



# Årsredovisning 2020

Brf Lusoperan  
Org nr 769617-7414

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

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

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://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**, Pilgrimen 9 i Stockholms kommun förvärvades 2009-06-09.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Härbärgesvägen 1 och Hägerstensvägen 127. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 238 kvm, varav 1 162 kvm utgör lägenhetsyta och 76 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

7 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Förvaltningsavtal** för den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat med Simpleko AB.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nyuppbyggd undercentral	2011
Fönsterrenovering	2011-13
Armatyrtbytte i trapphuset	2011
Underhåll trästaket	2012
Utbyte radiatortermostater, injustering	2012-13
Förberedelser ny cykelplats	2014
Ommålning trapphus	2015
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2016
Fiber till samtliga lägenheter	2016
Installation av ny portdörr	2017
Rörbyte i tvättstugan	2017
Renovering kök hyreslägenhet	2017
Byte av radiatorventiler i lägenheterna	2018
OVK lägenheter + restaurang	2018
Borttagning av radiator i entrén	2018
Byte fläktaggregat	2018
Underhållsarbete hyresrätt	2018
Renovering staket runt uteplatserna	2018
Ommålning av husgrund	2018
Renovering badrum, hyreslägenhet	2019
Rensning ventilationskanaler	2019
Fasadtvätt + rensning av takrännor	2019
Bättringsmålning trapphus	2019
Ytskikt hiss	2019
Byte anslagstavlor trapphus	2019

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-11-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-12. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 22. Under året har 3 medlemmar tillkommit och 5 medlemmar utträtt. Följaktligen är medlemsantalet vid årets slut 20. 3 överlåtelse har skett under år 2020.

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, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kjell Tallén	ledamot/ordf.
Andreas Lönnqvist	ledamot/sekr.
Mats Jansson	ledamot/kassör
Christina Stuiifbergen Sidambah	ledamot
Elena Herrero	suppleant
Anne Scherman	suppleant

Till **revisor** har Rävissor AB valts.

**Valberedningen** består av Magnus Carlsson och Christer Sjödin.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 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 förlust. Resultatet för år 2020 är dock bättre än resultatet för år 2019. Förbättringen beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader jämfört med föregående räkenskapsår.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har legat i nivå med kostnaden för föregående år.

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 och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Stampsplning	30
Installation av vadersystem på taket	38
Underhåll hyreslägenhet	8
Energideklaration	9
Beskärning av träd	5
Hissreparation	38
Reparation fuktskada vind	57

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 451 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Ommålning takplåt	2021	200
Ommålning staket	2021	30
Rörfräsning	2021	6
Belysning vind	2021	15
Hissreparation	2021	20
Ytskikt badrum, hyreslägenhet	2022	150
Underhållsmålning trapphus	2022	30

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>22 034 361</b>	<b>2 498 537</b>	<b>354 822</b>	<b>-2 406 214</b>	<b>-292 831</b>	<b>22 188 675</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			78 159	-78 159		
Ianspråktagande yttre fond			-185 227	185 227		
Balanseras i ny räkning				-292 831	292 831	
Årets resultat					-98 038	-98 038
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 034 361</b>	<b>2 498 537</b>	<b>247 754</b>	<b>-2 591 977</b>	<b>-98 038</b>	<b>22 090 637</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	966	942	948	944	956
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-98	-293	-90	-132	16
Soliditet, %	83	83	83	83	83
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	681	681	681	681	681
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 092	4 092	4 092	4 238	4 241
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 434	21 434	21 434	21 434	21 434
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,88	1,76	1,97	2,68	3,28
Fastighetens belåningsgrad, % **	17	17	17	17	17

\* 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	-2 591 977
Årets resultat	-98 038
	<hr/>
	-2 690 015
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	78 159
Ur yttre fond ianspråk tas	-185 227
I ny räkning överföres	-2 582 947
	<hr/>
	-2 690 015

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	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	959 424	941 715
Övriga rörelseintäkter		6 281	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>965 705</b>	<b>941 715</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-639 926	-812 064
Övriga externa kostnader	4	-87 437	-86 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 900	-262 324
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-985 263</b>	<b>-1 161 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 558</b>	<b>-219 552</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 078	1 397
Räntekostnader		-79 558	-74 675
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 480</b>	<b>-73 278</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 038</b>	<b>-292 830</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-98 038</b>	<b>-292 830</b>

# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	25 031 332	25 232 259
Inventarier, verktyg och installationer	6	529 573	586 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 560 905</b>	<b>25 818 805</b>

**Summa anläggningstillgångar** 25 560 905 25 818 805

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 050	0
Aktuell skattefordran		0	293
Övriga fordringar		12 121	12 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 024	49 996
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 195</b>	<b>62 410</b>

**Kassa och bank** 868 133 715 116

**Summa omsättningstillgångar** 942 328 777 526

**SUMMA TILLGÅNGAR** 26 503 233 26 596 331

# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 532 898	24 532 898
Yttre underhållsfond	247 754	354 822
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 780 652</b>	<b>24 887 720</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 591 977	-2 406 214
Årets resultat	-98 038	-292 831
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 690 015</b>	<b>-2 699 045</b>

#### Summa eget kapital

**22 090 637**                      **22 188 675**

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	1 856 693	4 206 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 856 693</b>	<b>4 206 693</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	2 350 000	0
Leverantörsskulder	68 460	71 369
Aktuell skatteskuld	487	0
Övriga skulder	5 967	2 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 989	127 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 555 903</b>	<b>200 963</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**26 503 233**                      **26 596 331**



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-19 558	-219 552
Avskrivningar	257 900	262 324
Erhållen ränta mm	1 078	1 397
Erlagd ränta	-79 558	-74 675
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>159 862</b>	<b>-30 506</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-18 050	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	5 972	-5 704
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 909	-45 020
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	8 142	-5 687
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>153 017</b>	<b>-86 917</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>153 017</b>	<b>-86 917</b>
Likvida medel vid årets början	715 116	802 034
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>868 133</b>	<b>715 116</b>

## 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 skulden 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	1%
Fastighetsförbättringar	2-10%
Installationer	4-5%
Inventarier	20%

#### **Fastighetslån**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna 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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	699 818	699 948
	Hyresintäkter bostäder	156 132	142 284
	Hyresintäkter lokaler	87 931	99 020
	Övriga ersättningar och intäkter	<u>15 543</u>	<u>463</u>
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>959 424</b>	<b>941 715</b>
	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Erhållna statliga bidrag	6 281	0
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Städ och entremattor	37 017	37 573
	Reparation och underhåll	240 496	401 874
	Fastighetsel	41 701	50 063
	Fjärrvärme	159 083	148 550
	Vatten	29 657	28 247
	Sophämtning	17 464	17 464
	Bredband och kabel-TV	9 662	9 451
	Lokalhyra	21 903	37 760
	Försäkringspremier	27 413	24 685
	Fastighetskatt/avgift	27 965	27 185
	Övriga driftkostnader	<u>27 565</u>	<u>29 211</u>
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>639 926</b>	<b>812 063</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	53 086	50 062
	Revisionsarvode	8 668	12 841
	Styrelsemöte	6 265	3 220
	Serviceavg till BRF-organisati	4 190	4 110
	Övriga externa kostnader	<u>15 228</u>	<u>16 508</u>
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>87 437</b>	<b>86 741</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>27 304 657</u>	<u>27 304 657</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 304 657	27 304 657
	Ingående avskrivningar	-2 072 399	-1 867 048
	Årets avskrivningar	<u>-200 927</u>	<u>-205 351</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 273 326	-2 072 399
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 031 331</b>	<b>25 232 258</b>
	Redovisat värde byggnader	16 004 084	16 200 827
	Redovisat värde markanläggningar	41 149	45 333
	Redovisat värde mark	<u>8 986 098</u>	<u>8 986 098</u>
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>25 031 331</b>	<b>25 232 258</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	26 053 000 12 853 000	26 053 000 12 853 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>843 963</u>	<u>843 963</u>
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>843 963</b>	<b>843 963</b>
	Ingående avskrivningar	-257 417	-200 444
	Årets avskrivningar	<u>-56 973</u>	<u>-56 973</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-314 390</b>	<b>-257 417</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>529 573</b>	<b>586 546</b>
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	9 287	8 451
	Övriga förutbetalda kostnader	<u>34 737</u>	<u>41 545</u>
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 024</b>	<b>49 996</b>

## NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering efter 5 år	1 856 693	4 206 693
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 856 693</b>	<b>4 206 693</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	2023-02-24	2,25	0	1 856 693
Swedbank	2021	1,38	0	1 100 000
Swedbank	2021	1,38	0	1 250 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>4 206 693</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>0</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-2 350 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>1 856 693</b>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	9 414	9 700
	Förutbetalda hyror och avgifter	79 736	80 282
	Övriga upplupna kostnader	41 839	37 254
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>130 989</b>	<b>127 236</b>

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

### Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya Coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från Coronaviruset. En åtgärd som föreningen emellertid har gjort under året är en överenskommelse med den restaurang som hyr föreningens lokal om en hyresnedsättning med anledning av pandemin.

Stockholm 2021-

Christina Stuißbergen Sidambah      Andreas Lönnqvist

Mats Jansson      Kjell Tallén

Vår revisionsberättelse har lämnats den      2021.

Rävisor AB

David Walman

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 8a977e00-a9b9-11eb-8040-673fa37078ca

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-04-30

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Lusoperan 7696177414

Erik Andreas Lönnquist

alonqvist@gmail.com

Signerat: 2021-04-30 15:43 BankID ANDREAS LÖNNQUIST

Bostadsrättsföreningen Lusoperan 7696177414

Mats Olof Jansson

mats.brf@gmail.com

Signerat: 2021-04-30 15:52 BankID MATS JANSSON

Bostadsrättsföreningen Lusoperan 7696177414

Kjell Peter Tallén

kjell.tallen@gmail.com

Signerat: 2021-04-30 15:45 BankID KJELL TALLÉN

Bostadsrättsföreningen Lusoperan 7696177414

Christina M Stuiifbergen Sidambah

christina.stuifbergen@gmail.com

Signerat: 2021-04-30 16:49 BankID Christina M

Stuifbergen Sidambah

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
7367975482021_04_30_13_39_39.pdf	1.1 MB	137d d8ce 1d6e 0e13 63b4 93be 8126 2968 28a2 f496 ec52 4770 9b1a 52de 6e85 b0d1

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-04-30	15:39	Skapat   via API.
2021-04-30	15:43	Signerat   Erik Andreas Lönnquist, Bostadsrättsföreningen Lusoperan Genomfört med: BankID av ANDREAS LÖNNQUIST. IP: 185.183.147.144
2021-04-30	15:45	Signerat   Kjell Peter Tallén, Bostadsrättsföreningen Lusoperan Genomfört med: BankID av KJELL TALLÉN. IP: 212.247.123.122
2021-04-30	15:52	Signerat   Mats Olof Jansson, Bostadsrättsföreningen Lusoperan Genomfört med: BankID av MATS JANSSON. IP: 95.199.9.149
2021-04-30	16:49	Signerat   Christina M Stuiifbergen Sidambah, Bostadsrättsföreningen Lusoperan Genomfört med: BankID av Christina M Stuiifbergen Sidambah. IP: 2.71.146.223



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lusoperan 769617-7414

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lusoperan för år 2020.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lusoperan för år 2020.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2021-04-30

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 5aebf770-a9c4-11eb-9dcd-f50be8baba10

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-04-30

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Lusoperan 7696177414

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2021-04-30 16:58 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
8a977e00-a9b9-11eb-8040-673fa37078ca.pdf	2.7 MB	2150 e846 c20e 07eb 14b1 dcff e1cb fca6 6d48 7f92 f4fb a146 b6bc d53d 3de8 1978
8126709572021_04_30_14_57_14.pdf	41.7 kB	b020 3994 69f7 2ab8 127c 139e 8154 d9bf 5a59 2e3e 5ded b5d9 8c0a 0fcc 5381 7dc2

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-04-30	16:57	Skapat   via API.
2021-04-30	16:58	Signerat   Walman David, Bostadsrättsföreningen Lusoperan Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 188.149.132.40



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13