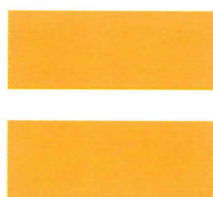




Årsredovisning 2021



Brf Lövdungen

Org nr 769606-6625

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lövdungen, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp 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

Föreningen registrerades 2002-03-05 hos Patent- och Registreringsverket, nuvarande Bolagsverket. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheterna Lövdungen 1 och 2 i Solna stad av Falk & Falk fastighetsbolag den 12 juni 2003.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 6 våningar med totalt 42 lägenheter varav 40 bostadsrätter, en hyresrätt samt en lokal. Den totala boytan är 3724 kvm och lokalytan 85 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

21 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsskatt å 1 471 kr/ lägenhet år 2021, totalt 61 782 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde därmed 13 070 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 95 300 tkr, varav byggnadsvärde är 39 933 tkr och markvärde 55 367 tkr. Värdeår är 1954.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen skötes av Cemi Förvaltning. Städning utföres av Väsby FastighetStäd AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 juni 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på förenings

stämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avsättning till yttre fond skall ske med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martin Jansson Ana Gonzalez Per Hedström Joanna Werner Lena Rydow Patrik Brattström (flyttat 2021-09-30)
Suppleanter	Josefin Skogsberg Andriy Andreev

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bolander & Co.

Revisorer

Tomas Ericsson
Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

David Oscarsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har god ekonomi
- Besiktning av underhållsplan är gjord och görs löpande
- Styrelsen har fördelat ansvar mellan sig, vem leder och tar initiativ i olika frågor
- Föreningens styrelse har hållit medlemmarna informerade om väsentliga händelser genom månatliga Lövnytt som skickats till samtliga via e-post
- Upprustning av gården med nya rabatter samt belysning
- Åtgärder för att minska rått-aktivitet kring fastigheterna pågår löpande
- Hemsidan uppdateras löpande med medlemsinformation och för övriga besökare
- Vårstädning med grillning genomförd, anpassad efter rådande situation med pandemin
- Höststädning förlades till november med fantastisk uppslutning och fint arbete och avslutades med Phil's Burger foodtruck.
- Medlemmar erbjuder sig att handla och hjälpa till med olika tjänster under pandemin
- Information om hur man anmäler ev nya sprickor i våra hus i samband med T-bana bygget vid Vasalundsparken har meddelats samtliga medlemmar
- En hyreslägenhet är såld och nya medlemmar har flyttat in

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (66) medlemmar. Under året har tre medlemmar tillträtt samt två medlemmar utträtt ur föreningen. En (fyra) överlåtelse har skett till ett snittpris av 59 211 (56 552) kr/kvm samt en hyresrätt har ombildats till bostadsrätt. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 236	2 271	2 277	2 263
Resultat efter finansiella poster	-1 000	-812	-881	-476
Resultat exklusive avskrivningar	331	463	382	80
Soliditet (%)	81,37	79,73	79,96	82,32
Fastighetslån kr/kvm	2 655	2 747	2 830	2 445
Årsavgifter kr/kvm	509	469	469	469
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,27	1,30	1,34

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 251 669	7 309 255	481 383	-3 539 247	-812 139	41 690 921
Ökning av insatskapital	849 078	3 255 922				4 105 000
Disposition av föregående års resultat:			260 900	-1 073 039	812 139	0
Årets resultat					-999 990	-999 990
Belopp vid årets utgång	39 100 747	10 565 177	742 283	-4 612 286	-999 990	44 795 931

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 612 285
årets förlust	-999 990
	-5 612 275

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	285 900
ianspråktagande av fond	-187 328
i ny räkning överföres	-5 710 847
	-5 612 275

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 236 076	2 271 168
Övriga rörelseintäkter		1 050	0
Summa rörelseintäkter		2 237 125	2 271 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 539 822	-1 435 298
Övriga externa kostnader	4	-259 877	-238 404
Avskrivningar		-1 330 942	-1 275 237
Summa rörelsekostnader		-3 130 641	-2 948 940
Rörelseresultat		-893 516	-677 772
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 474	-134 367
Summa finansiella poster		-106 474	-134 367
Resultat efter finansiella poster		-999 990	-812 139
Årets resultat		-999 990	-812 139

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	49 584 239	50 448 431
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 584 239	50 448 431
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		49 624 139	50 488 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		730	130
Övriga fordringar	9	5 330 513	1 696 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 160	97 801
Summa kortfristiga fordringar		5 413 403	1 794 091
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 832	7 426
Summa kassa och bank		11 832	7 426
Summa omsättningstillgångar		5 425 235	1 801 517
SUMMA TILLGÅNGAR		55 049 374	52 289 848

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 665 924	45 560 924
Fond för yttre underhåll		742 283	481 383
Summa bundet eget kapital		50 408 207	46 042 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 612 285	-3 539 247
Årets resultat		-999 990	-812 139
Summa fritt eget kapital		-5 612 275	-4 351 386
Summa eget kapital		44 795 932	41 690 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 607 960	7 549 368
Summa långfristiga skulder		5 607 960	7 549 368
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 280 971	2 680 339
Leverantörsskulder		77 597	40 797
Skatteskulder		5 820	4 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	281 094	323 920
Summa kortfristiga skulder		4 645 482	3 049 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 049 374	52 289 848

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-999 990	-812 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 330 942	1 275 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		330 952	463 098
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-600	0
Förändring av kortfristiga fordringar		15 641	-3 178
Förändring av leverantörsskulder		36 800	-37 166
Förändring av kortfristiga skulder		-42 301	-43 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten		340 492	379 620
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-466 750	-216 700
Försäljning av hyresrätt		4 105 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 638 250	-216 700
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-340 776	31 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-340 776	31 868
Årets kassaflöde		3 637 966	194 788
Kassa och bank samt avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 695 482	1 500 693
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 333 448	1 695 481

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde den 31 december 2019 uppdelas i komponenterna: Stomme och grund 35%, Stomkompletteringar 20%, Värme, sanitet 12%, Fasad 10%, Yttertak 3%, Ventilation 2%, Hissar 5%, Övrigt 5%.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, med början den 1 januari 2019.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	100 år
Värme/sanitet	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	30 år
Hissar	20 år
Övrigt	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 896 854	1 885 344
Hysesintäkter, bostäder	114 784	162 048
Hyror lokaler	138 024	137 640
P-plats och garage	82 800	82 800
Debiterad fastighetsskatt	3 614	3 336
	2 236 076	2 271 168

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	56 556	56 556
Trädgårdsskötsel	69 330	239 704
Städkostnader	26 200	27 166
Snöröjning/sandning	16 335	2 319
Serviceavtal	0	3 314
Hisskostnader	16 296	15 990
Besiktningkostnader	0	6 209
Bevakningskostnader	3 373	0
Reparationer	131 711	59 332
Hissreparationer	16 062	18 550
Trädgård och utemiljö	1 183	1 010
Planerat underhåll	187 328	25 000
Fastighetsel	73 651	80 207
Uppvärmning	535 742	468 067
Vatten och avlopp	64 798	65 467
Avfallshantering	112 254	117 061
Försäkringskostnader	78 836	95 539
Kabel-tv	126 611	126 069
Förbrukningsinventarier	21 681	27 738
Förbrukningsmaterial	1 875	0
	1 539 822	1 435 298

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	13 070	13 000
Fastighetsavgift	61 782	59 094
Hemsida	3 392	3 045
Porto	2 822	3 280
Kundförluster	13 504	0
Föreningsgemensamma kostnader	30 879	0
Kostnader för styrelsemöten	500	38 597
Revisionsarvode	15 656	15 200
Ekonomisk förvaltning	83 018	78 835
Bankkostnader	2 124	2 500
Serviceavg till branschorgan	6 542	6 732
Underhållsplan	12 000	11 875
Energideklaration	11 424	0
Övriga poster	3 165	6 247
	259 878	238 405

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 859 944	30 859 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 859 944	30 859 944
Ingående avskrivningar	-5 407 697	-4 422 962
Årets avskrivningar	-984 735	-984 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 392 432	-5 407 697
Redovisat värde mark	19 616 926	19 616 926
Utgående värde mark	19 616 926	19 616 926
Utgående redovisat värde	44 084 438	45 069 173
Taxeringsvärden byggnader	39 933 000	39 933 000
Taxeringsvärden mark	55 367 000	55 367 000
	95 300 000	95 300 000

Not 6 Fastighetsförbättringar och markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 211 691	6 994 991
Inköp	466 750	216 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 678 441	7 211 691
Ingående avskrivningar	-1 832 433	-1 541 931
Årets avskrivningar	-346 207	-290 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 178 640	-1 832 433
Utgående redovisat värde	5 499 801	5 379 258

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 556	157 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 556	157 556
Ingående avskrivningar	-157 556	-157 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 556	-157 556
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
21 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	39 900	39 900
	39 900	39 900

Under 2021 var aktieutdelningen 0 kr.
Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 898	8 104
Avräkningskonto förvaltare	5 321 615	1 688 056
	5 330 513	1 696 160

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	31 957	31 652
Ekonomisk förvaltning	21 036	20 492
Fastighetsförsäkring	29 167	38 003
Sanering skadedjur	0	7 654
	82 160	97 801

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,078	tre-månaders	980 971	1 035 339
Nordea	0,640	2022-03-15	1 600 000	1 600 000
Nordea	0,810	2022-02-18	1 700 000	2 000 000
Nordea	0,850	2023-05-17	4 185 000	4 185 000
Nordea	0,980	2025-11-19	1 400 000	1 400 000
			9 865 971	10 220 339

Kortfristig del av långfristig skuld 4 280 971 2 680.339

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 4 280 971 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	9 748	11 263
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	6 183	6 049
Fjärrvärme	78 108	59 715
Avfallskostnader	1 686	3 299
Städning	2 100	6 300
Förutbetalda avgifter och hyror	170 164	177 939
Snöröjning	0	2 319
Reparation	3 105	47 036
	281 094	323 920

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 624 500	16 624 500
	16 624 500	16 624 500

Solna den _____ 2022

Martin Jansson

Ana Gonzalez

Per Hedström

Joanna Werner

Lena Rydow

Andriy Andreev
Suppleant ersätter flyttad ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericsson
Auktoriserad revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Lövdungen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-06 12:38:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Leif Martin Jansson (19591101XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-05 10:25:15
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2022-05-06 12:38:20
 Per Jacob Hedström (19630602XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-05 16:38:00
 Lena Rydow (19700923XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-05 09:51:21
 Ana Angelica Valverde Gonzales (19760211XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-05 18:21:28
 Andriy Andreev (19701021XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-05 13:36:31
 Elin Joanna Werner (19860306XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-05 17:48:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Lövdungen.pdf (252530 byte)

4BE45434B37574DA69AD92E24FF01FC044006BC827E36BD4422A45D9C3E7BFF51609CB73D9AFD224A112
D1EC9C6EA34AE3839E7AF486D8F47190183CD85A8796

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövdungen, org.nr 769606-6625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövdungen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Lövdungen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2022 13:56

SENT BY OWNER:
Tomas Ericson • 06.05.2022 13:49

DOCUMENT ID:
H1mHjYM8q

ENVELOPE ID:
SkbBsFf8q-H1mHjYM8q

DOCUMENT NAME:

Brf Lövdungen - Revisionsberättelse 2021 - elektronisk sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	06.05.2022 13:56 06.05.2022 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/08/1978) IP: 78.71.20.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed