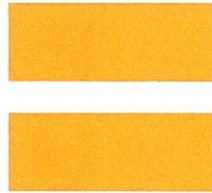




Årsredovisning 2023



Brf Lötsjöhöjden

Org nr 769613-7541

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.

10

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring fullvärdeförsäkrad hos Folksam. 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 2023 erläggs med 1 589 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.

40

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid t o m 2024-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-12-31. 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 2024-12-31. 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/underhållsplan

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 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-26 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 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Ordinarie
BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed Suppleant
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Staffan Eriksson Sammankallande
Gunilla Eriksson
Jeff Norlin

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. 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.

I början av 2023 installerades 25 nya laddstolpar, vald leverantör blev företaget ChargeBuddy. Under våren 2023 beslutade styrelsen att påbörja en upphandling av belysningen i våra trapphus och gemensamhetsutrymmen. Av miljömässiga och ekonomiska skäl beslutade vi att byta till LED belysning. Vår valda leverantör blev Miljöbelysning som under hösten genomförde installationen. Under hösten påbörjade vi också en upphandling av fasadtvätt av samtliga våra 3 hus. Beslut om leverantör samt genomförandedatum kommer tas under våren 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (113) medlemmar. Under året har 7 (8) medlemmar tillträtt samt 6 (8) medlemmar utträtt ur föreningen. Antal överlåtelse var 4 (3) med ett genomsnittligt överlåtelsepris till 74 003 (75 000) kronor.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 826	4 528	4 344	3 987	3 940
Resultat efter finansiella poster	-92	-46	-67	58	33
Resultat exkl avskrivningar	1 445	1 393	1 364	1 382	1 360
Soliditet (%)	82,80	82,41	81,92	81,23	81,20
Skuldränta (%)	1,94	0,78	0,96	1,08	1,09
Lån per kvm boyta (kr)	6 258	6 482	6 742	7 087	7 087
Fastighetens belåningsgrad (%)	16,78	17,24	17,66	18,66	18,55
Årsavgift per kvm (kr)	714	649	630	630	630
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	769	716	688	640	630
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 258	6 482	6 742	7 087	7 087
Skuldsättning/kvm (kr)	6 258	6 482	6 742	7 087	7 087
Sparande/kvm (kr)	286	241	242	239	235
Räntekänslighet (%)	8,14	9,05	9,80	11,07	11,24
Energikostnad/kvm (kr)	197	204	200	147	148
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,01	90,62	91,88	92,86	92,57

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

49

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

4

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	3 954 000	377 245	-45 798	180 797 447
Disposition av föregående års resultat:			348 000	-393 798	45 798	0
Årets resultat					-91 628	-91 628
Belopp vid årets utgång	176 370 000	142 000	4 302 000	-16 553	-91 628	180 705 819

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 553
årets förlust	-91 628
	-108 181
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	355 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-143 130
i ny räkning överföres	-320 051
	-108 181

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

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade driftkostnader och räntekostnader. Årsavgiften höjdes fr o m 2024-01-01 med 15%.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 825 744	4 527 546
Övriga rörelseintäkter	3	288 334	45 510
Summa rörelseintäkter		5 114 078	4 573 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 540 698	-2 475 617
Övriga externa kostnader	5	-301 664	-288 514
Personalkostnader	6	-119 647	-113 633
Avskrivningar		-1 536 434	-1 439 215
Summa rörelsekostnader		-4 498 443	-4 316 979
Rörelseresultat		615 635	256 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 169	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 432	-301 940
Summa finansiella poster		-707 263	-301 875
Resultat efter finansiella poster		-91 628	-45 798
Årets resultat		-91 628	-45 798

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	215 747 401	217 054 501
Inventarier, verktyg och installationer	8	999 605	1 079 684
Summa materiella anläggningstillgångar		216 747 006	218 134 185
Summa anläggningstillgångar		216 747 006	218 134 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		215 448	155 070
Övriga fordringar	9	1 085 035	866 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 876	219 975
Summa kortfristiga fordringar		1 462 359	1 241 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		22 090	4 178
Summa kassa och bank		22 090	4 178
Summa omsättningstillgångar		1 484 449	1 245 615
SUMMA TILLGÅNGAR		218 231 455	219 379 800

99

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 512 000	176 512 000
Fond för yttre underhåll		4 302 000	3 954 000
Summa bundet eget kapital		180 814 000	180 466 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 553	377 245
Årets resultat		-91 628	-45 798
Summa fritt eget kapital		-108 181	331 447
Summa eget kapital		180 705 819	180 797 447
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		0	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	36 200 000	30 500 000
Förskott från kunder		0	40 046
Leverantörsskulder		387 206	151 426
Skatteskulder		33 796	27 412
Övriga skulder		41 695	10 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	862 939	853 336
Summa kortfristiga skulder		37 525 636	31 582 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 231 455	219 379 800

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-91 628	-45 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 536 434	1 439 215
Betald skatt		-205 970	-45 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 238 836	1 347 913
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-60 378	-66 386
Förändring av kortfristiga fordringar		93 116	145 211
Förändring av leverantörsskulder		235 780	-58 268
Förändring av kortfristiga skulder		-63 455	192 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 443 899	1 560 706
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-149 255	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-149 255	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av finansiella skulder		-1 300 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 300 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		-5 356	60 706
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början			
Likvida medel och avräkningskonto		763 238	702 532
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		757 882	763 238

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 samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 132 236	3 756 660
P-platsavgifter	375 983	383 299
Elintäkter moms	317 525	387 588
	4 825 744	4 527 547

I årsavgiften ingår bredband, TV, värme och vatten.
Föreningen tillämpar individuell debitering av hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	240	360
Elprisstöd	99 741	0
Försäkringsersättningar	187 763	45 150
Övriga intäkter	590	0
	288 334	45 510

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	49 738	58 481
Trädgårdsskötsel	128 926	162 596
Städkostnader	73 156	70 066
Hyra av entrémattor	20 151	19 376
Snöröjning/sandning	44 547	105 181
Serviceavtal	988	2 884
Hisskostnader	59 772	58 359
Besiktningkostnader	3 736	19 665
Reparationer	249 469	184 460
Hissreparationer	0	4 739
Trädgård och utemiljö	2 424	0
Planerat underhåll	165 177	22 500
OVK besiktning	0	4 670
Fastighetsel	251 211	382 730

Uppvärmning	654 105	580 577
Vatten och avlopp	234 729	217 997
Avfallshantering	304 468	279 192
Försäkringskostnader	53 103	51 482
TV/Bredband	234 792	214 563
Förbrukningsmaterial	8 845	35 613
Övriga driftskostnader	1 361	488
	2 540 698	2 475 619

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	114 408	109 386
Telefoni	751	756
Hemsida	3 971	3 946
Porto	300	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 100	1 700
Revisionsarvode	22 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	110 844	110 757
Bankkostnader	3 100	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 860	6 760
Övriga externa kostnader	37 830	30 209
	301 664	288 514

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	97 000	90 500
Sociala avgifter	22 647	23 133
	119 647	113 633

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-12 884 499	-11 577 400
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 191 599	-12 884 499
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	215 747 401	217 054 501
Taxeringsvärden byggnader	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	64 000 000
	193 000 000	193 000 000

12

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 394 433	1 394 433
Inköp	149 255	0
Utrangeringar	-67 367	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 476 321	1 394 433
Ingående avskrivningar	-314 749	-182 633
Årets avskrivningar	-161 967	-132 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 716	-314 749
Utgående redovisat värde	999 605	1 079 684

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	274 536	62 182
Avräkningskonto förvaltare	735 792	759 060
Momsfordran	74 707	0
Försäkringsfordringar	0	45 150
	1 085 035	866 392

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	17 093	48 830
Ekonomisk förvaltning	27 030	24 375
Medlemskap Bostadsrätterna	6 860	6 860
Avfallshantering	9 320	0
TV/Bredband	4 563	47 547
Upplupna elavgiftsintäkter och övriga intäkter	97 010	92 363
	161 876	219 975

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 327745	4,66	2024-03-01	16 200 000	17 000 000
Stadshypotek 349594	0,83	2024-03-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 562061	4,66	2024-03-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek 538206			0	500 000
			36 200 000	37 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld 36 200 000 30 500 000

Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker emellertid med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före avskrivningar . Genomsnittlig räntesats på utestående lån är på balansdagen 3,92 %.

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: 36 200 000 kr

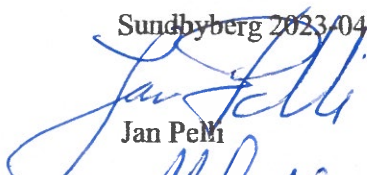
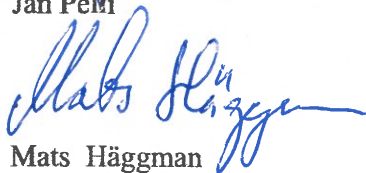
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

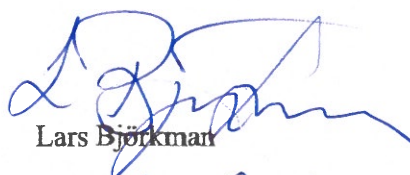

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	114 063	23 144
Styrelsearvoden	0	60 600
Sociala avgifter	0	15 500
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	47 729	106 891
Fastighetsskötsel	0	3 979
Fjärrvärme	98 617	89 365
Entrémattor	0	1 434
Snöröjning	20 916	43 403
Trädgårdsskötsel	0	40 000
Förutbetalda avgifter och hyror	460 797	419 179
Övriga poster	100 817	29 841
	862 939	853 336

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

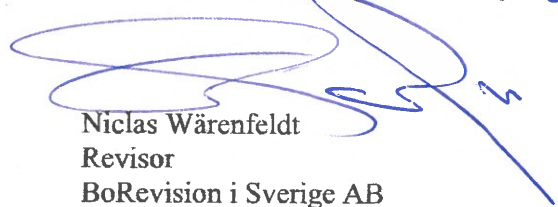
Sundbyberg 2023-04-20


Jan Pell

Mats Häggman


Lars Björkman

Martin Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats

3 mej 2024


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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2024-05-03



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor