

Årsredovisning
för
Brf Lötsjöhöjden
769613-7541

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 2021 erläggs med 1 459 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 2022-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-12-31. 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 2022-12-31. Föreningen har tillsammans med systerföreningen Tulehöjden upphandlat skötsel av gräsmattor och planteringar samt snö- och halkbekämpning från Habitek Utemiljö AB.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-02 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 9 (7) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie
BoRevision i Sverige AB	

Jörgen Göthed	Suppleant
BoRevision i Sverige AB	

43

Valberedning

Staffan Eriksson

Sammanställande

Robert Valsjö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsdagar har hållits med Tulehöjden för att hålla vår gemensamma utemiljö fin. Kratta löv och beskära buskar har varit några av arbetsuppgifterna. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Under våren genomfördes en storstädning av samtliga våra gemensamhetsutrymmen. Vi har även målat ett antal utrymmen som behövde snyggas till. Följande saker har också genomförts: fogning av golvlister till samtliga badrum, samordnad smörjning och korrigering av balkongdörrar samt förnyad obligatorisk OVK- besiktning. En ny grill har köpts in till vår grillplats och till advent har julgränar med belysning satts upp utanför de tre portarna.

I slutet av förra året kopplades de installerade solcellerna in på våra tre fastigheter. Samtidigt övertog föreningen leveransen av el till medlemmarna genom att enbart ha ett gemensamt abonnemang (s.k. IMD).

Under hösten införde vi appen "Boappa" som ett verktyg till att få ännu bättre dialog och kommunikation med våra medlemmar. "Boappa" använder även styrelsen som plattform för sitt styrelsearbete.

Upphandling av ny internetleverantör genomfördes under året, vilket innebär att högre hastighet och ett stabilare nät kommer att erbjudas. I samband med införandet av högre hastighet måste våra databoxar i lägenheterna bytas ut. På grund av komponentbristen i världen just nu kommer dessa att levereras under våren 2022 och därefter kommer den nya leverantören att kopplas upp.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113 (113) medlemmar. Under året har 8 (8) medlemmar tillträtt samt 8 (8) medlemmar utträtt ur föreningen. Antal överlåtelsepriser var 4 (9) med ett genomsnittligt överlåtelsepris till 75 709 (66 712) kronor.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 344	3 987	3 940	3 997	3 987
Resultat efter finansiella poster	-67	58	33	109	-91
Resultat exkl avskrivningar	1 364	1 382	1 360	1 430	1 217
Soliditet (%)	81,92	81,23	81,20	81,05	80,46
Skuldränta (%)	0,96	1,08	1,09	1,16	1,67
Lån per kvm boyta (kr)	6 742	7 087	7 087	7 174	7 398
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,66	18,66	18,55	18,67	19,14
Årsavgift per kvm (kr)	630	630	630	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	3 279 000	1 061 731	57 631	180 892 362
Ökning av insatskapital		18 000				18 000
Disposition av föregående års resultat:			334 000	-276 369	-57 631	0
Årets resultat					-67 117	-67 117
Belopp vid årets utgång	176 370 000	142 000	3 613 000	785 362	-67 117	180 843 245

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	785 362
årets förlust	-67 117
	718 245
disponeras så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	341 000
	377 245
	718 245

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

Resultaträkning	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 344 754	3 986 804
Summa rörelseintäkter		4 344 754	3 986 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 219 973	-1 801 064
Övriga externa kostnader	4	-250 720	-244 364
Personalkostnader	5	-114 751	-115 775
Avskrivningar		-1 439 231	-1 323 934
Summa rörelsekostnader		-4 024 675	-3 485 137
Rörelseresultat		320 079	501 667
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 196	-444 036
Summa finansiella poster		-387 196	-444 036
Resultat efter finansiella poster		-67 117	57 631
Årets resultat		-67 117	57 631



Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	218 361 600	219 668 700
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 211 800	117 837
Pågående nyanläggningar	8	0	1 259 172
Summa materiella anläggningstillgångar		219 573 400	221 045 709

Summa anläggningstillgångar

219 573 400

221 045 709

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		88 684	106 315
Övriga fordringar	9	763 524	810 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	335 034	217 856
Summa kortfristiga fordringar		1 187 242	1 135 167

Kassa och bank

Kassa och bank		4 178	505 728
Summa kassa och bank		4 178	505 728
Summa omsättningstillgångar		1 191 420	1 640 895

SUMMA TILLGÅNGAR

220 764 820

222 686 604

Balansräkning	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 512 000	176 494 000
Fond för yttre underhåll		3 613 000	3 279 000
Summa bundet eget kapital		180 125 000	179 773 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		785 362	1 061 731
Årets resultat		-67 117	57 631
Summa fritt eget kapital		718 245	1 119 362
Summa eget kapital		180 843 245	180 892 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	24 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	32 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		209 694	84 220
Skatteskulder		10 734	75 258
Övriga skulder		36 131	38 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	665 016	596 433
Summa kortfristiga skulder		15 921 575	9 794 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 764 820	222 686 604

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-67 117	57 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 439 231	1 323 934
Betald skatt		-64 267	-11 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 307 847	1 370 143
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		17 631	-596
Förändring av kortfristiga fordringar		33 942	-267 506
Förändring av leverantörsskulder		125 474	-142 246
Förändring av kortfristiga skulder		66 382	88 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 551 277	1 047 831
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		33 078	-1 259 172
Kassaflöde från investeringsverksamheten		33 078	-1 259 172
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		18 000	0
Förändring av finansiella skulder		-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 982 000	0
Årets kassaflöde		-397 645	-211 341
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början			
Likvida medel och avräkningskonto		1 100 177	1 311 518
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		702 532	1 100 177

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
	Laddstolpar	10 år
	Solcellsinstallation	15 år
	IMD-installation	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 647 304	3 647 304
P-platsavgifter	353 850	284 501
Elintäkter moms	334 110	55 000
Avgift andrahandsupplåtelse	9 490	0
	4 344 754	3 986 805

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	74 617	77 975
Trädgårdsskötsel	126 397	109 556
Städkostnader	90 498	67 996
Hyra av entrémattor	15 828	15 630
Snöröjning/sandning	63 019	34 105
Serviceavtal	988	988
Hisskostnader	56 672	55 256
Besiktningsskostnader	2 336	0
Reparationer	34 709	47 471
Hissreparationer	3 835	0
Trädgård och utemiljö	559	2 662
Planerat underhåll	28 015	0
OVK besiktning	33 125	0
Fastighetsel	357 204	162 997
Uppvärmning	611 608	516 833
Vatten och avlopp	187 929	173 443
Avfallshantering	270 601	259 543
Försäkringskostnader	49 730	54 944
TV/Bredband	184 464	184 464
Förbrukningsmaterial	27 611	36 018
Övriga driftskostnader	228	1 183
	2 219 973	1 801 064

P

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	105 048	102 888
Telefoni	756	769
Hemsida	4 358	3 112
Porto	0	110
Föreningsgemensamma kostnader	0	500
Revisionsarvode	21 250	20 625
Ekonomisk förvaltning	100 040	92 124
Bankkostnader	1 550	1 550
Energideklaration	0	10 493
Medlems-/föreningsavgifter	6 690	6 550
Övriga externa kostnader	11 028	5 643
	250 720	244 364

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	91 400	91 600
Sociala avgifter	23 351	24 175
	114 751	115 775

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-10 270 300	-8 963 200
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 577 400	-10 270 300
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	218 361 600	219 668 700
Taxeringsvärden byggnader	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	163 000 000	163 000 000

Handwritten mark

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 339	168 339
Omklassificeringar	1 226 094	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 394 433	168 339
Ingående avskrivningar	-50 502	-33 668
Årets avskrivningar	-132 131	-16 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 633	-50 502
Utgående redovisat värde	1 211 800	117 837

Not 8 Pågående arbete

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 259 172	0
Inköp	210 000	1 259 172
Bidrag från Naturvårdsverket	-243 078	0
Omklassificering	-1 226 094	0
	0	1 259 172

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	257
Avräkningskonto förvaltare	698 354	594 449
Övriga fordringar	0	13 750
Momsfordran	47 132	202 539
Andra kortfristiga fordringar	18 037	0
	763 523	810 995

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	45 739	45 453
Ekonomisk förvaltning	25 699	23 475
Medlemskap Bostadsrätterna	6 760	6 690
Hemsida	0	622
TV/Bredband	87 366	86 616
Upplupna elavgiftsintäkter och övriga intäkter	169 490	55 000
	335 054	217 856

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 370685	0,96		0	2 000 000
Stadshypotek 327745	0,76	2023-12-01	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek 82149	0,83	2024-03-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 82142	1,24	2022-03-01	15 000 000	15 000 000
			39 000 000	41 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	15 000 000	9 000 000
---	------------	-----------

Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker emellertid med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före avskrivningar. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är på balansdagen 0,96 %.

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.

Lån som förfaller inom ett år: 15 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

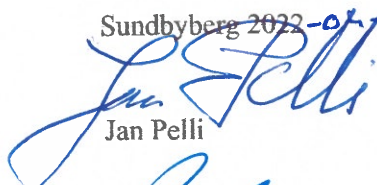
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	31 542	32 003
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	120 965	42 699
Fastighetsskötsel	3 825	2 059
Fjärrvärme	91 753	68 966
Snöröjning	12 300	2 353
Förutbetalda avgifter och hyror	346 655	318 565
Ersättning från Veidekke	20 000	20 000
Övriga poster	17 976	13 654
Fakturerings Brf Tulehöjden	0	61 134
Installation av datauttag	0	15 000
	665 016	596 433

7

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

Sundbyberg 2022-04-19



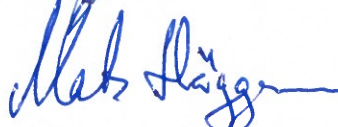
Jan Pelli



Robert Gran



Lars Björkman

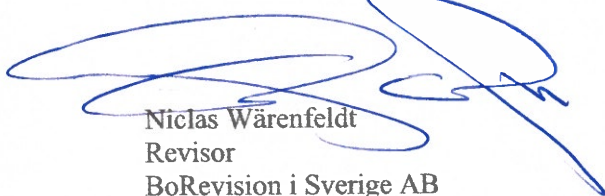


Mats Häggman



Martin Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats 21 april 2022



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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.

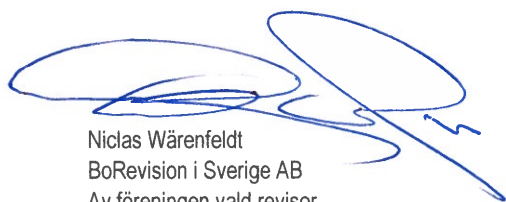
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Sundbyberg den

21/4-2022



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor