

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-08.

### 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

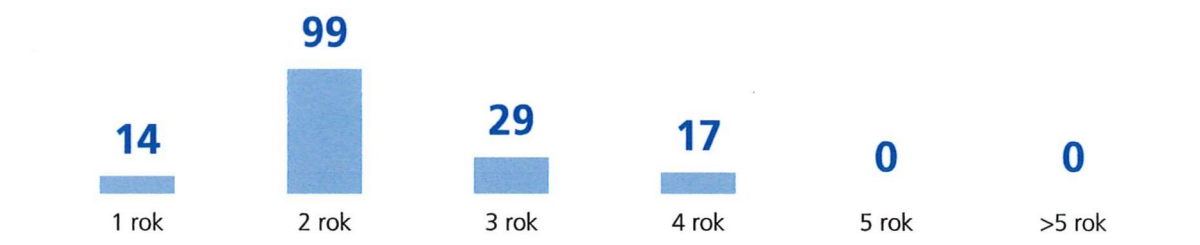
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 403 m<sup>2</sup>, varav 10 135 m<sup>2</sup> utgör boyta och 268 m<sup>2</sup> 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 2024.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2021

Planerat underhåll	År
Rep av 1 st hiss	2022
Ny parkeringsplats	2022

## 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

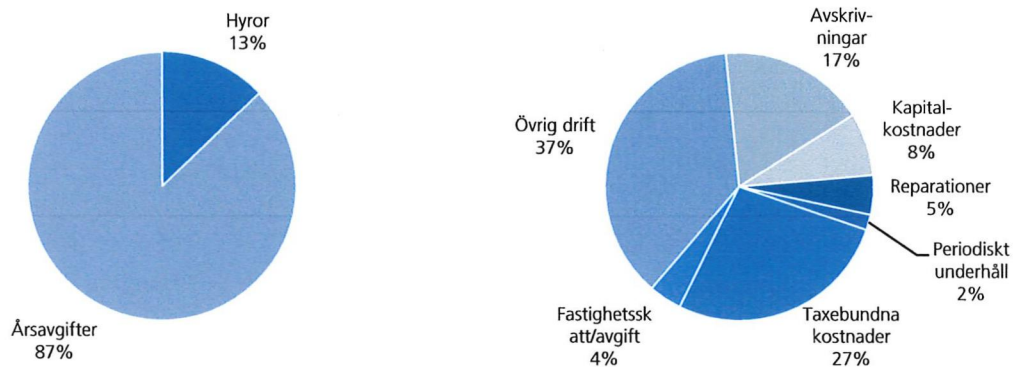
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-08-01 med 10 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 209 214</b>	<b>5 183 321</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 919 792	7 597 381
Finansiella intäkter	6 768	5 650
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 384
Ökning av kortfristiga skulder	0	422 559
	<b>7 926 560</b>	<b>8 030 973</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 916 064	4 771 212
Finansiella kostnader	500 459	1 113 828
Ökning av kortfristiga fordringar	2 457	0
Minskning av långfristiga skulder	3 045 040	1 120 040
Minskning av kortfristiga skulder	737 520	0
	<b>9 201 541</b>	<b>7 005 080</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 934 233</b>	<b>6 209 214</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 274 981</b>	<b>1 025 893</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK har utförts under 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 208  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 209

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	675	643	707	707
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 893	1 902	1 901	1 502
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 956	7 257	7 367	7 579
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	8	12	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	100	104	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	107	101	152
Soliditet (%)	34	32	32	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 354	562	939	885
Nettoomsättning (tkr)	7 882	7 505	8 148	8 129

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 10 135 m<sup>2</sup> bostäder och 268 m<sup>2</sup> lokaler.





## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 943 000	0	0	22 943 000
Fond för yttre underhåll	2 900 438	496 128	-610 428	3 014 738
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>25 843 438</b>	<b>496 128</b>	<b>-610 428</b>	<b>25 957 738</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	10 281 558	-496 128	1 172 364	9 605 322
Årets resultat	1 353 983	1 353 983	-561 936	561 936
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>11 635 541</b>	<b>857 855</b>	<b>610 428</b>	<b>10 167 258</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 478 979</b>	<b>1 353 983</b>	<b>0</b>	<b>36 124 996</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 353 983
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 777 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-496 128
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>11 635 541</b>

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

125 000
<b>11 760 541</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 882 032	7 504 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 759	92 682
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 919 792</b>	<b>7 597 381</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 038 498	-3 958 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-415 797	-376 646
Personalkostnader	Not 6	-461 769	-436 029
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 156 054	-1 156 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 072 118</b>	<b>-5 927 266</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 847 674</b>	<b>1 670 115</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 768	5 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 459	-1 113 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-493 691</b>	<b>-1 108 179</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 353 983</b>	<b>561 936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 353 983</b>	<b>561 936</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	103 987 141	105 133 195
Inventarier	Not 9	10 000	20 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 997 141</b>	<b>105 153 195</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>104 002 141</b>	<b>105 158 195</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 795	16 713
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 846 993	3 715 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 866 788</b>	<b>3 732 464</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 126 845	2 533 693
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 126 845</b>	<b>2 533 693</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 993 633</b>	<b>6 266 157</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 995 775</b>	<b>111 424 352</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 900 438	3 014 738
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 843 438</b>	<b>25 957 738</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		10 281 558	9 605 322
Årets resultat		1 353 983	561 936
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>11 635 541</b>	<b>10 167 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 478 979</b>	<b>36 124 996</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	70 500 813	73 545 853
Leverantörsskulder		149 819	649 945
Skatteskulder		12 518	7 748
Övriga skulder		49 136	46 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	804 510	1 049 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>71 516 796</b>	<b>75 299 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 995 775</b>	<b>111 424 352</b>



## Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Grovtvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	Färdigavskrivna	Färdigavskrivna

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 841 256	7 818 549
Årsavgifter - bortfall	0	-1 303 096
Hyror lokaler	507 286	509 650
Hyror parkering	64 800	36 850
Hyror garage	407 500	369 400
Hyror förråd	7 590	8 600
Hyror carport	21 600	18 650
Gemensamhetslokal	1 500	1 800
Överlåtelse/pantsättning	23 760	29 233
Gästlägenhet	6 900	15 300
Öresutjämnning	-160	-237
	<b>7 882 032</b>	<b>7 504 699</b>

<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	37 759	92 682
		<b>37 759</b>	<b>92 682</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 664	92 080
	Fastighetsskötsel beställning	8 600	10 735
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 371	10 455
	Snöröjning/sandning	103 714	26 522
	Städning entreprenad	221 400	216 375
	Städning enligt beställning	0	1 275
	Mattvätt/Hyrmattor	52 524	51 504
	OVK Obl. Ventilationskontroll	242 500	0
	Hissbesiktning	13 938	11 531
	Myndighetstillsyn	5 180	4 347
	Bevakning	15 174	11 093
	Sophantering	27 121	24 594
	Gård	15 204	8 856
	Serviceavtal	35 954	70 865
	Förbrukningsmateriel	17 362	9 617
	Teleport/hissanläggning	13 922	16 531
	Brandskydd	13 238	0
	Fordon	4 637	8 547
		<b>903 503</b>	<b>574 927</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	16 321
	Lås	10 603	6 982
	VVS	96 814	58 091
	Ventilation	6 125	10 022
	Elinstallationer	29 091	28 738
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 278
	Bredband	0	2 995
	Hiss	114 757	40 847
	Huskropp utvändigt	13 734	0
	Tak	0	3 250
	Fönster	0	9 550
	Balkonger/altaner	0	1 745
	Mark/gård/utemiljö	0	31 488
	Garage/parkering	12 002	10 581
	Skador/klotter/skadegörelse	31 944	0
	Vattenskada	0	16 894
		<b>315 070</b>	<b>247 782</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	125 000	232 850
	Tak	0	56 578
	Garage/parkering	0	321 000
		<b>125 000</b>	<b>610 428</b>

<b>Not 4 forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	108 693	87 132
	Värme	1 127 973	1 044 753
	Vatten	256 797	239 935
	Sophämtning/renhållning	268 959	226 904
	Grovsopor	13 696	28 612
		<b>1 776 118</b>	<b>1 627 335</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	222 945	215 793
	Kabel-TV	427 604	425 266
	Bredband	10 517	4 036
		<b>661 066</b>	<b>645 095</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>257 741</b>	<b>252 971</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 038 498</b>	<b>3 958 538</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	5 072	5 444
	Tele- och datakommunikation	125 549	109 130
	Inkassering avgift/hyra	1 955	3 150
	Förvaltning	55 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 750	33 750
	Föreningskostnader	18 925	10 418
	Styrelseomkostnader	138	243
	Fritids- och trivselkostnader	3 116	2 461
	Förvaltningsarvode	110 302	135 540
	Förvaltningsarvoden övriga	13 030	24 245
	Administration	11 867	16 654
	Korttidsinventarier	18 005	20 421
	Konsultarvode	17 988	5 300
	Tidningar facklitteratur	550	550
	Föreningsavgifter	550	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	0	9 340
		<b>415 797</b>	<b>376 646</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft 3 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	248 100	249 188
	Löner	169 631	143 703
	Kostnadsersättningar	1 462	811
	Sociala kostnader	42 576	42 327
		<b>461 769</b>	<b>436 029</b>



<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 146 054	1 146 054
	Inventarier	10 000	10 000
		<b>1 156 054</b>	<b>1 156 054</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	130 188 377	130 188 377
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 188 377</b>	<b>130 188 377</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-25 055 182	-23 909 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 054	-1 146 054
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-26 201 236</b>	<b>-25 055 182</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>103 987 141</b>	<b>105 133 195</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 100 000	15 100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	106 932 000	106 932 000
	Taxeringsvärde mark	58 444 000	58 444 000
		<b>165 376 000</b>	<b>165 376 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	162 800 000	162 800 000
	Lokaler	2 576 000	2 576 000
		<b>165 376 000</b>	<b>165 376 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 046 089	1 046 089
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 046 089</b>	<b>1 046 089</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 026 089	-1 016 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 036 089</b>	<b>-1 026 089</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>10 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	39 605	40 230
	Klientmedel hos SBC	1 289 283	3 675 521
	Räntekonto hos SBC	518 104	0
		<b>1 846 993</b>	<b>3 715 751</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	3 014 738	3 186 144
	Reservering enligt stadgar	496 128	496 128
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-610 428	-667 534
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 900 438</b>	<b>3 014 738</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,620 %	4 920 981	5 986 769	2022-11-18
	Handelsbanken	0,620 %	6 507 064	6 748 692	2022-11-04
	Handelsbanken	0,620 %	4 180 154	4 226 598	2022-11-18
	Handelsbanken	0,620 %	6 022 464	6 236 412	2022-11-04
	Handelsbanken	0,620 %	11 614 432	11 741 712	2022-01-31
	Handelsbanken	0,620 %	3 596 858	4 647 234	2022-01-31
	Handelsbanken	0,620 %	17 755 656	17 938 704	2022-12-05
	Handelsbanken	0,620 %	8 878 204	8 969 732	2022-12-07
	Handelsbanken	0,620 %	7 025 000	7 050 000	2022-01-13
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>70 500 813</b>	<b>73 545 853</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		70 500 813	-73 545 853	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 275 613 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.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	107 286 000	107 286 000

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den 3 / 5 2022



Stig Bälter  
Ordförande



Irene Jansson  
Ledamot

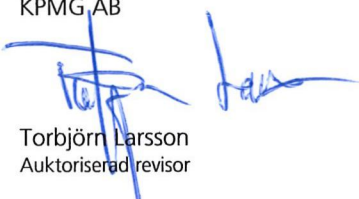


Lars Johansson  
Ledamot



Kerstin Palmqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2022  
KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv Lodjuret för år 2021.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kv Lodjuret för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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





## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 juni 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor