

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2022.
- 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	Ledamot
Irene Jansson	Ledamot
Lars-Åke Johansson	Ledamot
Kerstin Palmqvist	Ledamot

Mattias Emilsson	Suppleant
Carl-Uno Palmqvist	Suppleant
Fabian Peters	Suppleant
Jens Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG AB



Valberedning

Bawar Alacabek
Fivi Holmgren
Petra Jankov

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

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

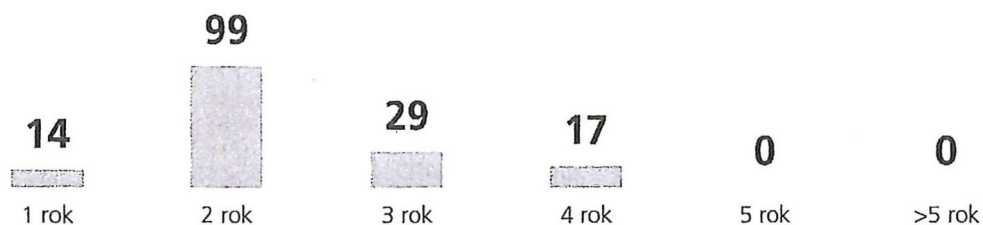
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

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/stämmamöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

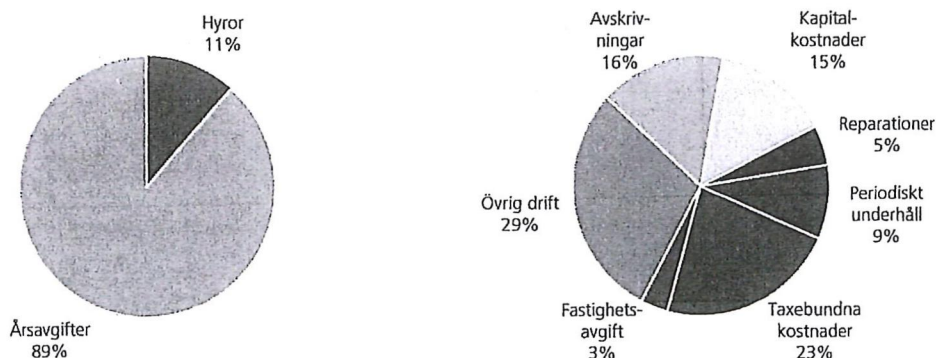
Avtal	Leverantör
Städning	Dunder Rent
Snöröjning	Nitext AB
Hissavtal	Hissen AB
Kabel TV	Comhem
El	Vattenfall
Värme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten	Stockholms vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Comhem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 292 788	4 354 703
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 149 820	8 136 584
Finansiella intäkter	4 173	4 392
	8 153 993	8 140 976
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 005 901	4 485 205
Finansiella kostnader	1 052 768	1 593 474
Ökning av kortfristiga fordringar	1 972	4 256
Minskning av långfristiga skulder	2 120 040	990 216
Minskning av kortfristiga skulder	82 779	129 740
	8 263 460	7 202 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 183 321	5 292 788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-109 468	938 085

*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 1 377 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

Utbyte av armaturer i samtliga farstur. Energisnåla.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 207
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 206

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	707	707	772
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 901	1 502	1 502	1 505
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 367	7 579	7 677	7 772
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	10	8
Värmekostnad/m ² totalyta	104	105	104	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	152	188	200
Soliditet (%)	32	31	30	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	939	885	-306	1 346
Nettoomsättning (tkr)	8 148	8 129	8 122	8 814

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	3 186 144	496 128	-181 250	2 871 266
S:a bundet eget kapital	26 129 144	496 128	-181 250	25 814 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 494 646	-496 128	1 066 053	7 924 721
Årets resultat	939 270	939 270	-884 803	884 803
S:a fritt eget kapital	9 433 916	443 142	181 250	8 809 524
S:a eget kapital	35 563 060	939 270	0	34 623 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	939 270
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 990 774
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-496 128
summa balanserat resultat	9 433 916

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

667 534
10 101 450

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 148 471	8 129 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 348	7 566
Summa rörelseintäkter		8 149 820	8 136 584
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 174 331	-3 692 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-387 506	-321 913
Personalkostnader	Not 6	-444 064	-470 701
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 156 054	-1 177 494
Summa rörelsekostnader		-6 161 955	-5 662 698
RÖRELSERESULTAT		1 987 865	2 473 886
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 173	4 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 768	-1 593 474
Summa finansiella poster		-1 048 595	-1 589 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		939 270	884 803
ÅRETS RESULTAT		939 270	884 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	106 279 249	107 425 302
Inventarier	Not 9	30 000	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		106 309 249	107 465 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 314 249	107 470 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 575	16 773
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 695 542	3 820 422
Summa kortfristiga fordringar		3 717 117	3 837 195
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 528 531	1 515 949
Summa kassa och bank		1 528 531	1 515 949
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 245 648	5 353 143
SUMMA TILLGÅNGAR		111 559 897	112 823 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 186 144	2 871 266
Summa bundet eget kapital		26 129 144	25 814 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 494 646	7 924 721
Årets resultat		939 270	884 803
Summa fritt eget kapital		9 433 916	8 809 524
SUMMA EGET KAPITAL		35 563 060	34 623 790
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	73 545 853	75 795 717
Summa långfristiga skulder		73 545 853	75 795 717
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 120 040	990 216
Leverantörsskulder		229 025	246 684
Skatteskulder		0	17 488
Övriga skulder		56 780	45 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 045 139	1 104 285
Summa kortfristiga skulder		2 450 984	2 403 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 559 897	112 823 446

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 periodisering 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Grovtvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	7 167 030	7 158 928
Hyror lokaler	509 500	509 293
Hyror parkering	35 250	27 300
Hyror garage	355 400	353 700
Hyror förråd	9 240	9 480
Hyror carport	18 000	16 250
Tvättstuga	0	150
Gemensamhetslokal	2 700	2 400
Överlåtelse/pantsättning	25 506	8 569
Gästlägenhet	26 100	43 200
Öresutjämning	-255	-252
	8 148 471	8 129 018

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	5 357
Övriga intäkter	1 348	2 209
	1 348	7 566

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 000	100 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	70 344	27 813
	Snöröjning/sandning	91 411	120 188
	Städning entreprenad	216 000	216 000
	Städning enligt beställning	1 600	4 688
	Mattvätt/Hyrmattor	52 771	54 275
	Hissbesiktning	13 194	10 688
	Myndighetstillsyn	4 232	11 490
	Bevakning	9 993	21 614
	Gemensamma utrymmen	0	2 359
	Sophantering	9 032	9 618
	Gård	4 831	5 554
	Serviceavtal	66 387	60 293
	Förbrukningsmateriel	26 753	22 258
	Teleport/hissanläggning	14 792	12 180
	Fordon	8 251	15 989
		639 589	695 006
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 125
	Gemensamma utrymmen	3 400	0
	Tvättstuga	2 300	0
	Lås	2 386	23 544
	VVS	57 048	21 320
	Ventilation	86 813	0
	Elinstallationer	33 620	35 787
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 550	13 932
	Hiss	120 444	113 064
	Tak	8 000	18 699
	Fönster	12 569	0
	Balkonger/altaner	2 300	7 188
	Mark/gård/utemiljö	0	25 511
	Garage/parkering	3 240	4 930
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 750
	Vattenskada	7 800	9 868
		357 470	285 718
	Periodiskt underhåll		
	VVS	43 600	46 875
	Elinstallationer	439 282	0
	Mark/gård/utemiljö	184 652	134 375
		667 534	181 250
	Taxebundna kostnader		
	El	121 017	115 385
	Värme	1 082 234	1 095 448
	Vatten	229 321	225 324
	Sophämtning/renhållning	171 240	159 725
	Grovsopor	29 653	25 254
		1 633 464	1 621 137

Not 4

forts.	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	210 287	205 271
	Självrisk	0	40 000
	Kabel-TV	417 248	413 470
	Bredband	4 036	4 036
		631 571	662 777
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	244 703	246 703
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 174 331	3 692 591

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	89 943	72 965
	Inkassering avgift/hyra	0	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	25 706	18 338
	Styrelseomkostnader	6 985	2 099
	Fritids- och trivselkostnader	3 430	4 202
	Förvaltningsarvode	133 364	126 600
	Förvaltningsarvoden övriga	17 365	10 365
	Administration	18 298	28 355
	Korttidsinventarier	51 475	5 138
	Konsultarvode	0	9 375
	Tidningar facklitteratur	550	550
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 140	8 970
		387 506	321 913

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	164 587	246 897
	Löner	225 707	158 117
	Kostnadsersättningar	1 227	1 776
	Sociala kostnader	52 396	63 911
	Övriga personalkostnader	147	0
		444 064	470 701

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 146 054	1 146 054
	Inventarier	10 000	31 440
		1 156 054	1 177 494

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-22 763 075	-21 617 021
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 054	-1 146 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 909 128	-22 763 075
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 279 249	107 425 302
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 100 000	15 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	106 932 000	98 843 000
	Taxeringsvärde mark	58 444 000	40 769 000
		165 376 000	139 612 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	162 800 000	136 200 000
	Lokaler	2 576 000	3 412 000
		165 376 000	139 612 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-1 006 089	-974 649
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-31 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 016 089	-1 006 089
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 000	40 000

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	40 232	43 582
	Skattefordran	520	0
	Klientmedel hos SBC	3 654 790	3 776 840
		3 695 542	3 820 422

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 871 266	2 452 430
	Reservering enligt stadgar	496 128	418 836
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-181 250	0
	Vid årets slut	3 186 144	2 871 266

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g	
		Räntesats	Belopp		
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	0,620 %	6 052 557	6 118 345	2020-11-18
	Handelsbanken	0,620 %	6 990 320	8 231 948	2020-11-04
	Handelsbanken	0,620 %	4 273 042	4 319 486	2020-11-18
	Handelsbanken	0,620 %	6 450 360	6 664 308	2020-11-04
	Handelsbanken	4,220 %	11 868 992	11 996 272	2021-03-30
	Handelsbanken	4,220 %	4 697 610	4 747 986	2021-01-30
	Handelsbanken	0,680 %	18 121 752	18 304 800	2020-12-03
	Handelsbanken	0,694 %	9 061 260	9 152 788	2020-12-07
	Handelsbanken	0,570 %	7 150 000	7 250 000	2020-01-03
	Summa skulder till kreditinstitut		74 665 893	76 785 933	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 120 040	-990 216	
			73 545 853	75 795 717	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 065 693 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 286 000	107 286 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	38 606	0
	Arvoden	75 090	158 000
	Sociala avgifter	23 593	49 644
	Ränta	161 561	176 409
	Avgifter och hyror	746 289	720 232
		1 045 139	1 104 285

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Div takmålning efter armaturbyten.

Ovk besiktning.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 7, 4 2020



Stig Bälter
Ledamot



Irene Jansson
Ledamot

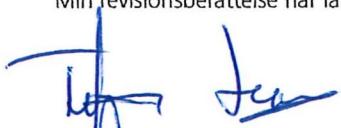


Lars-Åke Johansson
Ledamot



Kerstin Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14, 5 2020



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 2019.

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 2019 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret för år 2019 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 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 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 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.

Solna den 14 maj 2020



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor