



# Årsredovisning 2019

Brf Lotterivägen 19-37  
Org nr 769610-7080

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Mail: [brf.lotterivagen.19.37@gmail.com](mailto:brf.lotterivagen.19.37@gmail.com)

Hemsida: <http://www.lotterivagen19-37.bostadsratterna.se>

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

**Föreningens fastighet**, Lotterivägen 19-37 i Stockholms kommun förvärvades 2004-10-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Lotterivägen 19-37. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1996.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 713 kvm, varav 3 414 kvm utgör lägenhetsyta och 201 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning  
6 st 1 rum och kök  
36 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 58 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal och 6 lager.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2011, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras löpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering av lekplatsen på innergården	2017
Byte av kodsystäm, entrédörrar	2016
Byte entrédörrar	2016
Installation/gruppanslutning av bredband till alla lägenheter	2016
Ventilation	2015
Torkrum	2015
Nya sopskåp	2013
Tvättstugor	2012
Takrenovering	2012
Stamspolning	2009
Energideklaration	2009
Tak, omlagda/kompletterade	1996
Nya elinstallationer	1996
Stambyte	1996

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2004-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-09-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-04-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äktapivatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

<b>Antalet medlemmar</b> i föreningen uppgick vid årets början till	86
Nyttillkomna medlemmar	10
Utträdandemedlemmar	8
Medlemsantalet vid årets slut är	88

Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Victor Christola	ledamot/ordf
Elin Paulsson	ledamot/vice ordf
Joakim Rudvi	ledamot/kassör
Malin Karlsson	ledamot/sekr
Peter Klasson	ledamot
Eugenia Alexeeva	ledamot
Kristina Lindholm	ledamot
Stina Borg	suppleant
Robert Haecks	suppleant

Till **revisor** har Eric Åhsberg valts.

**Valberedningen** består av Carina Spratley Bois, Anders Lindkvist och Gunilla Eriksson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018 framförallt beroende på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde.

Föreningen har under året amorterat 1 100 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte cirkulationspump, värmecentral	41
Stamspolning	71

Under de närmsta åren finns inget **planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>38 424 396</b>	<b>11 019 295</b>	<b>3 352 785</b>	<b>-9 194 479</b>	<b>591 778</b>	<b>44 193 775</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			360 300	-360 300		
Balanseras i ny räkning				591 778	-591 778	
Årets resultat					307 919	307 919
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 424 396</b>	<b>11 019 295</b>	<b>3 713 085</b>	<b>-8 963 001</b>	<b>307 919</b>	<b>44 501 694</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 727	2 740	2 744	2 686	2 657
Resultat efter finansiella poster, Kkr	308	592	610	-141	329
Soliditet, %	81,6	80,1	78,5	77,0	71,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	743	743	743	737	742
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 924	3 267	3 579	3 859	4 889
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 981	11 981	11 981	11 981	11 981
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,20	0,85	1,02	1,41	2,22
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,8	19,8	21,5	23,0	28,2

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 963 001
Årets resultat	307 919
	<hr/>
	-8 655 082
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	360 300
Ur yttre fond ianspråkats	-112 000
I ny räkning överföres	-8 903 382
	<hr/>
	-8 655 082

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>2 727 016</u>	<u>2 739 832</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 727 016</b>	<b>2 739 832</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 577 453	-1 299 948
Övriga externa kostnader	4	-138 999	-164 723
Personalkostnader	5	-78 852	-81 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-504 970</u>	<u>-508 870</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 300 274</b>	<b>-2 054 886</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>426 742</b>	<b>684 946</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-118 823</u>	<u>-93 168</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 823</b>	<b>-93 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>307 919</b>	<b>591 778</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	52 570 346	53 016 965
Inventarier, verktyg och installationer	7	275 508	333 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 845 854</b>	<b>53 350 824</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 845 854</b>	<b>53 350 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 244	3 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	110 502	43 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 746</b>	<b>46 925</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 584 500</b>	<b>1 766 123</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 697 246</b>	<b>1 813 048</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 543 100</b>	<b>55 163 872</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 443 691	49 443 691
Fond för yttre underhåll		3 713 085	3 352 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 156 776</b>	<b>52 796 476</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 963 000	-9 194 479
Årets resultat		307 919	591 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 655 081</b>	<b>-8 602 701</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 501 695</b>	<b>44 193 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 277 000	10 377 000
Övriga skulder		9 300	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 286 300</b>	<b>10 377 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		259 624	115 058
Aktuell skatteskuld		2 481	1 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	393 000	376 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>755 105</b>	<b>593 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 543 100</b>	<b>55 163 872</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	426 742	684 946
Avskrivningar	504 970	508 870
Erlagd ränta	-118 823	-93 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>812 889</b>	<b>1 100 648</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	3 595
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-65 821	-1 295
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	144 566	-98 508
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	17 443	98 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>909 077</b>	<b>1 103 161</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Deposition	9 300	0
Amortering långfristiga lån	-1 100 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 090 700</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-181 623</b>	<b>103 161</b>
Likvida medel vid årets början	1 766 123	1 662 962
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 584 500</b>	<b>1 766 123</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Kassaflödesanalysen**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 384 149	2 384 148
	Hyresintäkter bostäder	129 156	129 156
	Bredband internetanslutning	49 680	49 680
	Hyresintäkter lokaler	89 783	107 680
	Övriga hyresintäkter	60 720	55 947
	Övriga intäkter	13 528	13 221
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 727 016</b>	<b>2 739 832</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel	135 016	138 586
	Snöröjning/sandning	30 244	20 007
	Reparationer	205 785	32 769
	Planerat underhåll	43 168	0
	Städning	86 816	74 265
	Fjärrvärme	616 829	632 503
	Fastighetsel	83 998	81 293
	Sophämtning	53 087	47 791
	Vatten/avlopp	105 247	91 830
	Försäkringspremier	30 680	30 040
	Fastighetsskatt/-avgift	92 230	91 700
	Stadsnät och Kabel TV	44 966	41 520
	Övriga driftkostnader	49 387	17 644
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 577 453</b>	<b>1 299 948</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	100 266	98 251
	Revisionsarvode	27 375	26 688
	Konsultarvoden	556	22 900
	Övriga externa kostnader	10 802	16 884
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>138 999</b>	<b>164 723</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Lön	0	2 143
	Sociala avgifter	18 852	19 202
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>78 852</b>	<b>81 345</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	63 480 103	63 480 103
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 480 103	63 480 103
	Ingående avskrivningar	-10 463 138	-10 016 519
	Årets avskrivningar	-446 619	-446 619
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 909 757	-10 463 138
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 570 346</b>	<b>53 016 965</b>
	Redovisat värde byggnader	31 409 827	31 830 648
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 342 320	2 368 118
	Redovisat värde mark	18 818 199	18 818 199
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>52 570 346</b>	<b>53 016 965</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	80 961 000	51 348 000
	varav byggnader:	46 815 000	33 908 000

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	784 916	784 916		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>784 916</b>	<b>784 916</b>		
	Ingående avskrivningar	-451 057	-388 806		
	Årets avskrivningar	-58 351	-62 251		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-509 408</b>	<b>-451 057</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 508</b>	<b>333 859</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Försäkringspremier	5 068	4 835		
	Fastighetsskötsel	35 938	0		
	Städning	29 688	0		
	Ekonomisk förvaltning	25 205	24 590		
	Övr förutbet kostn o uppl int	14 603	14 405		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>110 502</b>	<b>43 830</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Amortering inom 1 år	100 000	100 000		
	Amortering inom 2 till 5 år	400 000	400 000		
	Amortering efter 5 år	8 877 000	9 977 000		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 377 000</b>	<b>10 477 000</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2020</b>	<b>2019-12-31</b>
	Swedbank Hypotek			100 000	2 077 000
	Swedbank Hypotek				3 000 000
	Swedbank Hypotek				4 300 000
	<b>Summa</b>			<b>100 000</b>	<b>9 377 000</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>100 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>9 277 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Förutbetalda avgifter/hyror	196 754	216 778		
	Upplupna räntekostnader	12 592	4 820		
	Uppvärmning	81 108	84 998		
	Stryrelsarvode, inklusive sociala avgifter	44 026	44 026		
	Övriga upplupna kostnader	58 520	25 466		
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>393 000</b>	<b>376 088</b>		

## NOTER

Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar  
Summa ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

30 756 000

30 756 000

30 756 000

30 756 000

Stockholm den 12 maj 2020

Victor Christola  
Ordförande

Kristina Lindholm  
Kristina Lindholm

Peter Klaszon  
Peter Klaszon

Elin Paulsson  
Elin Paulsson

Eugenia Alexeeva  
Eugenia Alexeeva

Malin Karlsson  
Malin Karlsson

Joakim Rudvi  
Joakim Rudvi

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2020.

Eric Ahsberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37, org nr 769610-7080

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 på 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 på fel, 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 på mistag, 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. Risker 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 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 Lotterivägen 19-37 för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

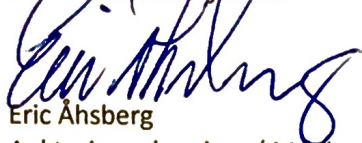
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 12 maj 2020



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR