

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1

716419-1780

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhet - syfte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal (såsom parkeringsplats).
Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-27.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lövdalen 1, uppförd 1953 efter ritningar av arkitekt Sture Frölén.

I fastigheten finns det 30 st. lägenheter varav 1 st. utgör hyreslägenhet, ett kontor, sex garage och fyra utvändiga p-platser.

Lägenheterna fördelar sig i storlek och antal enligt följande:

1:a	6 st. lägenheter
3:a	10 st. lägenheter
4:a	12 st. lägenheter
5:a	2 st. lägenheter

Total bostadsyta: 2267 kvm

Lokaler/kontor: 165 kvm

Garage: 75 kvm

Total lokalyta: 240 kvm

Gemensamma utrymmen

I källaren finns gemensamma utrymmen för förvaring av cyklar och utrymmen som ursprungligen tjänade som källarförråd tillhörande lägenheterna. De sistnämnda hyrs ut som förråd till extern hyresgäst.

Tvättstuga och lokal för föreningsmöten finns i entréplan.

På vindsplanet finns vindsförråd som är avpassade i antal så att varje lägenhet ska ha tillgång till minst ett förråd vardera.

Fastighetens tekniska status

Under den period som föreningen varit innehavare av fastigheten har en komplett genomgång genomförts beträffande teknisk status av byggnaden. Här kan nämnas stambyte, och byte av elanslutningar till lgh, balkong- och fasadrenovering, omläggning av tak och takkupor, ventilationsöversyn. Någon underhållsplan för kommande åtgärder på fastigheten finns för närvarande inte upprättad.

Fond för yttre underhålls avsätts årligen enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Brain Accounting AB, kontaktperson är Kristi Tasa. Teknisk fastighetsförvaltning sköts av styrelsen.

Avtal och kontrakt

Undercentral med uppvärmning och fjärrvärme
Norrenergi AB - fjärrvärmeleverantör
Serviceavtal med Schneider drift och underhåll

Trappstädning

Under året har byte av städföretag skett.
Nuvarande städföretag: Fresh and Clean i Stockholom

Bredband och TV

Ownit Broadband AB. Kostnad fördelas och ingår i månadsavgiften för resp lägenhet.
Com Hem AB distribuerar marksända kanaler.

Hiss- underhåll och service

Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB

Lokaler/förråd

AMO-tryck
Källarutrymme hyrs ut till firma It-Assistans Sverige AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Organisationsanslutningar

Brf Lövdalen 1 i Solna är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelse - revisorer - valberedning - m.m.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 valdes följande medlemmar att ingå i styrelsen och vid konstituerande styrelsemöte 2020-05-27 konstituerade sig styrelsen enligt nedan:

Claes Reichmann	(Ordförande)
Tomas Holmquist	(Kassör)
Fredric Larsson	(Ledamot)
Denny Åström	(Ledamot)
Bo Widén	(Ledamot)
Fredrik Svensson	(Suppleant)
David Jay	(Suppleant)

Tecknande av BRF Lövdalens firma

Föreningens firma tecknas av två ledamöter av styrelsen.

Styrelsens arvode

Styrelsen har under räkenskapsåret avstått från arvode.

Kontakt med styrelsen

Styrelsen kontaktas genom föreningens brevlåda på entréplanet.

Revisor

Tomas Ericson. BOREV Revision AB i Uppsala

Valberedning

Jimmy Eriksson, sammankallande
David Lundberg

Föreningsmedlemskap

Föreningen har 29 st. bostadsrätter med föreningsmedlemskap.

Förändringar under verksamhetsåret

Under 2020 har 5 st. lägenheter bytt ägare.

Överlåtelseavgift

Vid överlåtelse debiteras köparen (förvärvaren) en överlåtelseavgift

Händelser under räkenskapsåret i urval

Årsstämma

Föreningen höll årsstämma för tidigare verksamhetsår (2019) den 2020-05-27.

2

Styrelsemöten

Styrelsen har haft protokollförda sammanträden som planerats in under året med ca ett möte i månaden. Styrelsemöten hålls i den mindre lokalen invid tvättstugan.

Snöskottning/gräsklippning

Denny Åström ansvarar för snöskottning och gräsklippning och arvoderas årligen för detta uppdrag.

Tvättstugan - underhållsansvarig

Denny Åström har varit ansvarig kontaktperson. Maskiner har underhållits och trasiga har bytts ut.

Gemensamma aktiviteter

2 st städdagar har genomförts under höst och vår. God uppslutning och uppskattat resultat.

Garagedörrar

Föreningens garagedörrar har under året renoverats.

Värmesystemet-radiatorer

Värmesystemets har under året kompletterats med en avluftningsanläggning vilken förväntas öka verkningsgraden för värmesystemet och då även medföra en kostnadsbesparing av fjärrvärmekostnaden.

Ventilationen

Inför årets OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) rengjordes ventilationskanaler för frånluft. Vid besiktningen framkom ett renoveringsbehov av fastighetens ventilationssystem. Styrelsen har därefter kontaktat entreprenörer för att identifiera felaktigheter och att lämna offerter på nödvändiga reparations- och renoveringsåtgärder. Styrelsens målsättning är att under 2021 ha åtgärdat felaktigheter och ha ett väl fungerande ventilationssystem för både frånluft och våra öppna spisar.

Allmänbelysning

Under året har allmänbelysningen i trapphuset, tvättstuga, vind och källare bytts till energibesparande armaturer som styrs med rörelsedetektorer.

Informationsblad till medlemmarna

Ett informationsblad om styrelsens arbete och vad som händer i huset har distribuerats till medlemmarna under året.

Anvisningar om hur fastighetens ventilations- och fläktsystem fungerar har delats ut till samtliga lägenheter.

Planerad verksamhet under 2021

Ventilationen

Arbetet med renovering av ventilationen färdigställs och styrelsens målsättning är att under 2021 ha ett väl fungerande ventilationssystem för både frånluft och våra öppna spisar.

Föreningens ekonomi

Allmänt

Årets resultatet visar en vinst på 214 546:-.

En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av marknadsräntorna på föreningens lån och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Föreningen har fyra lån i Nordea.

Räntekostnad år 2020 169 328:-

Räntekostnad år 2019 196 317:-

Räntekostnad år 2018 187 414:-

Årsavgift

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2021.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1953.

Den årliga fastighetsskatten uppgick 2020 till 46 391:-.

Kommentarer till föreningens kostnader

De helt dominerande kostnadsposterna för föreningen utgörs av räntekostnader på 169 328:- och fjärrvärmekostnader som för innevarande räkenskapsår uppgick till 406 941:-.

En bidragande åtgärd för att hålla nere fjärrvärmekostnaderna är att reglera radiatorernas termostater så att de ger en lämplig värme.

Ett återhållsamt användande av tappvarmvatten bidrar också till att hålla nere kostnaderna för fjärrvärmerna.

Värmesystemets planerade komplettering med en avluftningsanläggning förväntas medföra en besparing.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 736,7	1 751,8	1 694,3	1 667,2
Resultat efter finansiella poster	214,5	-231,1	-871,4	79,9
Soliditet (%)	66,0	64,5	64,5	62,2
Kassalikviditet (%)	60,0	2 315,3	1 480,3	891,2
Fond för yttre fastighetsunderhåll kr	1 062,0	881,3	752,4	623,5
Årsavgift per kvm bostadsyta kr	636,0	636,0	620,0	591,0
Lån per kvm bostadsyta kr	7 203,0	7 648,0	7 656,0	7 656,0
Insats per kvm bostadsyta kkr	13,3	13,3	13,3	12,8
Skuldränta (%)	1,0	1,2	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad %	26,1	27,7	38,8	38,8
Räntekostnader	169,3	196,3	187,6	178,5
Taxeringsvärde	60 095,0	60 095,0	42 972,0	42 972,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 875 805	5 021 368	881 328	-3 790 520	-231 104	30 756 877
Disposition av föregående års resultat:				-231 104	231 104	0
Avsättning till yttre fond			180 285	-180 285		0
Årets resultat					214 546	214 546
Belopp vid årets utgång	28 875 805	5 021 368	1 061 613	-4 201 909	214 546	30 971 423

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 201 909
årets vinst	214 546
	-3 987 363

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	180 285
i ny räkning överföres	-4 167 648
	-3 987 363

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 736 694	1 751 787
Övriga rörelseintäkter		1 639	52 883
Summa rörelseintäkter		1 738 333	1 804 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 154 901	-1 466 572
Fastighetsadministration	4	-94 041	-83 291
Personalkostnader	5	0	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-276 668	-276 613
Summa rörelsekostnader		-1 525 610	-1 839 618
Rörelseresultat		212 724	-34 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156 090	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 268	-196 317
Summa finansiella poster		1 822	-196 156
Resultat efter finansiella poster		214 546	-231 104
Årets resultat		214 546	-231 104

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 470 716	41 747 384
Summa materiella anläggningstillgångar		41 470 716	41 747 384
Summa anläggningstillgångar		41 470 716	41 747 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 114
Övriga fordringar		27 258	17 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 355	37 521
Summa kortfristiga fordringar		65 613	66 044
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	0	800 964
Summa kortfristiga placeringar		0	800 964
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 402 164	5 039 601
Summa kassa och bank		5 402 164	5 039 601
Summa omsättningstillgångar		5 467 777	5 906 609
SUMMA TILLGÅNGAR		46 938 493	47 653 993

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 875 805	28 875 805
Förlagsinsatser		5 021 368	5 021 368
Uppskrivningsfond		1 061 613	881 328
Summa bundet eget kapital		34 958 786	34 778 501
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 201 909	-3 790 520
Årets resultat		214 546	-231 104
Summa fritt eget kapital		-3 987 363	-4 021 624
Summa eget kapital		30 971 423	30 756 877
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 854 000	16 642 000
Summa långfristiga skulder		6 854 000	16 642 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 820 000	0
Leverantörsskulder		29 090	68 035
Skatteskulder		-3 780	-5 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 760	192 369
Summa kortfristiga skulder		9 113 070	255 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 938 493	47 653 993

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		214 546	-231 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		276 668	276 619
Betald skatt		-8 341	17 517
Resultat efter finansiella poster		482 873	63 032
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 114	-11 114
Förändring av kortfristiga fordringar		800 130	-3 113
Förändring av leverantörsskulder		-38 945	-135 760
Förändring av kortfristiga skulder		8 895 392	-20 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 150 564	-107 907
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-9 788 000	-18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 788 000	-18 000
Årets kassaflöde		362 564	-125 907
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 039 601	5 165 508
Likvida medel vid årets slut		5 402 164	5 039 601

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	1
Inventarier, verktyg och installationer	20

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens lån i procent av fastighetens taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 384 626	1 384 632
Hyror bostäder	99 492	96 906
Hyror lokaler	143 124	163 324
Hyror garage och parkeringsplatser	104 496	101 976
Fastighetsskatt	4 956	4 949
	1 736 694	1 751 787

R

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	41 725	38 028
El	58 915	61 355
Fjärrvärme	406 941	318 191
Vatten	34 984	33 340
Sophämtning	44 389	34 977
Kabel-tv avgift	59 522	59 433
Fastighetsförsäkring	37 124	33 594
Hissbesiktning	9 715	15 583
Reparationer	272 111	30 529
Underhåll	57 886	776 430
Fastighetskatt	46 391	44 883
Övriga poster	85 198	20 229
	1 154 901	1 466 572

Not 4 Fastighetsadministration

	2020	2019
Revisionsarvode	12 013	11 600
Ekonomisk förvaltning	45 944	43 900
Konsultarvode Brain	9 454	7 615
Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 184	5 142
Bankkostnader	5 420	5 231
Övriga poster	16 026	9 803
	94 041	83 291

Not 5 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	45 569 093	45 569 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 569 093	45 569 093
Ingående avskrivningar	-3 821 709	-3 545 089
Årets avskrivningar	-276 668	-276 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 098 377	-3 821 709
Utgående redovisat värde	41 470 716	41 747 384
Taxeringsvärden byggnader	25 095 000	25 095 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	60 095 000	60 095 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringar	25 305	24 471
Förutbetalda internet avgifter	13 050	13 050
	38 355	37 521

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar, kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	6 144,7553	800 964	0	951 989
		800 964	0	951 989

Fonden är inlöst 2020-02-28 till marknadsvärde 951 989 kr. Bokfört värde är därmed 0 vid 2020-12-31.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Det har kommit ett ny uttalande från Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR N 2020:41) angående hur skulder till kreditinstitut skall redovisas. Tidigare har lån med omsättningsdatum inom ett år från balansdagen kunnat redovisas som långfristiga skulder. Det nya uttalandet säger dock att skulder till kreditinstitut med omsättningstid inom ett år från balansdagen skall redovisas som kortfristiga skulder.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga del av låneskulder	6 854 000	16 642 000
Kortfristig del av låneskulder	8 820 000	0
Ingen fastställd amorteringsplan finns.	15 674 000	16 642 000

Långgivare	Ränta %	Omsättningsdag		
Nordea 89522	1,410	2024-03-20	2 884 000	2 920 000
Nordea 17183	0,600	2021-03-29	3 920 000	3 920 000
Nordea 60758	0,920	2025-02-19	3 970 000	4 920 000
Nordea 17167	0,600	2021-03-29	4 900 000	4 900 000
Totalt			15 674 000	16 660 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

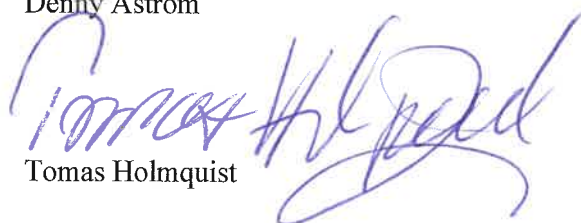
Stockholm den ²³ / 4 2021



Claes Reichmann
Ordförande

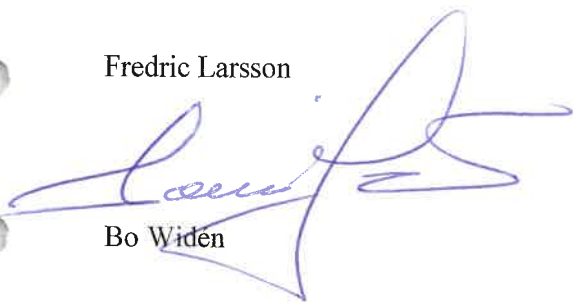


Denny Åström



Tomas Holmquist

Fredric Larsson



Bo Widen

Min revisionsberättelse har lämnats *29 april 2021*



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1, org.nr 716419-1780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor