

Årsredovisning

för

Brf Lötsjöhöjden

769613-7541

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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

Halv fastighetsavgift utgår under perioden 2015-2019.

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 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31. 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 2020-12-31. 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.

Föreningens goda ekonomi möjliggjorde en sänkning av avgiften fr o m 2019-01-01 med 10% till 630 kr/kvm boyta per år.

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 23 april 2019 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
Robert Valsjö

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsdagar har hållits tillsammans med Tulehöjden bl a för att kratta löv och beskära buskar. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Till advent har julgranar med belysning satts upp utanför de tre portarna. Under året har vi tillsammans med Tulehöjden utrett om vi skall installera solceller på samtliga våra 3 hus. Detta skulle i så fall även innebära ett gemensamt elabonnemang med individuell mätning för respektive lägenhet. Vi har i början av 2020 haft ett första informationsmöte i denna fråga och fick ett mycket positivt gensvar. Tanken är att under våren utlysa en extra föreningsstämma för beslut i frågan.

Fastighetsfrågor

Årlig rondring av vår fastighet har skett och plan för åtgärder har upprättats. Planen innefattar åtgärder som mestadels rör slitage och löpande renoveringsbehov.

Styrelsen har, tillsammans med Tulehöjden, upphandlat snö- och halkbekämpning samt skötsel av gräsmattor och planteringar från Habitek Utemiljö AB.

Utförda underhållsåtgärder

Inga större underhållsåtgärder har utförts under 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113 (114) medlemmar. Under året har 9 (10) medlemmar tillträtt samt 10 (9) medlemmar utträtt ur föreningen. Antal överlåtelsepriser var 3 (9) med ett genomsnittligt överlåtelsepris av 63 959 (67 065) kronor.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 940	3 997	3 987	3 985	4 324
Resultat efter finansiella poster	33	109	-91	-122	112
Resultat exkl avskrivningar	1 360	1 430	1 217	1 186	1 419
Soliditet (%)	81,20	81,05	80,46	80,11	79,70
Skuldränta (%)	1,09	1,16	1,67	1,68	2,18
Lån per kvm boyta (kr)	7 087	7 174	7 398	7 658	7 865
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,55	18,67	19,14	19,70	20,05
Årsavgift per kvm (kr)	630	700	700	700	700

2

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	2 629 000	1 569 822	109 295	180 802 117
Disposition av föregående års resultat:			322 000	-212 705	-109 295	0
Årets resultat					32 614	32 614
Belopp vid årets utgång	176 370 000	124 000	2 951 000	1 357 117	32 614	180 834 731

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 357 116
årets vinst	32 614
	1 389 730

disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsättes

i ny räkning överföres

328 000

1 061 730

1 389 730

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

4

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 939 603	3 996 830
Summa rörelseintäkter		3 939 603	3 996 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 835 467	-1 783 118
Övriga externa kostnader	4	-185 224	-186 292
Personalkostnader	5	-112 082	-108 563
Avskrivningar	6, 7	-1 326 949	-1 320 919
Summa rörelsekostnader		-3 459 722	-3 398 892
Rörelseresultat		479 881	597 938
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 267	-488 643
Summa finansiella poster		-447 267	-488 643
Resultat efter finansiella poster		32 614	109 295
Årets resultat		32 614	109 295

7

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	220 975 800	222 282 900
Inventarier, verktyg och installationer	7	134 671	124 370
Summa materiella anläggningstillgångar		221 110 471	222 407 270

Summa anläggningstillgångar

221 110 471

222 407 270

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		105 719	118 490
Övriga fordringar	8	1 320 449	353 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	166 639	206 707
Summa kortfristiga fordringar		1 592 807	678 303

Kassa och bank

Kassa och bank		2 278	92
Summa kassa och bank		2 278	92
Summa omsättningstillgångar		1 595 085	678 395

SUMMA TILLGÅNGAR

222 705 556

223 085 665

D

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

176 494 000

176 494 000

Fond för yttre underhåll

2 951 000

2 629 000

Summa bundet eget kapital

179 445 000

179 123 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 357 116

1 569 822

Årets resultat

32 614

109 295

Summa fritt eget kapital

1 389 730

1 679 117

Summa eget kapital

180 834 730

180 802 117

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

41 000 000

41 500 000

Summa långfristiga skulder

41 000 000

41 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

226 466

194 158

Skatteskulder

97 632

95 400

Övriga skulder

35 515

-341

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

511 213

494 331

Summa kortfristiga skulder

870 826

783 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

222 705 556

223 085 665

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		32 614	109 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 326 949	1 320 919
Förändring skatteskuld/fordran		2 232	2 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 361 795	1 432 662
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 771	165 162
Förändring av kortfristiga fordringar		29 623	30 989
Förändring av leverantörsskulder		32 308	-153 267
Förändring av kortfristiga skulder		52 738	-74 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 489 235	1 401 158
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 150	-138 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 150	-138 189
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-500 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-1 300 000
Årets kassaflöde		959 085	-37 031
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		352 434	389 465
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 311 519	352 434

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.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader	120 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 647 303	3 714 830
P-platsavgifter	292 300	282 000
	3 939 603	3 996 830

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	44 040	43 128
Trädgårdsskötsel	119 071	103 594
Kostnader i samband med städdagar	0	1 059
Städkostnader	63 570	61 886
Hyra av entrémattor	15 736	14 752
Snöröjning/sandning	87 582	97 002
Serviceavtal	959	988
Hisskostnader	54 371	53 276
Besiktningsskostnader	10 785	0
Reparationer	40 250	41 544
Hissreparationer	1 364	0
Trädgård och utemiljö	1 331	1 848
Planerat underhåll	0	23 908
Fastighetsel	130 973	122 441
Uppvärmning	547 028	577 709
Vatten och avlopp	175 851	173 585
Avfallshantering	215 490	173 048
Försäkringskostnader	86 569	86 287
TV/Bredband	184 464	184 464
Förbrukningsmaterial	55 011	22 600
Övriga driftskostnader	1 022	0
	1 835 467	1 783 119

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	49 536	48 096
Telefoni	814	751
Hemsida	2 184	2 690
Porto	863	180
Föreningsgemensamma kostnader	4 710	1 309
Revisionsarvode	20 125	21 594
Ekonomisk förvaltning	89 436	87 184
Bankkostnader	1 816	1 250
Medlems-/föreningsavgifter	0	6 300
Övriga externa kostnader	15 740	16 937
	185 224	186 291

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	86 400	84 900
Sociala avgifter	25 682	23 663
	112 082	108 563

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-7 656 100	-6 349 000
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 963 200	-7 656 100
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	220 975 800	222 282 900
Taxeringsvärden byggnader	102 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	44 000 000
	163 000 000	135 000 000

2

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	138 189	0
Inköp	30 150	138 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 339	138 189
Ingående avskrivningar	-13 819	0
Årets avskrivningar	-19 849	-13 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 668	-13 819
Utgående redovisat värde	134 671	124 370

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 209	764
Avräkningskonto förvaltare	1 309 240	352 342
	1 320 449	353 106

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	50 442	81 983
Ekonomisk förvaltning	23 031	23 278
Medlemskap Bostadsrätterna	6 550	6 430
Övrigt	0	400
P-platsavgifter	0	8 000
TV/Bredband	86 616	86 616
	166 639	206 707

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 142065	0,99	2020-03-04	2 000 000	2 500 000
Stadshypotek 63187	0,99	2020-12-01	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek 82142	0,99	2021-03-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 82148	1,24	2022-03-01	15 000 000	15 000 000
			41 000 000	41 500 000

Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker emellertid med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före amorteringar. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är per balansdagen 1,08%. Som ett led inför finansieringen av den planerade installationen av solceller gjordes inte den sedvanliga amorteringen i december.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	35 554	35 905
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	11 487	13 703
Fastighetsskötsel	3 670	0
Fjärrvärme	68 972	78 752
Entrémattor	3 112	0
El	7 691	0
Snöröjning	4 866	18 666
Förutbetalda avgifter och hyror	299 678	307 305
Ersättning från Veidekke	20 000	20 000
Övrigt	36 182	0
	511 212	494 331

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

Sundbyberg 2020-03-25



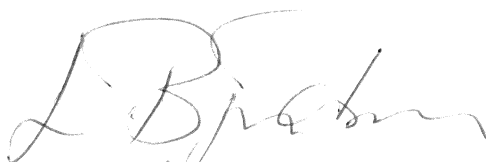
Jan Pelli



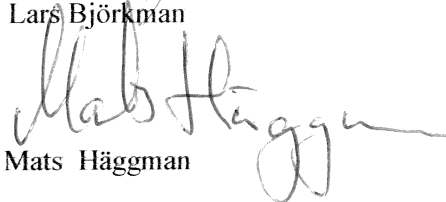
Robert Gran



Martin Isaksson

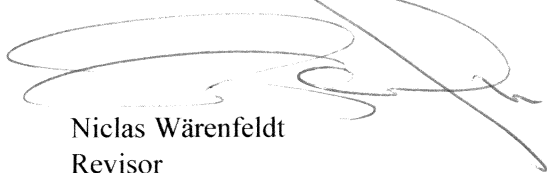


Lars Björkman



Mats Häggman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07



Niclas Wärenfeldt
Revisor

BoRevision i Sverige AB

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 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 2019 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:

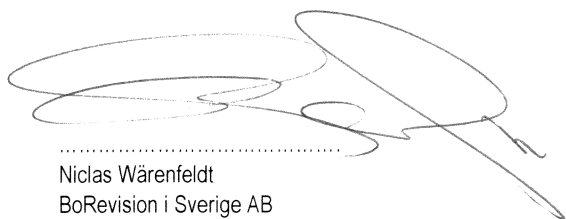
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9/4-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor