

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lötsjöhöjden**

769613-7541

Räkenskapsåret

2020



## Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---



Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 27 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning vintern/våren 2008/2009.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 6 våningar med souterrängplan med totalt 72 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 785 kvm. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 3 st  | 1 rum och kök |
| 15 st | 2 rum och kök |
| 29 st | 3 rum och kök |
| 19 st | 4 rum och kök |
| 6 st  | 5 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Tulehöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för år 2020 erläggs med 1 429 kr/lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 163 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 102 000 000 kr och markvärdet 61 000 000 kr. Värdeår är 2009.



#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Maries Puts och Städ AB. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på 3 månader. För underhåll av föreningens hissar är ett heltäckande serviceavtal tecknat med Kone AB. Avtalet löper t o m 2021-12-31. Föreningen har tillsammans med systerföreningen Tulehöjden upphandlat skötsel av gräsmattor och planteringar samt snö- och halkbekämpning från Habitek Utemiljö AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 september 2008.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan. Underhållsplanen reviderades i slutet av 2017, men avsättningsplanen förblev oförändrad.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

|           |                   |             |
|-----------|-------------------|-------------|
| Ledamöter | Jan Pelli         | Ordförande  |
|           | Lars Björkman     | Kassör      |
|           | Robert Gran       | Sekreterare |
|           | Mats Häggman      |             |
|           | Martin Isaksson   |             |
| Suppleant | Carl-Axel Darland |             |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 7 (7) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

#### Revisorer

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Niclas Wärenfeldt       | Ordinarie |
| BoRevision i Sverige AB |           |
| Jörgen Götehed          | Suppleant |
| BoRevision i Sverige AB |           |



Valberedning

Staffan Eriksson                      Sammanställande  
Robert Valsjö

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Arbetsdagar har hållits med Tulehöjden för att hålla våra gemensam utemiljö fin. Kratta löv och beskära buskar har varit några av arbetsuppgifterna. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Till advent har julgranar med belysning satts upp utanför de tre portarna.

Under hösten installerades solceller på våra tre fastigheter. Samtidigt övertog föreningen leveransen av el till medlemmarna genom att enbart ha ett gemensamt abonnemang (s.k. IMD). Projektet innebär att föreningen kommer att kunna producera egen el till 30 - 40 % av behovet och dessutom till viss del sälja överskott på marknaden. Avtal härom har slutits med Utellus AB. Statligt stöd till investering har erhållits med 20%.

Vi har i samband med vår 10 års besiktning fått igenom reklamationer för ett antal medlemmars badrum. Vi har även fått igenom dränering av bottenplattorna på våra 6 terrasslägenheter högst upp i fastigheterna.

Kommunen hade uppe som förslag att på idrottsplatsen bygga en multihall. Detta bygge hade påverkat utsikt, trafikmiljö och mycket annat. Styrelsen var mycket aktiv i allmänna möten, möten som vi själva tog initiativ till, samt skapade opinion runt detta bygge som hade påverkat vår boendemiljö mycket negativt. Multihallsbygget är nu nedlagt och vi var en stor del till att detta projekt aldrig blev av.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 113 (113) medlemmar. Under året har 8 (9) medlemmar tillträtt samt 8 (10) medlemmar utträtt ur föreningen. Antal överlåtelse var 9 (3) med ett genomsnittligt överlåtelsepris till 66 712 (63 959) kronor.

Föreningen är sedan 2012-01-01 medlem i Bostadsrätterna.

| Flerårsöversikt (tkr)             | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 3 987 | 3 940 | 3 997 | 3 987 | 3 985 |
| Resultat efter finansiella poster | 58    | 33    | 109   | -91   | -122  |
| Resultat exkl avskrivningar       | 1 382 | 1 360 | 1 430 | 1 217 | 1 186 |
| Soliditet (%)                     | 81,23 | 81,20 | 81,05 | 80,46 | 80,11 |
| Skuldränta (%)                    | 1,08  | 1,09  | 1,16  | 1,67  | 1,68  |
| Lån per kvm boyta (kr)            | 7 087 | 7 087 | 7 174 | 7 398 | 7 658 |
| Fastighetens belåningsgrad (%)    | 18,66 | 18,55 | 18,67 | 19,14 | 19,70 |
| Årsavgift per kvm (kr)            | 630   | 630   | 700   | 700   | 700   |



Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat efter finansiella poster med avskrivningarna återlagda. Motsvarar ungefär nettokassaflöde före amorteringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 176 370 000          | 124 000               | 2 951 000                   | 1 357 117              | 32 614            | 180 834 731        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 328 000                     | -295 386               | -32 614           | 0                  |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | 57 631            | 57 631             |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>176 370 000</b>   | <b>124 000</b>        | <b>3 279 000</b>            | <b>1 061 731</b>       | <b>57 631</b>     | <b>180 892 362</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 061 731        |
| årets vinst      | 57 631           |
|                  | <b>1 119 362</b> |

disponeras så att  
till fond för yttre underhåll avsättes  
i ny räkning överföres

334 000  
785 362  
**1 119 362**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

|  | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 3 986 804                 | 3 939 603                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>3 986 804</b>          | <b>3 939 603</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3   | -1 801 064                | -1 835 467                |
| Övriga externa kostnader                   | 4   | -244 364                  | -185 224                  |
| Personalkostnader                          | 5   | -115 775                  | -112 082                  |
| Avskrivningar                              |     | -1 323 934                | -1 326 949                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>-3 485 137</b>         | <b>-3 459 722</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>501 667</b>            | <b>479 881</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -444 036                  | -447 267                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-444 036</b>           | <b>-447 267</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>57 631</b>             | <b>32 614</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>57 631</b>             | <b>32 614</b>             |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 219 668 700        | 220 975 800        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 117 837            | 134 671            |
| Pågående nyanläggningar                       | 8          | 1 259 172          | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>221 045 709</b> | <b>221 110 471</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>221 045 709</b> | <b>221 110 471</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 106 315            | 105 719            |
| Övriga fordringar                             | 9          | 810 996            | 1 320 449          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 217 856            | 166 639            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 135 167</b>   | <b>1 592 807</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 505 728            | 2 278              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>505 728</b>     | <b>2 278</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 640 895</b>   | <b>1 595 085</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>222 686 604</b> | <b>222 705 556</b> |



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 176 494 000        | 176 494 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 3 279 000          | 2 951 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>179 773 000</b> | <b>179 445 000</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             |  | 1 061 731          | 1 357 116          |
| Årets resultat                  |  | 57 631             | 32 614             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>1 119 362</b>   | <b>1 389 730</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>180 892 362</b> | <b>180 834 730</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 11 | 32 000 000        | 41 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>32 000 000</b> | <b>41 000 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |    |                  |                |
|--|----|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 11 | 9 000 000        | 0              |
| Leverantörsskulder                           |    | 84 220           | 226 466        |
| Skatteskulder                                |    | 75 258           | 97 632         |
| Övriga skulder                               |    | 38 331           | 35 515         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 596 433          | 511 213        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>9 794 242</b> | <b>870 826</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

222 686 604

222 705 556



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2020-01-01        | 2019-01-01       |
|---|-----|-------------------|------------------|
|   | 1   | -2020-12-31       | -2019-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                           |     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                         |     | 57 631            | 32 614           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet       |     | 1 323 934         | 1 326 949        |
| Betald skatt  |     | -11 422           | -8 213           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |     | <b>1 370 143</b>  | <b>1 351 350</b> |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>     |     |                   |                  |
| Förändring av kundfordringar                              |     | -596              | -294 534         |
| Förändring av kortfristiga fordringar                     |     | -267 506          | 74 882           |
| Förändring av leverantörsskulder                          |     | -142 246          | 32 308           |
| Förändring av kortfristiga skulder                        |     | 88 036            | 325 229          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>           |     | <b>1 047 831</b>  | <b>1 489 235</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                           |     |                   |                  |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar          |     | -1 259 172        | -30 150          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>           |     | <b>-1 259 172</b> | <b>-30 150</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                          |     |                   |                  |
| Förändring av finansiella skulder                         |     | 0                 | -500 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>          |     | <b>0</b>          | <b>-500 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                   |     | <b>-211 341</b>   | <b>959 085</b>   |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets början</b> |     |                   |                  |
| Likvida medel och avräkningskonto                         |     | 1 311 518         | 352 434          |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>   |     | <b>1 100 177</b>  | <b>1 311 518</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 120 år  
Installationer 10 år

### Not 2 Nettoomsättning

|                     | 2020             | 2019             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter         | 3 647 305        | 3 647 303        |
| P-platsavgifter     | 284 500          | 292 300          |
| Upplupna elavgifter | 55 000           | 0                |
|                     | <b>3 986 805</b> | <b>3 939 603</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                        | 2020             | 2019             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel      | 77 975           | 44 040           |
| Trädgårdsskötsel       | 109 556          | 119 071          |
| Städkostnader          | 67 996           | 63 570           |
| Hyra av entrémattor    | 15 630           | 15 736           |
| Snöröjning/sandning    | 34 105           | 87 582           |
| Serviceavtal           | 988              | 959              |
| Hisskostnader          | 55 256           | 54 371           |
| Besiktningkostnader    | 0                | 10 785           |
| Reparationer           | 47 471           | 40 250           |
| Hissreparationer       | 0                | 1 364            |
| Trädgård och utemiljö  | 2 662            | 1 331            |
| Fastighetsel           | 162 997          | 130 973          |
| Uppvärmning            | 516 833          | 547 028          |
| Vatten och avlopp      | 173 443          | 175 851          |
| Avfallshantering       | 259 543          | 215 490          |
| Försäkringskostnader   | 54 944           | 86 569           |
| TV/Bredband            | 184 464          | 184 464          |
| Förbrukningsmaterial   | 36 018           | 55 011           |
| Övriga driftskostnader | 1 183            | 1 024            |
|                        | <b>1 801 064</b> | <b>1 835 469</b> |



**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                               | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift              | 102 888        | 49 536         |
| Telefoni                      | 769            | 814            |
| Hemsida                       | 3 112          | 2 184          |
| Porto                         | 110            | 863            |
| Föreningsgemensamma kostnader | 500            | 4 710          |
| Revisionsarvode               | 20 625         | 20 125         |
| Ekonomisk förvaltning         | 92 124         | 89 436         |
| Bankkostnader                 | 1 550          | 1 816          |
| Energideklaration             | 10 493         | 0              |
| Övriga externa kostnader      | 12 193         | 15 740         |
|                               | <b>244 364</b> | <b>185 224</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                  | 2020           | 2019           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 91 600         | 86 400         |
| Sociala avgifter | 24 175         | 25 682         |
|                  | <b>115 775</b> | <b>112 082</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 151 437 000        | 151 437 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>151 437 000</b> | <b>151 437 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 963 200         | -7 656 100         |
| Årets avskrivningar                             | -1 307 100         | -1 307 100         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 270 300</b> | <b>-8 963 200</b>  |
| Redovisat värde mark                            | 78 502 000         | 78 502 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>78 502 000</b>  | <b>78 502 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>219 668 700</b> | <b>220 975 800</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 102 000 000        | 102 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 61 000 000         | 61 000 000         |
|   | <b>163 000 000</b> | <b>163 000 000</b> |



**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 168 339        | 138 189        |
| Inköp   | 0              | 30 150         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>168 339</b> | <b>168 339</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -33 668        | -13 819        |
| Årets avskrivningar                             | -16 834        | -19 849        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-50 502</b> | <b>-33 668</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>117 837</b> | <b>134 671</b> |

**Not 8 Pågående arbete**

|                            | 2020-12-31       | 2019-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 0                |            |
| Inköp                      | 1 259 172        | 0          |
|                            | <b>1 259 172</b> | <b>0</b>   |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                | 257            | 11 209           |
| Avräkningskonto förvaltare | 594 449        | 1 309 240        |
| Övriga fordringar          | 13 750         | 0                |
| Momsfordran                | 202 539        | 0                |
|                            | <b>810 995</b> | <b>1 320 449</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring       | 45 453         | 50 442         |
| Ekonomisk förvaltning      | 23 475         | 23 031         |
| Medlemskap Bostadsrätterna | 6 690          | 6 550          |
| Hemsida                    | 622            | 0              |
| TV/Bredband                | 86 616         | 86 616         |
| Upplupna elavgiftsintäkter | 55 000         | 0              |
|                            | <b>217 856</b> | <b>166 639</b> |



#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare          | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 183687 | 0,96           | 2021-03-04                | 2 000 000                | 2 000 000                |
| Stadshypotek 327745 | 0,76           | 2023-12-01                | 17 000 000               | 17 000 000               |
| Stadshypotek 82149  | 0,99           | 2021-03-01                | 7 000 000                | 7 000 000                |
| Stadshypotek 82142  | 1,24           | 2022-03-01                | 15 000 000               | 15 000 000               |
|                     |                |                           | <b>41 000 000</b>        | <b>41 000 000</b>        |

Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker emellertid med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före amorteringar. Som ett led i egenfinansieringen av investeringen i solceller gjordes emellertid under 2020 inga amorteringar. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är på balansdagen 0,98 %.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0  
Lån som förfaller inom ett år: 9 000 000

#### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 32 003         | 35 554         |
| Revision                        | 20 000         | 20 000         |
| Fastighetsel                    | 42 699         | 11 487         |
| Fastighetsskötsel               | 2 059          | 3 670          |
| Fjärrvärme                      | 68 966         | 68 972         |
| Entre mattor                    | 0              | 3 112          |
| Avfall                          | 0              | 7 691          |
| Snöröjning                      | 2 353          | 4 866          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 318 565        | 299 678        |
| Ersättning från Veidekke        | 20 000         | 20 000         |
| Övrigt                          | 13 654         | 36 182         |
| Fakturering Brf Tulehöjden      | 61 134         | 0              |
| Installation av datauttag       | 15 000         | 0              |
|                                 | <b>596 433</b> | <b>511 212</b> |



**Not 13 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 53 569 000        | 53 569 000        |
|                      | <b>53 569 000</b> | <b>53 569 000</b> |

Sundbyberg 2020

Jan Pelli

Lars Björkman

Robert Gran

Mats Häggman

Martin Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB









## Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Lötsjöhöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-26 16:18:20

Dokumentet är undertecknat av:

|  |                     |
|--|---------------------|
|  LARS BJÖRKMAN (19410727XXXX) Styrelsemedlem                  | 2021-05-26 09:48:03 |
|  Mats Nils Gunnar Häggman (19650103XXXX) Styrelsemedlem       | 2021-05-20 12:52:38 |
|  JAN PELLI (19671227XXXX) Styrelsemedlem                      | 2021-05-20 14:22:05 |
|  MARTIN ISAKSSON (19771128XXXX) Styrelsemedlem                | 2021-05-20 19:50:16 |
|  Robert Alessandro Antonio Gran (19861231XXXX) Styrelsemedlem | 2021-05-20 21:40:36 |
|  Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor                 | 2021-05-26 16:18:20 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Lötsjöhöjden.pdf (1083686 byte)

652FFA931C345F95F7BBD9798C687E6AF3EDDB1B98FCBD4FBE69D1C0EC6E73C6753A6F04B0B9E0710C29  
AA4AAA8F1ACE09BA340428552BEBAE591FDD4575DD4A

<https://esign.summera.support/verify>

För information om elektronisk signatur, verifiering och andra frågor, kontakta oss på [support@summera.se](mailto:support@summera.se) eller [08-33333333](tel:+4683333333).



# borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lötsjöhöjden, org.nr. 769613-7541

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 2020.

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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 maj 2021

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-26 16:19:51

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2021-05-26 16:19:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (118003 byte)

1D6D10369423DB04E6B7C91065E4F208315B88C235DEBC376446A45BE2D13C7FA26B2AB10C2ADF7FA0BE  
9E0B5A5C9616197362E895497C23F643709FE898CF6B

<https://esign.summera.support/verify>

© 2021 Summera AB. Alla rättigheter förbehållna. Support: [support@summera.se](mailto:support@summera.se) | [summera.se](https://summera.se)