

Årsredovisning 2020

Brf Lotterivägen 19-37

Org.nr 769610-7080

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Lotterivägen 19-37, 129 32 Hägersten

Mail: brf.lotterivagen.19.37@gmail.com

Hemsida: www.lotterivagen19-37.bostadsratterna.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Skattsedeln 4 i Stockholms kommun förvärvades 2004-10-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Lotterivägen 19-37. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1997.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 615 kvm, varav 3 414 kvm utgör lägenhetsyta och 201 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
36 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 58 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal och 6 lager.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2011, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras löpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stamspolning	2019
Byte cirkulationspump, värmecentral	2019
Renovering av lekplatsen på innergården	2017
Byte av kodsystäm, entrédörrar	2016
Byte entrédörrar	2016
Installation/gruppanslutning av bredband till alla lägenheter	2016
Ventilation	2015
Torkrum	2015
Nya sopskåp	2013
Tvättstugor	2012
Takrenovering	2012
Stamspolning	2009
Energideklaration	2009
Tak, omlagda/kompletterade	1996
Nya elinstallationer	1996
Stambyte	1996

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades

2004-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-09-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-04-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 88 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 88. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Victor Christola	ledamot/ordf
Elin Paulsson	ledamot
Eugenia Alexeeva	ledamot
Joakim Rudvi	ledamot
Kristina Lindholm	ledamot
Robert Haecks	ledamot
Peter Klasson	ledamot
Stina Borg	suppleant
Ellen Rydelius	suppleant

Till **revisor** har Eric Åhsberg valts.

Valberedningen består av Gunilla Eriksson och Carina Spratley Bois.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens. Den har under år 2020 ökat något.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett negativt kassaflöde. Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 1 100 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret justerats från och med 2020-04-01, enligt beslut på extrastämman 2019-12-12. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Underhållsreparationer av värmesystemet	306

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under kommande räkenskapsår beräknas till 50 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Översyn av skyddsrummen	2021	50

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 424 396	11 019 295	3 713 085	-8 963 000	307 919	44 501 694
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			360 300	-360 300		
Iansspråktagande yttre fond			-112 000	112 000		
Balanseras i ny räkning				307 919	-307 919	
Årets resultat					93 413	93 413
Belopp vid årets utgång	38 424 396	11 019 295	3 961 385	-8 903 382	93 413	44 595 107

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 750	2 727	2 740	2 744	2 686
Resultat efter finansiella poster, Kkr	93	308	592	610	-141
Soliditet, %	83,0	81,6	80,1	78,5	77,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	719	743	743	743	737
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 496	2 924	3 267	3 579	3 859
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 588	11 981	11 981	11 981	11 981
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,29	1,20	0,85	1,02	1,41
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,9	17,8	19,8	21,5	23,0

* 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	-8 903 382
Årets resultat	93 413
	<hr/>
	-8 809 969
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	360 300
Ur yttre fond ianspråktagas	-306 000
I ny räkning överföres	-8 864 269
	<hr/>
	-8 809 969

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 749 794	2 727 016
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 749 794	2 727 016
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 803 879	-1 577 453
Övriga externa kostnader	4	-153 042	-138 999
Personalkostnader	5	-91 994	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 270	-504 970
Summa rörelsens kostnader		-2 542 185	-2 300 274
Rörelseresultat		207 609	426 742
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-114 196	-118 823
Summa finansiella poster		-114 196	-118 823
Resultat efter finansiella poster		93 413	307 919
Årets resultat		93 413	307 919

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 123 727	52 570 346
Inventarier, verktyg och installationer	7	228 857	275 508
Summa materiella anläggningstillgångar		52 352 584	52 845 854
Summa anläggningstillgångar		52 352 584	52 845 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 269	0
Övriga fordringar		4 529	2 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	111 932	110 502
Summa kortfristiga fordringar		174 730	112 746
Kassa och bank		1 222 119	1 584 500
Summa omsättningstillgångar		1 396 849	1 697 246
SUMMA TILLGÅNGAR		53 749 433	54 543 100

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 443 691	49 443 691
Fond för yttre underhåll		3 961 385	3 713 085
Summa bundet eget kapital		53 405 076	53 156 776
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 903 382	-8 963 000
Årets resultat		93 413	307 919
Summa fritt eget kapital		-8 809 969	-8 655 081
Summa eget kapital		44 595 107	44 501 695
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	9 277 000
Övriga skulder		9 300	9 300
Summa långfristiga skulder		9 300	9 286 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	8 277 000	100 000
Leverantörsskulder		94 805	259 624
Aktuell skatteskuld		5 601	2 481
Övriga skulder		4 263	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	763 357	393 000
Summa kortfristiga skulder		9 145 026	755 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 749 433	54 543 100

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	207 609	426 742
Avskrivningar	493 270	504 970
Erlagd ränta	-114 196	-118 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 683	812 889
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-58 269	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 715	-65 821
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-164 819	144 566
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	377 739	17 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	737 619	909 077
Finansieringsverksamheten		
Deposition	0	9 300
Amortering långfristiga lån	-1 100 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-1 090 700
Förändring av likvida medel	-362 381	-181 623
Likvida medel vid årets början	1 584 500	1 766 123
Likvida medel vid årets slut	1 222 119	1 584 500

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen 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 1 429 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 384 551	2 384 149
	Hyresintäkter bostäder	131 675	129 156
	Bredband internetanslutning	49 680	49 680
	Hyresintäkter lokaler	110 685	89 783
	Övriga hyresintäkter	64 101	60 720
	Övriga intäkter	9 102	13 528
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 749 794	2 727 016
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	121 023	135 016
	Snöröjning/sandning	0	30 244
	Reparationer	115 263	205 785
	Planerat underhåll	306 053	43 168
	Städning	8 100	86 816
	Fjärrvärme	618 877	616 829
	Fastighetsel	80 617	83 998
	Sophämtning	57 436	53 087
	Vatten/avlopp	110 457	105 247
	Försäkringspremier	30 983	30 680
	Fastighetsskatt/-avgift	95 350	92 230
	Stadsnät och Kabel TV	44 240	44 966
	Övriga driftkostnader	215 480	49 387
	Summa driftkostnader	1 803 879	1 577 453
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	102 790	100 266
	Revisionsarvode	25 125	27 375
	Konsultarvoden	0	556
	Övriga externa kostnader	25 127	10 802
	Summa övriga externa kostnader	153 042	138 999

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	70 000	60 000
	Sociala avgifter	21 994	18 852
	Summa personalkostnader	91 994	78 852

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	63 480 103	63 480 103
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 480 103	63 480 103
	Ingående avskrivningar	-10 909 757	-10 463 138
	Årets avskrivningar	-446 619	-446 619
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 356 376	-10 909 757
	Utgående redovisat värde	52 123 727	52 570 346
	Redovisat värde byggnader	30 989 006	31 409 827
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 316 522	2 342 320
	Redovisat värde mark	18 818 199	18 818 199
	Summa redovisat värde	52 123 727	52 570 346
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	80 961 000 46 815 000	80 961 000 46 815 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	784 916	784 916
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	784 916	784 916
	Ingående avskrivningar	-509 408	-451 057
	Årets avskrivningar	-46 651	-58 351
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-556 059	-509 408
	Utgående redovisat värde	228 857	275 508

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	4 997	5 068
	Fastighetsskötsel	30 015	35 938
	Städning	0	29 688
	Ekonomisk förvaltning	26 239	25 205
	Övr förutbet kostn o uppl int	50 681	14 603
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 932	110 502

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring inom 1 år	8 277 000	100 000
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	0	400 000
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	0	8 877 000
	Summa långfristiga skulder	8 277 000	9 377 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	2021-04-28	0,99	100 000	1 977 000
Swedbank	Rörligt	0,96		3 000 000
Swedbank	2021-04-28	0,99		3 300 000
Summa			100 000	8 277 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-100 000
Lån för villkorsändring under 2021				-8 177 000
Summa långfristiga skulder				0

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	239 249	196 754
	Upplupna räntekostnader	6 419	12 592
	Uppvärmning	82 045	81 108
	Stryrelsarvode, inklusive sociala avgifter	57 168	44 026
	Övriga upplupna kostnader	378 476	58 520
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	763 357	393 000

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 756 000	30 756 000
Summa ställda säkerheter	30 756 000	30 756 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet gällande Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021-

Victor Christola

Kristina Lindholm

Peter Klasson

Elin Paulsson

Eugenia Alexeeva

Robert Haecks

Joakim Rudvi

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37, org nr 769610-7080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2018.

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 2018 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

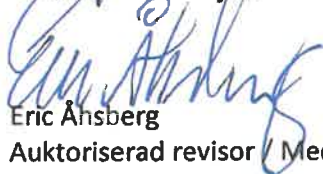
-på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 16 maj 2019



Eric Ånsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 756 000	30 756 000
Summa ställda säkerheter	30 756 000	30 756 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet gällande Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021-05-12

Victor Christola

Kristina Lindholm

Peter Klasson

Elin Paulsson

Eugenia Alexeeva

Robert Haecks

Joakim Rudvi

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2021.

Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37
Org.nr. 769610-7080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 enligt god revisorsred 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:

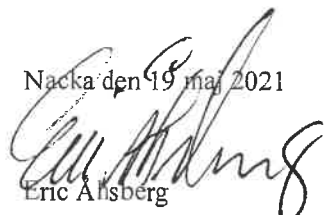
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Nacka den 19 maj 2021



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far