

Årsredovisning
för
Brf Lötsjöhöjden
769613-7541

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 27 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning vintern/våren 2008/2009.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 6 våningar med souterrängplan med totalt 72 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 785 kvm. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar själv för att teckna detta tillägg hos sitt försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Tulehöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för år 2022 erläggs med 1 519 kr/lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 193 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 129 000 000 kr och markvärdet 64 000 000 kr. Värdeår är 2009.

9

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid t o m 2023-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Maries Puts och Städ AB. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på 3 månader. För underhåll av föreningens hissar är ett heltäckande serviceavtal tecknat med Kone AB. Avtalet löper t o m 2023-12-31. Föreningen har tillsammans med systerföreningen Tulehöjden upphandlat skötsel av gräsmattor och planteringar samt snö- och halkbekämpning från Habitek Utemiljö AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 september 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Pelli	Ordförande
	Lars Björkman	Kassör
	Mats Häggman	
	Martin Isaksson	
Suppleant	Carl-Axel Darland	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Ordinarie

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Suppleant

Valberedning

Staffan Eriksson
Gunilla Eriksson
Jeff Norlin

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsdagar har hållits med Tulehöjden för att hålla vår gemensamma utemiljö fin. Kratta löv och beskära buskar har varit några av arbetsuppgifterna. Några större döda eller ej helt friska träd har nedtagits. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Vi har även målat ett antal utrymmen som behövde snyggas till och till advent har julgranar med belysning satts upp utanför de tre portarna.

Under 2020 installerades solceller på de tre taken. Samtidigt övertog föreningen leveransen av el till medlemmarna genom att enbart ha ett gemensamt abonnemang (s.k. IMD). Projektet innebär att föreningen under 2022 har producerat egen el till ca 40 % av det totala behovet inkl. lägenheter och dessutom till viss del sålt överskott på marknaden. Avtal finns tills vidare med Ren Enkel Billig El AB om detta. Som en konsekvens av projektet är föreningen registrerad för mervärdeskatt.

Under hösten 2022 konverterades utebelysningens armaturer till LED-belysning. Detta både för sparande av el och av miljöhänsyn.

En förnyad radonmätning visade inga tecken på föreliggande problem.

I slutet av 2022 påbörjade vi upphandling av flera laddstolpar till föreningen. Resultatet av upphandlingen blev att totalt 25 laddplatser kommer att installeras under Q1 2023. Vald leverantör blev företaget ChargeBuddy.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113 (113) medlemmar. Under året har 8 (8) medlemmar tillträtt samt 8 (8) medlemmar utträtt ur föreningen. Antal överlåtelse var 3 (4) med ett genomsnittligt överlåtelsepris till 75 000 (75 709) kronor.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 528	4 344	3 987	3 940	3 997
Resultat efter finansiella poster	-46	-67	58	33	109
Resultat exkl avskrivningar	1 393	1 364	1 382	1 360	1 430
Soliditet (%)	82,41	81,92	81,23	81,20	81,03
Skuldränta (%)	0,78	0,96	1,08	1,09	1,16
Lån per kvm boyta (kr)	6 482	6 742	7 087	7 087	7 174
Fastighetens belåningsgrad (%)	17,24	17,66	18,66	18,55	18,67
Årsavgift per kvm (kr)	649	630	630	630	700

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 370 000	142 000	3 613 000	785 362	-67 117	180 843 245
Disposition av föregående års resultat:			341 000	-408 117	67 117	0
Årets resultat					-45 798	-45 798
Belopp vid årets utgång	176 370 000	142 000	3 954 000	377 245	-45 798	180 797 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	377 245
årets förlust	-45 798
	331 447
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	348 000
i ny räkning överföres	-16 553
	331 447

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 527 546	4 344 754
Övriga rörelseintäkter		45 510	0
Summa rörelseintäkter		4 573 056	4 344 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 475 617	-2 219 973
Övriga externa kostnader	4	-288 514	-250 720
Personalkostnader	5	-113 633	-114 751
Avskrivningar		-1 439 215	-1 439 231
Summa rörelsekostnader		-4 316 979	-4 024 675
Rörelseresultat		256 077	320 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 940	-387 196
Summa finansiella poster		-301 875	-387 196
Resultat efter finansiella poster		-45 798	-67 117
Årets resultat		-45 798	-67 117

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	217 054 501	218 361 600
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 079 684	1 211 800
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		218 134 185	219 573 400
Summa anläggningstillgångar		218 134 185	219 573 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 070	88 684
Övriga fordringar	9	866 392	763 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	219 975	335 034
Summa kortfristiga fordringar		1 241 437	1 187 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 178	4 178
Summa kassa och bank		4 178	4 178
Summa omsättningstillgångar		1 245 615	1 191 420
SUMMA TILLGÅNGAR		219 379 800	220 764 820

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 512 000	176 512 000
Fond för yttre underhåll		3 954 000	3 613 000
Summa bundet eget kapital		180 466 000	180 125 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		377 245	785 362
Årets resultat		-45 798	-67 117
Summa fritt eget kapital		331 447	718 245
Summa eget kapital		180 797 447	180 843 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	30 500 000	15 000 000
Förskott från kunder		40 046	0
Leverantörsskulder		151 426	209 694
Skatteskulder		27 412	10 734
Övriga skulder		10 133	36 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	853 336	665 016
Summa kortfristiga skulder		31 582 353	15 921 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 379 800	220 764 820

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-45 798	-67 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 439 215	1 439 231
Betald skatt		-45 504	-64 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 347 913	1 307 847
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-66 386	17 631
Förändring av kortfristiga fordringar		145 211	33 942
Förändring av leverantörsskulder		-58 268	125 474
Förändring av kortfristiga skulder		192 236	66 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 560 706	1 551 277
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	33 078
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	33 078
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	18 000
Förändring av finansiella skulder		-1 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 982 000
Årets kassaflöde		60 706	-397 645
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början			
Likvida medel och avräkningskonto		702 532	1 100 177
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		763 238	702 532

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader	120 år
Solcellsinstallation	15 år
Laddstolpar	10 år
IMD-installation	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 756 660	3 647 304
P-platsavgifter	383 299	353 850
Elintäkter moms	387 588	334 110
Avgift andrahandsupplåtelse	0	9 490
	4 527 547	4 344 754

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	58 481	74 617
Trädgårdsskötsel	162 596	126 397
Städkostnader	70 066	90 498
Hyra av entrémattor	19 376	15 828
Snöröjning/sandning	105 181	63 019
Serviceavtal	2 884	988
Hisskostnader	58 359	56 672
Besiktningkostnader	19 665	2 336
Reparationer	184 460	34 709
Hissreparationer	4 739	3 835
Trädgård och utemiljö	0	559
Planerat underhåll	22 500	28 015
OVK besiktning	4 670	33 125
Fastighetsel	382 730	357 204
Uppvärmning	580 577	611 608
Vatten och avlopp	217 997	187 929
Avfallshantering	279 192	270 601
Försäkringskostnader	51 482	49 730
TV/Bredband	214 563	184 464
Förbrukningsmaterial	35 613	27 611
Övriga driftskostnader	488	228
	2 475 619	2 219 973

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	109 386	105 048
Telefoni	756	756
Hemsida	3 946	4 358
Föreningsgemensamma kostnader	1 700	0
Revisionsarvode	25 000	21 250
Ekonomisk förvaltning	110 757	100 040
Bankkostnader	0	1 550
Medlems-/föreningsavgifter	6 760	6 690
Övriga externa kostnader	30 209	11 029
	288 514	250 721

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	90 500	91 400
Sociala avgifter	23 133	23 351
	113 633	114 751

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-11 577 400	-10 270 300
Årets avskrivningar	-1 307 099	-1 307 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 884 499	-11 577 400
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	217 054 501	218 361 600
Taxeringsvärden byggnader	129 000 000	102 000 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	61 000 000
	193 000 000	163 000 000

2

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 394 433	168 339
Omklassificeringar	0	1 226 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 394 433	1 394 433
Ingående avskrivningar	-182 633	-50 502
Årets avskrivningar	-132 116	-132 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 749	-182 633
Utgående redovisat värde	1 079 684	1 211 800

Not 8 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	1 259 172
Inköp	0	210 000
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-243 078
Omklassificering	0	-1 226 094
	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	62 182	0
Avräkningskonto förvaltare	759 060	698 354
Momsfordran	0	47 132
Andra kortfristiga fordringar	0	18 037
Försäkringsfordringar	45 150	0
	866 392	763 523

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	48 830	45 739
Ekonomisk förvaltning	24 375	25 699
Medlemskap Bostadsrätterna	6 860	6 760
TV/Bredband	47 547	87 366
Upplupna elavgiftsintäkter och övriga intäkter	92 363	169 490
	219 975	335 054

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 327745	0,76	2023-12-01	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek 349594	0,83	2024-03-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 451151	0,65	2023-03-01	13 000 000	15 000 000
Stadshypotek 538206	3,10	2023-03-01	500 000	0
			37 500 000	39 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld			30 500 000	15 000 000
--------------------------------------	--	--	------------	------------

Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker emellertid med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före avskrivningar. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är på balansdagen 0,77 %.

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 att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 30 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

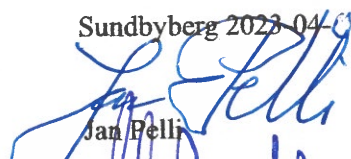
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	23 144	31 542
Styrelsearvoden	60 600	0
Sociala avgifter	15 500	0
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	106 891	120 965
Fastighetsskötsel	3 979	3 825
Fjärrvärme	89 365	91 753
Entre mattor	1 434	0
Snöröjning	43 403	12 300
Trädgårdsskötsel	40 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	419 179	346 655
Övriga poster	29 841	37 976
	853 336	665 016

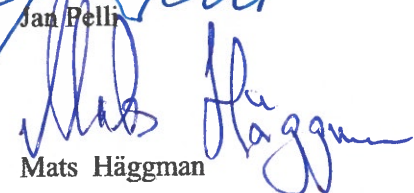
30

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

Sundbyberg 2023-04-01

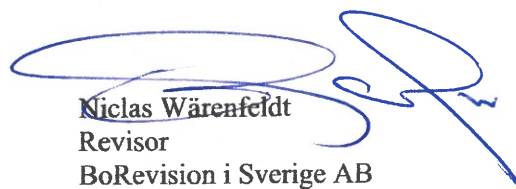

Jan Pelli


Mats Häggman


Lars Björkman


Martin Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats *13 april 2023*


Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lötsjöhöjden, org.nr. 769613-7541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

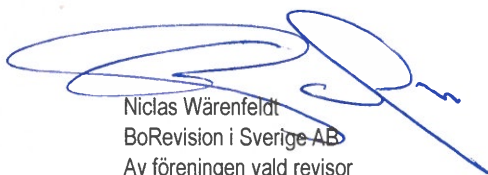
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala 13 april 2023



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor