

Årsredovisning
för
Brf Lötsjöhöjden

769613-7541

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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.

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 2018-12-31. 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. Årsavgiften uppgår till 700 kr/kvm boyta per år.

Avgifterna har under året varit oförändrade jämfört med 2016. Föreningens starkt positiva kassaflöde har möjliggjort avgiftsbefrielse för januari 2017.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Pelli	Ordförande
	Lars Björkman	Kassör
	Pamela Storr	Sekreterare
	Yvonne Johansson	
	Martin Larsson	
Suppleant	Carl Darland	
	Mats Häggman	

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

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 uppdatering av föreningens stadgar.

Under våren genomfördes en förebyggande stamspolning i samtliga hus.

Ventilationsfilter har som vanligt upphandlats centralt och distribuerats till samtliga medlemmar. Under den gångna hösten inhandlades och distribuerades också nya brandvarnare till samtliga hushåll.

Styrelsen har beslutat att under våren 2018 bygga förråd på outnyttjat utrymme i två av våra källare. Dessa utrymmen behöver föreningen nyttja för eget bruk.

Styrelsen har under året tillsammans med Tulehöjden bedrivit ett projekt syftande till installation av laddplatser för elbilar. Detta aktualiserades då Naturvårdsverket under aktuell tidsperiod erbjöd subventionering av sådana åtgärder med 50%. Föreningens ansökan beviljades av Naturvårdsverket i december varvid också hälften av subventionsbeloppet erhöles. Installation av 10 laddplatser kommer att ske senast i april 2018. Föreningens investeringskostnad efter subvention blir c:a 140 tkr.

Fastighetsfrågor

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

I slutet av året lät styrelsen en konsultfirma upprätta en ny underhållsplan. Enligt denna är föreningens hittillsvarande plan för avsättning till yttre underhåll väl tillfyllest, varför den tillsvidare kvarstår oförändrad.

Vårt gemensamma grönområde

Föreningen har tillsammans med Brf Tulehöjden haft gemensam städdag vår och höst 2017. Sedvanlig genomgång har gjorts med vår leverantör AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar som sköter våra gräsmattor och buskar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113 (114) medlemmar. Under året har 6 (15) medlemmar tillträtt samt 5 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (11) antal överlåtelse. Genomsnittligt överlåtelsepris uppgår till 67 071 (64 502) kronor. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 987	3 985	4 324	3 988	4 327
Resultat efter finansiella poster	-91	-122	112	34	743
Resultat exkl avskrivningar	1 217	1 186	1 419	1 341	997
Soliditet (%)	80,46	80,11	79,70	79,06	78,75
Skuldränta (%)	1,67	1,68	2,18	2,70	3,15
Lån per kvm boyta (kr)	7 398	7 658	7 865	8 124	8 297
Fastighetens belåningsgrad (%)	19,14	19,70	20,05	20,70	21,00
Årsavgift per kvm (kr)	700	700	700	700	700

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat efter finansiella poster med avskrivningarna återlagda. Motsvarar ungefär nettokassaflöde före amorteringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 370 000	124 000	1 998 000	2 412 845	-121 508	180 783 337
Disposition av föregående års resultat			315 000	-436 508	121 508	0
Årets resultat					-90 516	-90 516
Belopp vid årets utgång	176 370 000	124 000	2 313 000	1 976 337	-90 516	180 692 821

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 976 337
årets förlust	-90 516
	1 885 821

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	316 000
i ny räkning överföres	1 569 821
	1 885 821

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 987 237	3 985 244
Övriga rörelseintäkter		5 600	0
Summa rörelseintäkter		3 992 837	3 985 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 723 323	-1 724 257
Övriga externa kostnader	4	-211 214	-213 438
Personalkostnader	5	-108 324	-108 039
Avskrivningar	6	-1 307 100	-1 307 100
Summa rörelsekostnader		-3 349 961	-3 352 834
Rörelseresultat		642 876	632 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 412	-754 231
Summa finansiella poster		-733 392	-753 918
Resultat efter finansiella poster		-90 516	-121 508
Årets resultat		-90 516	-121 508

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

223 590 000

224 897 100

Summa materiella anläggningstillgångar

223 590 000

224 897 100

Summa anläggningstillgångar

223 590 000

224 897 100

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

385 880

105 502

Övriga fordringar

7

392 159

484 309

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

206 041

186 949

Summa kortfristiga fordringar

984 080

776 760

Kassa och bank

Kassa och bank

2

1 252

Summa kassa och bank

2

1 252

Summa omsättningstillgångar

984 082

778 012

SUMMA TILLGÅNGAR

224 574 082

225 675 112

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	176 494 000	176 494 000
Fond för yttre underhåll	2 313 000	1 998 000
Summa bundet eget kapital	178 807 000	178 492 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 976 337	2 412 845
Årets resultat	-90 516	-121 508
Summa fritt eget kapital	1 885 821	2 291 337
Summa eget kapital	180 692 821	180 783 337

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	42 800 000	44 300 000
Summa långfristiga skulder		42 800 000	44 300 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		347 425	236 209
Skatteskulder		92 952	90 360
Övriga skulder		35 343	35 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	605 541	229 626
Summa kortfristiga skulder		1 081 261	591 775

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

224 574 082

225 675 112 

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-90 516	-121 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 307 100	1 307 100
Förändring skatteskuld/fordran		47 507	735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 264 091	1 186 327
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning av kundfordringar		-280 378	-47 542
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-21 790	2 292
Ökning av leverantörsskulder		111 216	12 750
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		375 678	-48 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 448 817	1 104 850
Finansieringsverksamheten			
Minskning av långfristiga skulder		-1 500 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 200 000
Årets kassaflöde		-51 183	-95 150
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		440 648	535 798
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		389 465	440 648 

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

	2017	2016
Årsavgifter	3 714 843	3 714 843
P-plats och garage	272 400	270 400
Öresutjämning	-6	1
	3 987 237	3 985 244

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	45 618	41 952
Trädgårdsskötsel	108 264	97 718
Städkostnader	56 562	60 150
Hyra av entrémattor	11 803	10 732
Snöröjning/sandning	70 949	76 411
Serviceavtal	988	988
Hisskostnader	58 794	52 778
Besiktningsskostnader	2 169	7 284
Reparationer	45 640	43 004
Hissreparationer	0	2 025
Trädgård och utemiljö	492	7 335
Planerat underhåll	51 015	105 078
Fastighetsel	100 773	89 841
Uppvärmning	577 038	580 735
Vatten och avlopp	139 237	133 009
Avfallshantering	150 926	144 584
Försäkringskostnader	72 861	63 448
Självrisker	19 200	0
TV/Bredband	184 464	184 464
Förbrukningsmaterial	24 767	21 621
Övriga driftskostnader	1 763	1 100
	1 723 323	1 724 257

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	47 304	45 648
Telefoni	757	756
Hemsida	2 690	2 690
Porto	70	4 635
Föreningsgemensamma kostnader	3 858	1 700
Revisionsarvode	19 375	19 113
Ekonomisk förvaltning	86 560	105 436
Bankkostnader	1 250	3 415
Underhållsplan	38 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 300	6 300
Bygglövsavgifter	0	7 974
Övriga externa kostnader	4 300	15 771
	211 214	213 438

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	84 800	84 800
Sociala avgifter	23 524	23 239
	108 324	108 039

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-5 041 900	-3 734 800
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 349 000	-5 041 900
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	223 590 000	224 897 100
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	-2	44 913
Avräkningskonto förvaltare	389 463	439 396
Övriga fordringar	2 698	0
	392 159	484 309

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	78 834	65 694
TV/Bredband	86 616	86 616
Ekonomisk förvaltning	21 796	21 640
Entrémattor	3 653	2 750
Medlemskap Bostadsrätterna	6 300	6 300
Avfallshantering	3 042	2 961
Övrigt	5 800	988
	206 041	186 949

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,99	löp 3 mån	800 000	2 300 000
Stadshypotek	1,06	2018-03-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,10	2018-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,99	2020-12-01	17 000 000	17 000 000
			42 800 000	44 300 000

Räntesatser på 3 månaders lån är per 2017-12-31. Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före amorteringar. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är per balansdagen 1,51%. Efter omläggning av de lån vilka förfaller i mars 2018 kommer den genomsnittliga räntesatsen att vara 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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	51 712	59 097
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	9 665	8 963
Fastighetsskötsel	3 496	3 496
Fjärrvärme	78 533	76 331
Städning	0	4 975
Snöröjning	8 545	6 737
Förutbetalda avgifter och hyror	344 996	32 027
Ersättning från Veidekke	20 000	20 000
Bidrag installation laddstolpar	69 094	0
Övriga poster	1 500	0
	605 541	229 626

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

Sundbyberg 2018-04-27



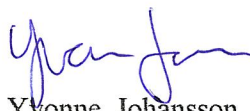
Lars Björkman



Jan Pelli



Pamela Storr



Yvonne Johansson



Martin Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 3/5 - 2018



Jörgen Götehed
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 år 2017.

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 2017 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. 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 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.

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 år 2017 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:

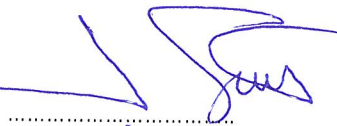
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 maj 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB