

Årsredovisning
för
Brf Lötsjöhöjden

769613-7541

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 markvärdet 44 000 000 kr. Värdeår är 2009.

4

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31. 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 2019-12-31. 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.

Avgifterna har under året varit oförändrade jämfört med 2017. Föreningens starkt positiva kassaflöde har möjliggjort avgiftsbefrielse för december 2018 och en sänkning av avgiften fr o m 2019-01-01 med 10% till 630kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Pelli	Ordförande
	Lars Björkman	Kassör
	Robert Gran	Sekreterare
	Mats Häggman	
	Martin Larsson	
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 Trygg Hansa.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Ordinarie

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Suppleant

Valberedning

Martin Isaksson
Robert Valsjö

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsdagar har hållits tillsammans med Thulehöjden 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 10 st laddplatser för elbilar installerats till en nettokostnad av 138 tkr efter ett bidrag på 50% från Naturvårdsverket.

Fastighetsfrågor

Årlig rondering 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 Thulehöjden, upphandlat snö- och halkbekämpning samt skötsel av gräsmattor och planteringar från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar.

Utförda underhållsåtgärder

Inga större underhållsåtgärder har utförts under 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (113) medlemmar. Under året har 10 (6) medlemmar tillträtt samt 9 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (8) antal överlåtelse. Genomsnittligt överlåtelsepris uppgår till 67 065 (67 071) kronor.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 997	3 987	3 985	4 324	3 988
Resultat efter finansiella poster	109	-91	-122	112	34
Resultat exkl avskrivningar	1 430	1 217	1 186	1 419	1 341
Soliditet (%)	81,02	80,46	80,11	79,70	79,06
Skuldränta (%)	1,15	1,67	1,68	2,18	2,70
Lån per kvm boyta (kr)	7 174	7 398	7 658	7 865	8 124
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,67	19,14	19,70	20,05	20,70
Årsavgift per kvm (kr)	700	700	700	700	700

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

9

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	2 313 000	1 976 337	-90 516	180 692 821
Disposition av föregående års resultat			316 000	-406 516	90 516	0
Årets resultat					109 295	109 295
Belopp vid årets utgång	176 370 000	124 000	2 629 000	1 569 821	109 295	180 802 116

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 569 822
årets vinst	109 295
	1 679 117

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	322 000
i ny räkning överföres	1 357 117
	1 679 117

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

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 996 830	3 987 237
Övriga rörelseintäkter		0	5 600
Summa rörelseintäkter		3 996 830	3 992 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 783 118	-1 723 323
Övriga externa kostnader	4	-186 292	-211 214
Personalkostnader	5	-108 563	-108 324
Avskrivningar	6	-1 320 919	-1 307 100
Summa rörelsekostnader		-3 398 892	-3 349 961
Rörelseresultat		597 938	642 876
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 643	-733 412
Summa finansiella poster		-488 643	-733 392
Resultat efter finansiella poster		109 295	-90 516
Årets resultat		109 295	-90 516

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	222 282 900	223 590 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	124 370	0
Summa materiella anläggningstillgångar		222 407 270	223 590 000

Summa anläggningstillgångar

222 407 270

223 590 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		183 027	385 880
Övriga fordringar	8	353 106	392 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	206 707	206 041
Summa kortfristiga fordringar		742 840	984 080

Kassa och bank

Kassa och bank		92	2
Summa kassa och bank		92	2
Summa omsättningstillgångar		742 932	984 082

SUMMA TILLGÅNGAR

223 150 202

224 574 082

Q

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	176 494 000	176 494 000
Fond för yttre underhåll	2 629 000	2 313 000
Summa bundet eget kapital	179 123 000	178 807 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 569 822	1 976 337
Årets resultat	109 295	-90 516
Summa fritt eget kapital	1 679 117	1 885 821
Summa eget kapital	180 802 117	180 692 821

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	41 500 000	42 800 000
Summa långfristiga skulder		41 500 000	42 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		194 158	347 425
Skatteskulder		95 400	92 952
Övriga skulder		64 196	35 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	494 331	605 541
Summa kortfristiga skulder		848 085	1 081 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

223 150 202

224 574 082

Kassaflödesanalys

Not
1

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	109 295	-90 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 320 919	1 307 100
Förändring skatteskuld/fordran	1 682	47 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 431 896	1 264 091

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Minskning/ökning av kundfordringar	165 162	-280 378
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	31 755	-21 790
Minskning/ökning av leverantörsskulder	-153 267	111 216
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-74 388	375 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 401 158	1 448 817

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-138 189	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 189	0

Finansieringsverksamheten

Minskning av långfristiga skulder	-1 300 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-1 500 000

Årets kassaflöde	-37 031	-51 183
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	389 465	440 648
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	352 434	389 465

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 714 843	3 714 843
P-platsavgifter	282 000	272 400
Öresutjämning	-13	-6
	3 996 830	3 987 237

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	43 128	45 618
Trädgårdsskötsel	103 594	108 264
Kostnader i samband med städdagar	1 059	0
Städkostnader	61 886	56 562
Hyra av entrémattor	14 752	11 803
Snöröjning/sandning	97 002	70 949
Serviceavtal	988	988
Hisskostnader	53 276	58 794
Besiktningsskostnader	0	2 169
Reparationer	41 544	45 640
Trädgård och utemiljö	1 848	492
Planerat underhåll	23 908	51 015
Fastighetsel	122 441	100 773
Uppvärmning	577 709	577 038
Vatten och avlopp	173 585	139 237
Avfallshantering	173 048	150 926
Försäkringskostnader	86 287	72 861
Självrisker	0	19 200
TV/Bredband	184 464	184 464
Förbrukningsmaterial	22 600	24 767
Övriga driftskostnader	0	1 763
	1 783 119	1 723 323

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	48 096	47 304
Telefoni	751	757
Hemsida	2 690	2 690
Porto	180	70
Föreningsgemensamma kostnader	1 309	3 858
Revisionsarvode	21 594	19 375
Ekonomisk förvaltning	87 184	86 560
Bankkostnader	1 250	1 250
Underhållsplan	0	38 750
Medlems-/föreningsavgifter	6 300	6 300
Övriga externa kostnader	16 937	4 300
	186 291	211 214

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	84 900	84 800
Sociala avgifter	23 663	23 524
	108 563	108 324

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-6 349 000	-5 041 900
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 656 100	-6 349 000
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	222 282 900	223 590 000
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	138 189	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 189	0
Årets avskrivningar	-13 819	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 819	0
Utgående redovisat värde	124 370	0

11

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	764	-2
Avräkningskonto förvaltare	352 342	389 463
Övriga fordringar	0	2 698
	353 106	392 159

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	81 983	78 834
Ekonomisk förvaltning	23 278	21 796
Entrémattor	0	3 653
Medlemskap Bostadsrätterna	6 430	6 300
Avfallshantering	0	3 042
Övrigt	400	5 800
P-platsavgifter	8 000	0
TV/Bredband	86 616	86 616
	206 707	206 041

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,95	2019-03-04	2 500 000
Stadshypotek	0,99	2020-12-01	17 000 000
Stadshypotek	0,99	2021-03-01	7 000 000
Stadshypotek	1,24	2022-03-01	15 000 000
			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%.

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.

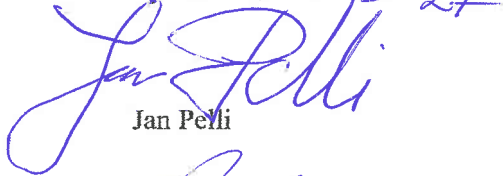
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	35 905	51 712
Revision	20 000	18 000
Fastighetsel	13 703	9 665
Fastighetsskötsel	0	3 496
Fjärrvärme	78 752	78 533
Snöröjning	18 666	8 545
Förutbetalda avgifter och hyror	307 305	344 996
Ersättning från Veidekke	20 000	20 000
Bidrag installation laddstolpar	0	69 094
Övriga poster	0	1 500
	494 331	605 541

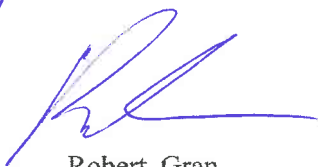
Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

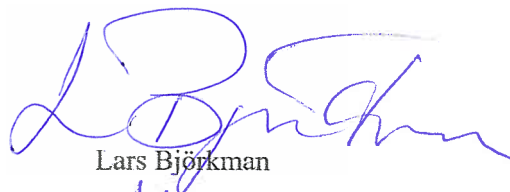
Sundbyberg 2019-03-27



Jan Pelli



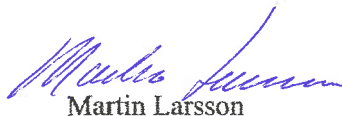
Robert Gran



Lars Björkman

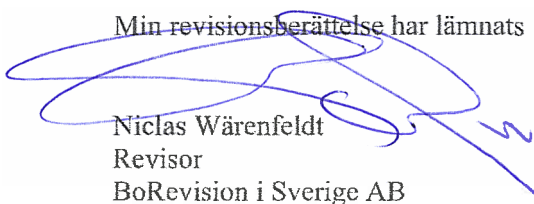


Mats Häggman



Martin Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-16



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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.

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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

up

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 2018 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.

Stockholm den 16/4-2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor