

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stig Bälter	Ordförande
Irene Jansson	Ledamot
Lars-Åke Johansson	Ledamot
Kerstin Palmqvist	Ledamot
Mattias Emilsson	Suppleant
Fabian Peters	Suppleant
Jens Svensson	Suppleant
Kenneth Törnblom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG AB 

Valberedning

Fivi Holmgren
Petra Jankov

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lodjuret 11	1994	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

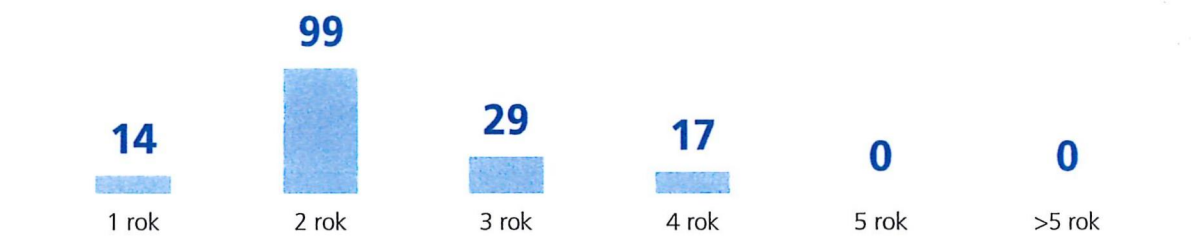
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 403 m², varav 10 135 m² utgör lägenhetsyta och 268 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattninglägenheter 1 st	rum med 4 bäddar
Övernattninglägenhet 1 st	rum med 2 bäddar
Gymlokal	enklare redskap samt tillgång till dusch och bastu
Gemensamhetslokal	medlem hyra för fester. Samt lokal för styrelsemöten/stämmomöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Dunder Rent
Snöröjning	Nitext AB
Hissavtal	Hissen AB
Kabel TV	Comhem
El	Vattenfall
Värme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten	Stockholms vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Comhem

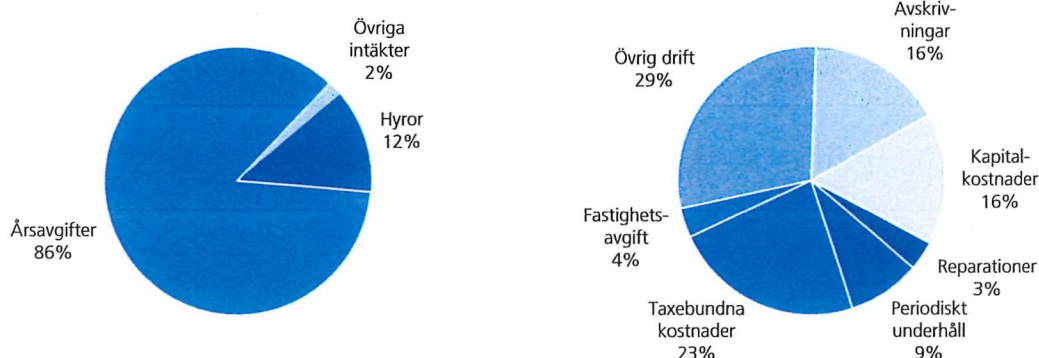
Föreningens ekonomi

Diskussion för avgiftssänkning pågår.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 183 321	5 292 788
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 597 381	8 149 820
Finansiella intäkter	5 650	4 173
Minskning kortfristiga fordringar	5 384	0
Ökning av kortfristiga skulder	422 559	0
	8 030 973	8 153 993
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 771 212	5 005 901
Finansiella kostnader	1 113 828	1 052 768
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 972
Minskning av långfristiga skulder	1 120 040	2 120 040
Minskning av kortfristiga skulder	0	82 779
	7 005 080	8 263 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 209 214	5 183 321
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 025 893	-109 468

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyggnad av fler parkeringsplatser. Målning räcken handledare utvändigt. Nya portlås. Förbättrat avrinningen till Kkv 9 och Kkv 11.

Målning av lusthuset, staket och bänkar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 206
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 212

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	707	707	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 902	1 901	1 502	1 502
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 257	7 367	7 579	7 677
Elkostnad/m ² totalyta	8	12	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	100	104	105	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	101	152	188
Soliditet (%)	32	32	31	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	562	939	885	-306
Nettoomsättning (tkr)	7 505	8 148	8 129	8 122

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 135 m² bostäder och 268 m² lokaler. 

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 943 000	0	0	22 943 000
Fond för yttre underhåll	3 014 738	496 128	-667 534	3 186 144
S:a bundet eget kapital	25 957 738	496 128	-667 534	26 129 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 605 322	-496 128	1 606 804	8 494 646
Årets resultat	561 936	561 936	-939 270	939 270
S:a fritt eget kapital	10 167 258	65 808	667 534	9 433 916
S:a eget kapital	36 124 996	561 936	0	35 563 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	561 936
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 101 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-496 128
summa balanserat resultat	10 167 258

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

610 428
10 777 686

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 504 699	8 148 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 682	1 348
Summa rörelseintäkter		7 597 381	8 149 820
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 958 538	-4 174 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 646	-387 506
Personalkostnader	Not 6	-436 029	-444 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 156 054	-1 156 054
Summa rörelsekostnader		-5 927 266	-6 161 955
RÖRELSERESULTAT		1 670 115	1 987 865
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 650	4 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 113 828	-1 052 768
Summa finansiella poster		-1 108 179	-1 048 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		561 936	939 270
ÅRETS RESULTAT		561 936	939 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	105 133 195	106 279 249
Inventarier	Not 9	20 000	30 000
Summa materiella anläggningstillgångar		105 153 195	106 309 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 158 195	106 314 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 713	21 575
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 715 751	3 695 542
Summa kortfristiga fordringar		3 732 464	3 717 117
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 533 693	1 528 531
Summa kassa och bank		2 533 693	1 528 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 266 157	5 245 648
SUMMA TILLGÅNGAR		111 424 352	111 559 897



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 014 738	3 186 144
Summa bundet eget kapital		25 957 738	26 129 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 605 322	8 494 646
Årets resultat		561 936	939 270
Summa fritt eget kapital		10 167 258	9 433 916
SUMMA EGET KAPITAL		36 124 996	35 563 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	15 446 562
Summa långfristiga skulder		0	15 446 562
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	73 545 853	59 219 331
Leverantörsskulder		649 945	229 025
Skatteskulder		7 748	0
Övriga skulder		46 348	56 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 049 462	1 045 139
Summa kortfristiga skulder		75 299 356	60 550 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 424 352	111 559 897

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Grovtvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	Färdigavskrivna	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	7 818 549	7 167 030
Årsavgifter - bortfall	-1 303 096	0
Hyror lokaler	509 650	509 500
Hyror parkering	36 850	35 250
Hyror garage	369 400	355 400
Hyror förråd	8 600	9 240
Hyror carport	18 650	18 000
Gemensamhetslokal	1 800	2 700
Överlåtelse/pantsättning	29 233	25 506
Gästlägenhet	15 300	26 100
Öresutjämning	-237	-255
	7 504 699	8 148 471

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	92 682	1 348
		92 682	1 348

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	92 080	50 000
	Fastighetskötsel beställning	10 735	0
	Fastighetskötsel gård beställning	10 455	70 344
	Snöröjning/sandning	26 522	91 411
	Städning entreprenad	216 375	216 000
	Städning enligt beställning	1 275	1 600
	Mattvätt/Hyrmattor	51 504	52 771
	Hissbesiktning	11 531	13 194
	Myndighetstillsyn	4 347	4 232
	Bevakning	11 093	9 993
	Sophantering	24 594	9 032
	Gård	8 856	4 831
	Serviceavtal	70 865	66 387
	Förbrukningsmateriel	9 617	26 753
	Teleport/hissanläggning	16 531	14 792
	Fordon	8 547	8 251
		574 927	639 589
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	16 321	3 400
	Tvättstuga	0	2 300
	Lås	6 982	2 386
	VVS	58 091	57 048
	Ventilation	10 022	86 813
	Elinstallationer	28 738	33 620
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 278	17 550
	Bredband	2 995	0
	Hiss	40 847	120 444
	Tak	3 250	8 000
	Fönster	9 550	12 569
	Balkonger/altaner	1 745	2 300
	Mark/gård/utemiljö	31 488	0
	Garage/parkering	10 581	3 240
	Vattenskada	16 894	7 800
		247 782	357 470
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	43 600
	Elinstallationer	0	439 282
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	232 850	0
	Tak	56 578	0
	Mark/gård/utemiljö	0	184 652
	Garage/parkering	321 000	0
		610 428	667 534

Not 4

forts. DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Taxebundna kostnader		
El	87 132	121 017
Värme	1 044 753	1 082 234
Vatten	239 935	229 321
Sophämtning/renhållning	226 904	171 240
Grovsopor	28 612	29 653
	1 627 335	1 633 464
Övriga driftkostnader		
Försäkring	215 793	210 287
Kabel-TV	425 266	417 248
Bredband	4 036	4 036
	645 095	631 571
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	252 971	244 703
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 958 538	4 174 331

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Medlemsinformation	5 444	0
Tele- och datakommunikation	109 130	89 943
Inkassering avgift/hyra	3 150	0
Revisionsarvode extern revisor	33 750	31 250
Föreningskostnader	10 418	25 706
Styrelseomkostnader	243	6 985
Fritids- och trivselkostnader	2 461	3 430
Förvaltningsarvode	135 540	133 364
Förvaltningsarvoden övriga	24 245	17 365
Administration	16 654	18 298
Korttidsinventarier	20 421	51 475
Konsultarvode	5 300	0
Tidningar facklitteratur	550	550
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 340	9 140
	376 646	387 506

Not 6

PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har 2 anställda män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	249 188	164 587
Löner	143 703	225 707
Kostnadsersättningar	811	1 227
Sociala kostnader	42 327	52 396
Övriga personalkostnader	0	147
	436 029	444 064

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 146 054	1 146 054
	Inventarier	10 000	10 000
		1 156 054	1 156 054

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 188 377	130 188 377
	Utgående anskaffningsvärde	130 188 377	130 188 377
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 909 128	-22 763 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 054	-1 146 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 055 182	-23 909 128
	Planenligt restvärde vid årets slut	105 133 195	106 279 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 100 000	15 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	106 932 000	106 932 000
	Taxeringsvärde mark	58 444 000	58 444 000
		165 376 000	165 376 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	162 800 000	162 800 000
	Lokaler	2 576 000	2 576 000
		165 376 000	165 376 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 046 089	1 046 089
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 046 089	1 046 089
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 016 089	-1 006 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 026 089	-1 016 089
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 000	30 000

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	40 230	40 232
	Skattefordran	0	520
	Klientmedel hos SBC	3 675 521	3 654 790
		3 715 751	3 695 542

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 186 144	2 871 266
	Reservering enligt stadgar	496 128	496 128
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-667 534	-181 250
	Vid årets slut	3 014 738	3 186 144

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda
				g
Handelsbanken	0,620 %	5 986 769	6 052 557	2021-11-18
Handelsbanken	0,620 %	6 748 692	6 990 320	2021-11-04
Handelsbanken	0,620 %	4 226 598	4 273 042	2021-11-18
Handelsbanken	0,620 %	6 236 412	6 450 360	2021-11-04
Handelsbanken	4,220 %	11 741 712	11 868 992	2021-01-30
Handelsbanken	4,220 %	4 647 234	4 697 610	2021-01-30
Handelsbanken	0,620 %	17 938 704	18 121 752	2021-12-03
Handelsbanken	0,620 %	8 969 732	9 061 260	2021-12-07
Handelsbanken	0,620 %	7 050 000	7 150 000	2021-01-04
Summa skulder till kreditinstitut		73 545 853	74 665 893	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-73 545 853	-59 219 331	
		0	15 446 562	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 945 653 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 286 000	107 286 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	20 256	38 606
Arvoden	75 088	75 090
Sociala avgifter	23 593	23 593
Ränta	158 500	161 561
Avgifter och hyror	767 153	746 289
Elkostnader	4 872	0
	1 049 462	1 045 139

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK besiktning. Renovering 1 st hiss.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 13 / 4 2021



Stig Bälter
Ordförande



Irene Jansson
Ledamot

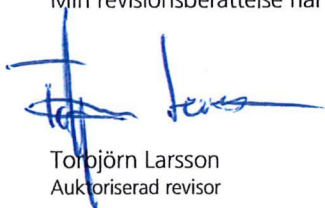


Lars-Åke Johansson
Ledamot



Kerstin Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret, org. nr 769600-4584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Solna den 19 maj 2021



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor