

Årsredovisning
för
Brf Lötsjöhöjden

769613-7541

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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 21 december 2016.

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 Trygg Hansa. Föreningen har som komplement till fastighetsförsäkringen tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga boende.

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 135 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 000 000 kr och markvärde 44 000 000 kr. Värdeår är 2009. 



Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31. 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 2017-12-31. Föreningen har tillsammans med systerföreningen Tulehöjden, upphandlat skötsel av gräsmattor och planteringar samt snö- och halkbekämpning från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar.

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. Årsavgiften uppgår till 700 kr/kvm boyta per år.

Avgifterna har under året varit oförändrade jämfört med 2015. Föreningens starkt positiva kassaflöde har möjliggjort avgiftsbefrielse för januari 2016 och så även sedermera för januari 2017.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Pelli	Ordförande
	Petter Edström	Vice ordförande, t o m 2016-07-31
	Lars Björkman	Kassör
	Pamela Storr	Sekreterare
	Yvonne Johansson	
Suppleant	Martin Larsson	

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

Styrelsen har under året haft 7 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

JP

JP

Revisorer

Karin Pettersson
BoRevision i Sverige AB

Ordinarie

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Suppleant

Valberedning

Martin Isaksson
Robert Valsjö

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med ordinarie årsstämma samt en uppföljande extra stämma gjordes en del ändringar i föreningens stadgar, bl a vad gäller avgift för andrahandsuthyrning.

Vi har under året gjort en upphandling på bättringsmålning av våra trapphus. Den som vann upphandlingen var Bruske Måleri, som utförde ett mycket bra jobb.

Ventilationsfilter har som vanligt upphandlats centralt och distribuerats till samtliga medlemmar.

Vi tog även under våren fram en välkomstbroschyr, som delades ut till samtliga medlemmar och fortsättningsvis skall delas ut till nyttillkommande medlemmar i föreningen. Broschyren är en sammanfattning av de viktigaste sakerna du bör känna till när du kommer som ny till vår förening.

Vi har aktivt jobbat med vår hemsida under året. Uppdaterat texter och lagt till dokument för att göra hemsidan mer komplett.

Fastighetsfrågor

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

Under våren gjordes en besiktning av vår lekplats. Besiktningen föll väl ut med några få synpunkter som skyndsamt åtgärdades.

En genomgång med vår leverantör AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar som sköter våra gräsmattor och buskar har genomförts.

Vårt gemensamma grönområde

Föreningen har tillsammans med Brf Tulehöjden haft gemensam städdag vår och höst 2016.

Trädgårdsarbeten har genomförts under året med målet att underlätta snöröjning och öka trivseln inom föreningen.

Övriga händelser

I slutet av året beslöts att genomföra en förebyggande spolning av stammarna i samtliga våra hus. Interspol genomförde uppdraget under februari 2017.

Styrelsen har under hösten 2016 diskuterat om föreningen skall handla upp laddstolpar för elbilar och

24



laddhybrider. För att få in ett bra underlag för hur stort intresse denna fråga har hos våra medlemmar så skickade vi ut en enkät under januari månad 2017. Vi såg att det fanns ett stort intresse, men lite olika när man trodde att man skulle köpa en elbil eller laddhybrid. Styrelsen har engagerat sig i frågan och har skapat sig en god kunskap. Under februari 2017 tog föreningen tillsammans med Tulehöjden in tre offerter för helhetsentreprenad av inköp samt montering av laddstolpar. Frågan behöver dock beredas ytterligare inför ett slutligt investeringsbeslut sommaren 2017.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (114) medlemmar. Under året har 15 (9) medlemmar tillträtt samt 14 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (8) antal överlåtelse. Genomsnittligt överlåtelsepris uppgår till 64 502 (58 057) kronor. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 985	4 324	3 988	4 327	4 326
Resultat efter finansiella poster	- 122	112	34	743	681
Resultat exkl. avskrivningar	1 186	1 419	1 341	997	983
Soliditet (%)	80,11	79,70	79,06	78,75	78,26
Skuldränta (%)	1,68	2,18	2,70	3,15	3,36
Lån per kvm boyta (kr)	7 658	7 865	8 124	8 297	8 816
Fastighetens belåningsgrad (%)	19,70	20,05	20,70	21,00	22,20
Årsavgift per kvm (kr)	700	700	700	700	680

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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 370 000	124 000	1 700 000	2 598 468	112 377	180 904 845
Disposition av föregående års resultat			298 000	-185 623	-112 377	0
Årets resultat					-121 508	-121 508
Belopp vid årets utgång	176 370 000	124 000	1 998 000	2 412 845	-121 508	180 783 337

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 412 845
årets förlust	-121 508
	2 291 337

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	315 000
i ny räkning överföres	1 976 337
	2 291 337

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

lf

[Signature]

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 985 244	4 324 370
Summa rörelseintäkter		3 985 244	4 324 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 724 257	-1 600 036
Övriga externa kostnader	4	-213 438	-195 263
Personalkostnader	5	-108 039	-104 692
Avskrivningar	6	-1 307 100	-1 307 100
Summa rörelsekostnader		-3 352 834	-3 207 091
Rörelseresultat		632 410	1 117 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		313	693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 231	-1 005 595
Summa finansiella poster		-753 918	-1 004 902
Resultat efter finansiella poster		-121 508	112 377
Årets resultat		-121 508	112 377



Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

224 897 100

226 204 200

Summa materiella anläggningstillgångar

224 897 100

226 204 200

Summa anläggningstillgångar

224 897 100

226 204 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

105 502

57 960

Övriga fordringar

7

484 309

535 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

186 949

189 241

Summa kortfristiga fordringar

776 760

782 531

Kassa och bank

Kassa och bank

1 252

467

Summa kassa och bank

1 252

467

Summa omsättningstillgångar

778 012

782 998

SUMMA TILLGÅNGAR

225 675 112

226 987 198

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

176 494 000

176 494 000

Fond för yttre underhåll

1 998 000

1 700 000

Summa bundet eget kapital

178 492 000

178 194 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 412 845

2 598 468

Årets resultat

-121 508

112 377

Summa fritt eget kapital

2 291 337

2 710 845

Summa eget kapital

180 783 337

180 904 845

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

44 300 000

45 500 000

Summa långfristiga skulder

44 300 000

45 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

236 209

223 459

Skatteskulder

90 360

44 712

Övriga skulder

35 580

34 155

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

229 626

280 027

Summa kortfristiga skulder

591 775

582 353

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

225 675 112

226 987 198

226

Kassaflödesanalys

Not
1

2016-01-01
-2016-12-31

2015-01-01
-2015-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-121 508

112 377

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 307 100

1 307 100

Förändring skatteskuld/fordran

735

44 721

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 186 327

1 464 198

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning/minskning av kundfordringar

-47 542

8 948

Minskning/ökning av kortfristiga fordringar

2 292

-33 326

Ökning/minskning av leverantörsskulder

12 750

-68 128

Minskning av kortfristiga skulder

-48 977

-271 163

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 104 850

1 100 529

Finansieringsverksamheten

Minskning av långfristiga skulder

-1 200 000

-1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 200 000

-1 500 000

Årets kassaflöde

-95 150

-399 471

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

535 797

935 268

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

440 647

535 797

W



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

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 714 843	4 052 556
P-plats och garage	270 400	271 813
Öresutjämning	1	2
	3 985 244	4 324 371

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	41 952	40 908
Trädgårdsskötsel	97 718	102 076
Städkostnader	60 150	75 915
Hyra av entrémattor	10 732	10 380
Snöröjning/sandning	76 411	86 993
Serviceavtal	988	0
Hisskostnader	52 778	55 079
Besiktningsskostnader	7 284	9 148
Reparationer	43 004	23 598
Hissreparationer	2 025	0
Trädgård och utemiljö	7 335	1 681
Planerat underhåll	105 078	57 610
OVK	0	53 250
Fastighetsel	89 841	82 587
Uppvärmning	580 735	529 494
Vatten och avlopp	133 009	132 700
Avfallshantering	144 584	132 577
Försäkringskostnader	63 448	55 092
TV/Bredband	184 464	126 722
Förbrukningsmaterial	21 621	22 386
Övriga driftskostnader	1 100	1 841
	1 724 257	1 600 037

20



Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	45 648	44 712
Telefoni	756	753
Hemsida	2 690	3 362
Porto	4 635	4 500
Föreningsgemensamma kostnader	1 700	830
Revisionsarvode	19 113	18 613
Ekonomisk förvaltning	105 436	104 184
Bankkostnader	3 415	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	6 300	6 300
Bygglovsavgifter	7 974	0
Övriga poster	15 771	10 009
	213 438	195 263

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	84 800	83 600
Sociala avgifter	23 239	21 092
	108 039	104 692

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-3 734 800	-2 427 700
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 041 900	-3 734 800
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	224 897 100	226 204 200
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	135 000 000	134 000 000

m

[Signature]

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	44 913	0
Avräkningskonto förvaltare	439 396	535 330
	484 309	535 330

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	65 694	57 476
TV/Bredband	86 616	86 616
Ekonomisk förvaltning	21 640	27 984
Entrémattor	2 750	2 683
Medlemskap Bostadsrätterna	6 300	6 300
Avfallshantering	2 961	5 257
Övrigt	988	2 925
	186 949	189 241

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,15	löp 3 mån	2 300 000	3 500 000
Stadshypotek	1,06	2018-03-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,46	2017-12-01	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	3,10	2018-03-01	10 000 000	10 000 000
			44 300 000	45 500 000

Räntesatser på 3 månaders lån är per 2016-12-31. Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före amorteringar. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är per balansdagen 1,68%.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	59 097	62 983
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	8 963	7 441
Fastighetsskötsel	3 496	3 409
Fjärrvärme	76 331	70 480
Städning	4 975	0
Snöröjning	6 737	6 906
Förutbetalda avgifter och hyror	32 027	33 057
Fjärrvärmeintäkt från Tulehöjden	0	57 751
Ersättning från Veidekke	20 000	20 000
	229 626	280 027

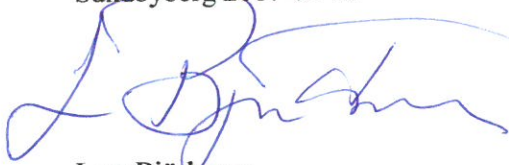
40



Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	53 569 000 53 569 000	53 569 000 53 569 000

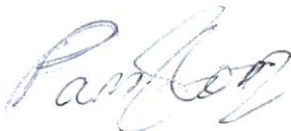
Sundbyberg 2017-04-03



Lars Björkman



Jan Pelli



Pamela Storr



Yvonne Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

7/4 2017



Karin Pettersson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lötsjöhöjden för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Lötsjöhöjden för år 2016 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 tryggsamt 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.

Stockholm den 7/4 2017



Karin Pettersson
BoRevision AB