

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 ombyggnad.

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 fastighetskötsel 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 kötsel 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 BoRevision i Sverige AB	Ordinarie
Jörgen Götehed BoRevision i Sverige AB	Suppleant

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 061 731
årets vinst	57 631
	1 119 362

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	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 986 804	3 939 603
Summa rörelseintäkter		3 986 804	3 939 603
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-3 485 137	-3 459 722
Rörelseresultat		501 667	479 881
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 036	-447 267
Summa finansiella poster		-444 036	-447 267
Resultat efter finansiella poster		57 631	32 614
Årets resultat		57 631	32 614

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<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
Summa materiella anläggningstillgångar		221 045 709	221 110 471
Summa anläggningstillgångar		221 045 709	221 110 471
Omsättningstillgångar			
<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
Summa kortfristiga fordringar		1 135 167	1 592 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		505 728	2 278
Summa kassa och bank		505 728	2 278
Summa omsättningstillgångar		1 640 895	1 595 085
SUMMA TILLGÅNGAR		222 686 604	222 705 556

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 494 000	176 494 000
Fond för yttre underhåll		3 279 000	2 951 000
Summa bundet eget kapital		179 773 000	179 445 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 061 731	1 357 116
Årets resultat		57 631	32 614
Summa fritt eget kapital		1 119 362	1 389 730
Summa eget kapital		180 892 362	180 834 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 000 000	41 000 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	41 000 000
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
Summa kortfristiga skulder		9 794 242	870 826
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
Den löpande verksamheten			
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
Resultat efter finansiella poster		1 370 143	1 351 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 047 831	1 489 235
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 259 172	-30 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 259 172	-30 150
Finansieringsverksamheten			
Förändring av finansiella skulder		0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-500 000
Årets kassaflöde		-211 341	959 085
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början			
Likvida medel och avräkningskonto		1 311 518	352 434
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 100 177	1 311 518

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
	3 986 805	3 939 603

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
	1 801 064	1 835 469

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
	244 364	185 224

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	91 600	86 400
Sociala avgifter	24 175	25 682
	115 775	112 082

Not 6 Byggnader och mark

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

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 8 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	
Inköp	1 259 172	0
	1 259 172	0

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
	810 995	1 320 449

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
	217 856	166 639

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 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
			41 000 000	41 000 000

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
	596 433	511 212

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

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>

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 revisionsssed 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 iverkliga 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 revisionsssed 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, 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 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.

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
9E0B5A5C9616197362E895497C23F643709FE898CF8B

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