

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stig Bälter	Ledamot
Irene Jansson	Ledamot
Kerstin Palmqvist	Ledamot
Carl-Uno Palmqvist	Ledamot

Mattias Emilsson	Suppleant
Lars-Åke Johansson	Suppleant
Fabian Peters	Suppleant
Jens Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG 

Valberedning

Bawar Alacabek
Fivi Holmgren
Petra Jankov

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lodjuret 11	1994	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

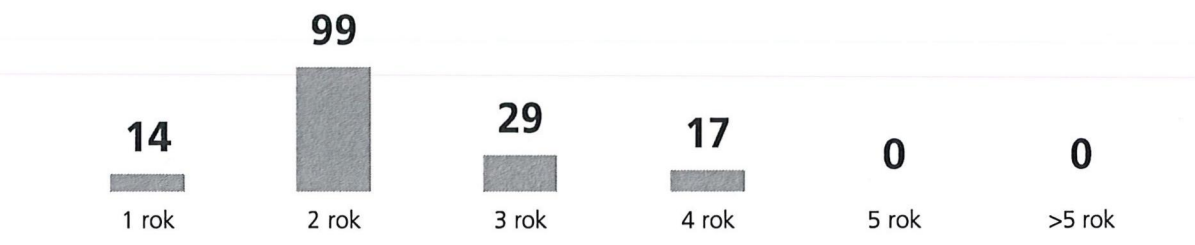
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 470 m², varav 10 131 m² utgör lägenhetsyta och 339 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenheter 1 st
Övernattninglägenhet 1 st
Gymlokal
Gemensamhetslokal

Kommentar

rum med 4 bäddar
rum med 2 bäddar
enklare redskap, samt tillgång till dusch och bastu
Medlem hyra för fester. Samt lokal för styrelsemöten/stämmomöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av 2 st hiss	2017
Planerat underhåll	År
Renovering av 2 st hiss	2019-2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

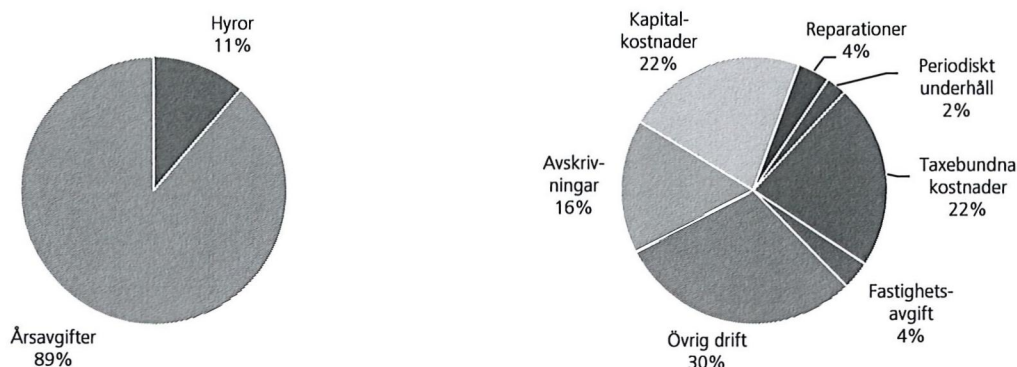
Avtal	Leverantör
Städning	Dunder Rent
Snöröjning	Celviki
Hissavtal	Hissen AB
Kabel TV	Comhem
El	Vattenfall
Värme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten	Stockholms vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Comhem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 354 703	4 305 567
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 136 584	8 205 969
Finansiella intäkter	4 392	4 813
Minskning kortfristiga fordringar	0	90 124
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 821
	8 140 976	8 352 728
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 485 205	5 375 609
Finansiella kostnader	1 593 474	1 963 900
Ökning av kortfristiga fordringar	4 256	0
Minskning av långfristiga skulder	990 216	964 082
Minskning av kortfristiga skulder	129 740	0
	7 202 891	8 303 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 292 788	4 354 703
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	938 085	49 137

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Plåttak på vårt Lusthus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 207

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	707	772	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 502	1 502	1 505	1 500
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 579	7 677	7 772	7 870
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	105	104	93	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	152	188	200	208
Soliditet (%)	31	30	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	885	-306	1 346	94
Nettoomsättning (tkr)	8 129	8 122	8 814	8 138

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 131 m² bostäder och 339 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 943 000	0	0	22 943 000
Fond för yttre underhåll	2 871 266	418 836	0	2 452 430
S:a bundet eget kapital	25 814 266	418 836	0	25 395 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 924 721	-418 836	-306 220	8 649 777
Årets resultat	884 803	884 803	306 220	-306 220
S:a fritt eget kapital	8 809 524	465 967	0	8 343 557
S:a eget kapital	34 623 790	884 803	0	33 738 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	884 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 343 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-418 836
summa balanserat resultat	8 809 524

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

181 250
8 990 774

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 129 018	8 122 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 566	83 794
Summa rörelseintäkter		8 136 584	8 205 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 692 591	-4 504 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 913	-337 450
Personalkostnader	Not 6	-470 701	-533 559
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 494	-1 177 494
Summa rörelsekostnader		-5 662 698	-6 553 103
RÖRELSERESULTAT		2 473 886	1 652 867
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 392	4 813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 593 474	-1 963 900
Summa finansiella poster		-1 589 082	-1 959 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		884 803	-306 220
ÅRETS RESULTAT		884 803	-306 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	107 425 302	108 571 356
Inventarier	Not 9	40 000	71 440
Summa materiella anläggningstillgångar		107 465 303	108 642 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 470 303	108 647 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 773	18 873
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 820 422	2 877 899
Summa kortfristiga fordringar		3 837 195	2 896 772
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 515 949	1 514 031
Summa kassa och bank		1 515 949	1 514 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 353 143	4 410 802
SUMMA TILLGÅNGAR		112 823 446	113 058 599

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 871 266	2 452 430
Summa bundet eget kapital		25 814 266	25 395 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 924 721	8 649 777
Årets resultat		884 803	-306 220
Summa fritt eget kapital		8 809 524	8 343 557
SUMMA EGET KAPITAL		34 623 790	33 738 987
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	75 795 717	76 787 045
Summa långfristiga skulder		75 795 717	76 787 045
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	990 216	989 104
Leverantörsskulder		246 684	260 783
Skatteskulder		17 488	30 150
Övriga skulder		45 266	49 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 104 285	1 202 849
Summa kortfristiga skulder		2 403 939	2 532 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 823 446	113 058 599

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Grovtvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	7 158 928	7 158 092
	Hyror lokaler	509 293	509 142
	Hyror parkering	27 300	30 300
	Hyror garage	353 700	359 850
	Hyror förråd	9 480	8 280
	Hyror carport	16 250	18 300
	Tvättstuga	150	0
	Gemensamhetslokal	2 400	1 200
	Överlåtelse/pantsättning	8 569	24 315
	Avgift andrahandsuthyrning	0	1 847
	Gästlägenhet	43 200	11 100
	Öresutjämning	-252	-250
		8 129 018	8 122 175

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	5 357	0
	Övriga intäkter	2 209	83 794
		7 566	83 794

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 000	28 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 813	15 125
	Snöröjning/sandning	120 188	82 438
	Städning entreprenad	216 000	216 000
	Städning enligt beställning	4 688	0
	Mattvätt/Hyrmattor	54 275	0
	Hissbesiktning	10 688	9 250
	Myndighetstillsyn	11 490	3 990
	Bevakning	21 614	20 300
	Gemensamma utrymmen	2 359	0
	Sophantering	9 618	4 500
	Gård	5 554	7 294
	Serviceavtal	60 293	63 610
	Förbrukningsmateriel	22 258	49 089
	Teleport/hissanläggning	12 180	6 092
	Fordon	15 989	39 949
		695 006	546 386
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	45 118
	Brf Lägenheter	2 125	0
	Tvättstuga	0	1 594
	Entré/trapphus	0	86 436
	Lås	23 544	2 097
	VVS	21 320	67 478
	Värmeanläggning/undercentral	0	575
	Ventilation	0	6 799
	Elinstallationer	35 787	26 521
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 932	25 600
	Hiss	113 064	104 604
	Tak	18 699	17 000
	Balkonger/altaner	7 188	0
	Mark/gård/utemiljö	25 511	34 938
	Garage/parkering	4 930	1 513
	Skador/klotter/skadegörelse	9 750	10 025
	Vattenskada	9 868	0
		285 718	430 298
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	21 213
	VVS	46 875	0
	Hiss	0	838 626
	Tak	0	29 468
	Mark/gård/utemiljö	134 375	0
	Garage/parkering	0	7 000
		181 250	896 307
	Taxebundna kostnader		
	El	115 385	100 685
	Värme	1 095 448	1 087 470
	Vatten	225 324	216 103
	Sophämtning/renhållning	159 725	168 725
	Grovsopor	25 254	9 682
		1 621 137	1 582 664

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	205 271	286 686
	Självrisk	40 000	39 244
	Kabel-TV	413 470	475 714
	Bredband	4 036	4 096
		662 777	805 740
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	246 703	243 205
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 692 591	4 504 600

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	376
	Tele- och datakommunikation	72 965	63 853
	Juridiska åtgärder	0	17 188
	Inkassering avgift/hyra	3 400	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	30 000
	Föreningskostnader	18 338	2 528
	Styrelseomkostnader	2 099	4 885
	Fritids- och trivselkostnader	4 202	5 825
	Förvaltningsarvode	126 600	122 900
	Förvaltningsarvoden övriga	10 365	3 063
	Administration	28 355	36 991
	Korttidsinventarier	5 138	25 174
	Konsultarvode	9 375	13 618
	Tidningar facklitteratur	550	550
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 970	8 800
		321 913	337 450

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	246 897	244 303
	Löner	158 117	209 446
	Kostnadsersättningar	1 776	1 032
	Sociala kostnader	63 911	78 778
		470 701	533 559

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 146 054	1 146 054
	Inventarier	31 440	31 440
		1 177 494	1 177 494

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 188 377	130 188 377
	Utgående anskaffningsvärde	130 188 377	130 188 377
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 617 021	-20 470 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 054	-1 146 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 763 075	-21 617 021
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 425 302	108 571 356
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 100 000	15 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 843 000	98 843 000
	Taxeringsvärde mark	40 769 000	40 769 000
		139 612 000	139 612 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 200 000	136 200 000
	Lokaler	3 412 000	3 412 000
		139 612 000	139 612 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 046 089	1 046 089
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 046 089	1 046 089
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-974 649	-943 209
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 440	-31 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 006 089	-974 649
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 000	71 440
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	43 582	37 226
	Klientmedel hos SBC	3 776 840	2 840 673
		3 820 422	2 877 899

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 452 430	2 658 218
	Reservering enligt stadgar	418 836	418 836
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-624 624
	Vid årets slut	2 871 266	2 452 430

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,570 %	6 118 345	6 878 256	Rörlig ränta
	Handelsbanken	0,570 %	8 231 948	8 473 576	Rörlig ränta
	Handelsbanken	0,570 %	4 319 486	4 365 930	Rörlig ränta
	Handelsbanken	0,570 %	6 664 308	6 184 133	Rörliga ränta
	Handelsbanken	4,220 %	11 996 272	12 123 552	2021-01-30
	Handelsbanken	4,220 %	4 747 986	4 798 362	2021-01-30
	Handelsbanken	0,570 %	18 304 800	18 400 800	Rörlig ränta
	Handelsbanken	0,570 %	9 152 788	9 201 540	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,450 %	7 250 000	7 350 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		76 785 933	77 776 149	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-990 216	-989 104	
			75 795 717	76 787 045	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 834 853 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 286 000	107 286 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	158 000	156 705
	Sociala avgifter	49 644	49 236
	Ränta	176 409	256 611
	Avgifter och hyror	720 232	740 297
		1 104 285	1 202 849

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

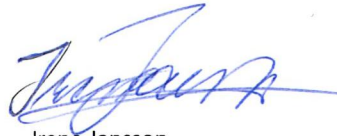
2 st nya hissar.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 15 / 4 2019



Stig Bälter
Ledamot



Irene Jansson
Ledamot



Kerstin Palmqvist
Ledamot



Carl-Uno Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret, org. nr 769600-4584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker 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 Kv. Lodjuret för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed 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 revisionsssed 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 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.

Solna den 14 maj 2019



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor