5 310	5 193	5 146
Resultat efter finansiella poster	-4 042	358	-958	43	-299
Soliditet (%)	0	1	0	5	5

### **Förändringar i eget kapital**

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 978 927
årets förlust	-4 042 397
	<b>-8 021 324</b>
behandlas så att	-8 021 324
i ny räkning överföres	<b>-8 021 324</b>

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

*Jab*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 523 891	5 643 614
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 523 891</b>	<b>5 643 614</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-7 785 165	-4 716 765
Personalkostnader		-218 395	-193 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-167 140	-138 161
<b>Summa rörelsekostnader</b>	3, 4	<b>-8 170 700</b>	<b>-5 048 548</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4	<b>-2 646 809</b>	<b>595 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 658	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 419 246	-237 389
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 395 588</b>	<b>-237 389</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 042 397</b>	<b>357 677</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 042 397</b>	<b>357 677</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 042 397</b>	<b>357 677</b>

BRF Lorensborg  
Org.nr 746000-2665

7 (12)

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	78 274 774	16 766 935
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	998 068	288 027
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 272 842</b>	<b>17 054 962</b>

#### Summa anläggningstillgångar

79 272 842 17 054 962

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		24 497	0
Övriga fordringar		3 201	3 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		825 076	370 224
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>852 774</b>	<b>373 417</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 954 985	7 574 503
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 954 985</b>	<b>7 574 503</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 807 759</b>	<b>7 947 920</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

84 080 601 25 002 882



BRF Lorensborg  
Org.nr 746000-2665

8 (12)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 787 200	3 787 200
Yttre reparationsfond		552 514	552 514
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 339 714</b>	<b>4 339 714</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 978 927	-4 336 604
Årets resultat		-4 042 397	357 677
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 021 324</b>	<b>-3 978 927</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 681 610</b>	<b>360 787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	86 585 747	23 094 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 585 747</b>	<b>23 094 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		516 876	414 000
Leverantörsskulder		214 041	480 950
Skatteskulder		52 809	40 758
Övriga skulder		13 966	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 772	612 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 176 464</b>	<b>1 548 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 080 601</b>	<b>25 002 882</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Byggnader	0,5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	87 415 500	23 992 500
	<b>87 415 500</b>	<b>23 992 500</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Månadsavgifter	-4 338 108	-4 068 017
Vatten och värmeavgifter	-1 178 952	-1 571 752
Ersättning för överlåtelse o pantsättning	-6 654	-3 795
Övrigt	-178	-50
	<b>-5 523 892</b>	<b>-5 643 614</b>

### Not 3 Specifikation externa kostnader

	2022	2021
Tomträttsavgäld	318 932	1 275 728
Fastighetsskatt	559 062	537 012
Värmeavgifter	1 031 173	1 364 885
Vattenavgift	167 644	206 869
Elavgifter	44 658	32 578
Renhållningsavgifter	83 036	80 629
Försäkringspremier	131 374	107 951
Kabel- TV, bredband	184 375	132 189
Revisionsarvode	30 000	34 838
Redovisningstjänster	85 154	20 088
Bankkostnader	10 399	3 474
Kostnad vattenavräkning	23 580	42 276
Föreningsavgift	6 430	6 370
Övr förvaltningskostn årsmöte	6 085	10 130
Kontorskostnader	18 594	1 236
Rep och underhåll löpande	887 860	593 068
Underhåll enligt underhållsplan	2 820 998	952 830
Aktivering underhåll föreg. år	0	-897 750
Fastighetsskötsel	95 226	81 488
Pantbrevsavgift	1 280 585	130 875
	<b>7 785 165</b>	<b>4 716 764</b>

### Not 4 Specifikation arvoden

	2022	2021
Arvoden	176 010	150 040
Internrevisor	0	5 200
Arbetsgivaravgifter	42 385	38 382
	<b>218 395</b>	<b>193 622</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	91 013	88 240
Sopstation + laddstolpar	76 127	49 921
	<b>167 140</b>	<b>138 161</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	1 419 246	236 804
	<b>1 419 246</b>	<b>236 804</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 208 817	17 078 981
Inköp	61 598 852	1 129 836
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 807 669</b>	<b>18 208 817</b>
Ingående avskrivningar	-1 441 882	-1 353 642
Årets avskrivningar	-91 013	-88 240
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 532 895</b>	<b>-1 441 882</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 274 774</b>	<b>16 766 935</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 211	499 211
Inköp	786 168	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 285 379</b>	<b>499 211</b>
Ingående avskrivningar	-211 184	-161 263
Årets avskrivningar	-76 127	-49 921
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-287 311</b>	<b>-211 184</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>998 068</b>	<b>288 027</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 285.787.410-7	2 150 000	2 150 000
Swedbank 285.587.853-3	3 000 000	3 000 000
Swedbank 295.120.679-2	2 200 000	2 280 000
Swedbank 295.226.704.1	3 154 000	3 228 000
SBAB 327 489 37	5 142 000	0
SBAB 326 344 27	9 115 686	0
SBAB 326 344 35	30 385 625	0
SBAB 324 582 03	6 508 688	6 525 000
SBAB 325 235 87	4 175 000	4 175 000
SBAB 327 854 41	7 987 500	0
SBAB 327 854 68	5 296 624	0
SBAB 327 854 17	7 987 500	0
Swedbank 285 795 242-4	0	2 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-516 876	-414 000
	<b>86 585 747</b>	<b>23 094 000</b>

UNDERSKRIFTER


Malmö 2024-04-27



Göran Bolin




Krister Jönsson




~~Elisabet Röding~~  
GÖRAN HEINRICHS  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 -22



~~Anette Samzelius~~ Eas Svanby  
~~Godkänd revisor~~ Revisorssuppleant



Annacarin Rathsmann  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Lorensborg

Org.nr 746000-2665

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 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 revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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*

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lorensborg för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Malmö den 12 maj 2022

  
Lars Svenby

Revisors suppleent

  
Annacarin Rathsmann