

# Årsredovisning 2020

BRF VILLA LUSTIGKULLA

769606-6658



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILLA LUSTIGKULLA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-02-05.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### STADGAR

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-24.

### FÖRENINGENS FASTIGHET

Charlottendahl 5 & 12 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-12. Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adresserna Gröndalsvägen 17 och 19 samt Lustigkullavägen 1 respektive 3.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Charlottendahl 5 & 12 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nytt tomträttsavtal började gälla fr.o.m. 2020-07-01, då med en särskild nedsättning under de första fyra åren.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 994 kvm, varav 2 464 kvm utgör lägenhetsyta och 517 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

8st	1 rum och kök
12st	2 rum och kök
10st	3 rum och kök
5st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 33 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt (2020).

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-07 och påföljande självkonstituering är styrelsens sammansättning följande:

Elisabeth Axelsson, kvar 1 av 2 år	Ordförande
Emilia Winberg, kvar 1 av 2 år	Ledamot
Tamás Páncél, omval 2 år	Ledamot
Johan Amborn, omval 2 år	Ledamot
Jonas Fredriksson, nyval 2 år	Ledamot
Eva Susso, omval 1 år	Suppleant
Alfred Årfeldt, omval 1 år	Suppleant

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

På ordinarie föreningsstämma 2020-05-07 valdes även valberedning och revisor.

## **VALBEREDNING**

Pernilla Ståhl, Karin Melin och Stephane Kunegel (sammankallande).

## REVISORER

Mats Blomgren    Revisor    PwC

## UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Den tekniska beskrivningen som antogs 2009 har tidigare legat till grund för de underhållsåtgärder som utförts och planerats. Under hösten 2018 upprättades en ny långsiktig underhållsplan av föreningens tekniska förvaltare, vilken årligen uppdateras av dem. Under 2020 har styrelsen följt den underhållsplanen samt kompletterat den med åtgärder som saknades.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2013	Nytt fjärrvärmesystem
2014	Byte av lysrör till energilampor i alla trapphus
2014	Ombyggnad av stuprörssystem
2014	Stambyte i källare på Gröndalsvägen 1 och 3
2015	Ventilationsbesiktning
2016	Fönsterreovering
2016	Renovering av butikslokal
2016	Målning av tak
2016	Målning av källargolv
2016	Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
2017	Ny hiss på Gröndalsvägen 17
2018/2019	Renovering av centralventilation
2019	Punktlagning av fasad
2020	Stamspolning
2020	Lagning av tak ovanför butikslokal

## PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Eventuell reparation golvplatta och byte av stammar i källaren, 17
2021 (prognos)	Utbyte av torktumlare
2022 (prognos)	Utbyte av 4 tvättmaskiner
2022 (prognos)	Renovering/ombyggnad av 1 hydraulhiss
2023 (prognos)	Utbyte av en frånluftsfläkt

## AVTAL MED LEVERANTÖRER (URVAL)

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Juridisk rådgivning mm	Fastighetsägarna

## FÖRSÄKRING

Fastigheten var under 2020 försäkrad hos Protector.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Amortering har skett med 1,8 milj kr.
- En planerad stamspolning utfördes enl. underhållsplan. Stamspolningen resulterade i en vattenskada på ett ställe i källaren och i butikslokalen. Dessa vattenskador åtgärdades direkt efter uppkomst.
- En ytterligare vattenskada inträffade i butikslokalen i slutet av året. Läckan berodde på en ej avstängd kran i ett förråd hos hyresgästerna. Åtgärdsarbetet vidtogs direkt efter uppkomsten och var vid årsskiftet pågående.
- Extra förråden har setts över: ett kösystem har upprättats, nya avtal har skrivits, hyresökning på samtliga förråd och ett ytterligare förråd har börjats hyras ut.
- Åtgärder i ökad säkerhet för de boende har vidtagits, exempelvis har samtliga blippar byts ut och brytskydd i källaren installerats.
- Cykelrummet i port 1 blev renoverat och kunde börja användas i januari 2020. En rensning av cyklar i övriga förråd har skett under året.
- Taket ovanför butikslokalen behövdes lagas, plankor under plåten byttes ut partiellt.
- Den rådande pandemin gjorde att styrelsen beslutade om en hyresreduktion om 25% till hyresgästerna i butikslokalen under tre månader. Statligt stöd om hälften av summan har beviljats och utdelats.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

- Trivselreglerna har uppdaterats.
- Två gårdsdagar har genomförts under året och gården har fått nya planteringar och möbler.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 590	2 605	2 755	2 467
Resultat efter fin. poster	-65	-397	160	-720
Soliditet, %	84	82	76	74
Yttre fond	794	922	774	626
Taxeringsvärde	65 727	65 727	49 378	49 378
Bostadsyta, kvm	2 464	2 508	2 464	2 464
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	669	667	746	741
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 252	3 960	5 243	5 900
Genomsnittlig skuldränta, %	1,49	1,63	1,64	2,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	46 814	-	-	46 814
Upplåtelseavgifter	7 031	-	-	7 031
Fond, yttre underhåll	922	-	-129	794
Balanserat resultat	-7 498	-397	129	-7 767
Årets resultat	-397	397	-65	-65
<b>Eget kapital</b>	<b>46 871</b>	<b>0</b>	<b>-65</b>	<b>46 806</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 767
Årets resultat	-65
Totalt	<u>-7 832</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	197
Balanseras i ny räkning	-8 029
	<u><u>-7 832</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 590	2 605
Rörelseintäkter		26	49
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 616</b>	<b>2 654</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 689	-1 943
Övriga externa kostnader	8	-103	-205
Personalkostnader	9	-133	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626	-626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 550</b>	<b>-2 896</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>66</b>	<b>-243</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-133	-186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131</b>	<b>-154</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-65</b>	<b>-397</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-65</b>	<b>-397</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	53 812	54 423
Maskiner och inventarier	12	253	267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 064</b>	<b>54 690</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 064</b>	<b>54 690</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29	110
Övriga fordringar	13	1 148	1 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	161	107
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 338</b>	<b>1 367</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		38	1 386
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>38</b>	<b>1 386</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 376</b>	<b>2 753</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 441</b>	<b>57 443</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 844	53 844
Fond för yttre underhåll		794	922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 638</b>	<b>54 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 767	-7 498
Årets resultat		-65	-397
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 832</b>	<b>-7 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 806</b>	<b>46 871</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	9 932
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 932</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 012	0
Leverantörsskulder		98	129
Skatteskulder		13	10
Övriga kortfristiga skulder		44	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	467	451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 635</b>	<b>640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 441</b>	<b>57 443</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	2	5
Erhållna statliga bidrag, moms	24	0
Försäkringsersättning	1	0
Hysesintäkter förråd	16	16
Hysesintäkter förråd, moms	11	0
Hysesintäkter, bostäder	230	224
Hysesintäkter, lokaler	868	854
Intäcksreduktion	-49	0
Årsavgifter, bostäder	1 512	1 506
Övriga intäkter	0	49
<b>Summa</b>	<b>2 616</b>	<b>2 654</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	40	125
Fastighetsskötsel	66	161
Snöskottning	6	15
Städning	67	89
Trädgårdsarbete	8	14
Övrigt	3	2
<b>Summa</b>	<b>191</b>	<b>406</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	21	0
Reparationer	354	203
<b>Summa</b>	<b>375</b>	<b>203</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Lägenhet 381	0	326
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>326</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	83	87
Sophämtning	44	29
Uppvärmning	409	413
Vatten	60	56
<b>Summa</b>	<b>596</b>	<b>585</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	16	16
Fastighetsförsäkringar	56	35
Fastighetsskatt	103	101
Kabel-TV	10	10
Tomträttsavgälder	303	234
Övrigt	39	28
<b>Summa</b>	<b>527</b>	<b>424</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	43	41
Avg juridiska åtgärder	0	27
Bankkostnader	1	2
Datakommunikation	2	0
Extradebitering förvaltn.	3	23
Förbrukningsinventarier	13	2
Förbrukningsmaterial	0	1
Konsultkostnader	0	52
Postbefordran	3	1
Revisionsarvoden	29	28
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämman/städdag	0	4
Övr förvaltningskostnader	4	5
Övriga externa kostnader	1	14
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>205</b>



NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	5	5
Sociala avgifter	32	29
Styrelsearvoden	96	87
Övriga personalkostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>133</b>	<b>122</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	133	186
<b>Summa</b>	<b>133</b>	<b>186</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	60 400	60 400
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>60 400</b>	<b>60 400</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 978	-5 367
Årets avskrivning	-611	-611
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 589</b>	<b>-5 978</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>53 812</b>	<b>54 423</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 257	35 257
Taxeringsvärde mark	30 470	30 470
<b>Summa</b>	<b>65 727</b>	<b>65 727</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	362	362
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>362</b>	<b>362</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-95	-81
Avskrivningar	-14	-14
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-110</b>	<b>-95</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>253</b>	<b>267</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 134	1 142
Skattekonto	14	8
<b>Summa</b>	<b>1 148</b>	<b>1 150</b>
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	4	4
Fastighetskötsel	5	5
Försäkringspremier	10	6
Förvaltning	19	11
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	93	59
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	21
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>107</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2021-04-06	1,66 %	4 894	4 935
SBAB	2021-11-19	1,15 %	1 726	1 761
SBAB	2021-06-14	1,13 %	1 392	3 236
<b>Summa</b>			<b>8 012</b>	<b>9 932</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>8 012</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	30	29
Beräknat revisionsarvode	30	30
El	10	10
Förutbetalda avgifter/hyror	220	214
Löner	96	93
Uppvärmning	55	54
Utgiftsräntor	10	12
Vatten	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
<b>Summa</b>	<b>467</b>	<b>451</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Axelsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Emilia Winberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jonas Fredriksson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Amborn  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tamás Páncél  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PwC  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	SkeFr6Jol_-rybFB6yoU_
Document	BRF Villa Lustigkulla ÅR 2020.pdf
Pages	20
Sent by	Linn Zachrisson

## Signing parties

<b>Elisabeth Axelsson</b>	mail@lisaaxelsson.net	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Jonas Fredriksson</b>	jonas.fredriksson@ssbf.brand.se	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Emilia Winberg</b>	emilia.winberg@lo.se	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Johan Amborn</b>	amborn60@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Tamás Páncél</b>	tamas.pancel@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Mats Blomgren</b>	mats.blomgren@pwc.com	Action: Sign	Method: BankID SE

## Activity log

### E-mail invitation sent to mail@lisaaxelsson.net

2021-04-19 13:45:16 CEST,

### E-mail invitation sent to jonas.fredriksson@ssbf.brand.se

2021-04-19 13:45:16 CEST,

### E-mail invitation sent to dimas.pancel@gmail.com

2021-04-19 13:45:17 CEST,

### E-mail invitation sent to emilia.winberg@lo.se

2021-04-19 13:45:17 CEST,

### E-mail invitation sent to amborn60@gmail.com

2021-04-19 13:45:17 CEST,

### Clicked invitation link Jonas Fredriksson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 13:57:31 CEST,IP: 185.178.141.107

### Document viewed by Jonas Fredriksson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 13:57:31 CEST,IP: 185.178.141.107

### Document signed by Per Jonas Fredriksson

Birth date: 1962/10/10,2021-04-19 13:58:25 CEST,

### Clicked invitation link Johan Amborn

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; ONEPLUS A5010) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-19 14:00:50 CEST,IP: 82.183.1.19

---

**Document viewed by Johan Amborn**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; ONEPLUS A5010) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-19 14:00:51 CEST,IP: 82.183.1.19

---

**Document signed by JOHAN AMBORN**

Birth date: 1976/02/18,2021-04-19 14:01:51 CEST,

---

**Clicked invitation link Elisabeth Axelsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 17:03:02 CEST,IP: 83.185.34.120

---

**Document viewed by Elisabeth Axelsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 17:03:02 CEST,IP: 83.185.34.120

---

**Document signed by ELISABETH AXELSSON**

Birth date: 1982/07/02,2021-04-19 17:06:53 CEST,

---

**Clicked invitation link Emilia Winberg**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 20:57:21 CEST,IP: 85.225.171.116

---

**Document viewed by Emilia Winberg**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 20:57:22 CEST,IP: 85.225.171.116

---

**Document signed by EMILIA WINBERG**

Birth date: 1973/03/10,2021-04-20 07:41:02 CEST,

---

**Clicked invitation link Tamás Páncél**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-21 11:04:58 CEST,IP: 138.106.57.132

---

**Document viewed by Tamás Páncél**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-21 11:04:59 CEST,IP: 138.106.57.132

---

**Document signed by TAMÁS PÁNCÉL**

Birth date: 1981/06/12,2021-04-21 11:05:54 CEST,

---

**E-mail invitation sent to mats.blomgren@pwc.com**

2021-04-21 11:05:55 CEST,

---

**Clicked invitation link Mats Blomgren**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-21 11:14:42 CEST,IP: 84.17.219.58

---

**Document viewed by Mats Blomgren**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-21 11:14:42 CEST,IP: 84.17.219.58

---

**Document signed by MATS LENNART BLOMGREN**

Birth date: 1959/05/31,2021-04-21 19:17:27 CEST,

---

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Villa Lustigkulla, org.nr 769606-6658

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Villa Lustigkulla för år 2020.

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 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 revisionsssed 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.

#### *Övrig upplysning*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, 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 BRF Villa Lustigkulla för år 2020 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 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 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 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 vårt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	BJZI11CUO-SkgZUkkCUd
Document	Villa Lustigkulla RB 2020.pdf
Pages	3
Sent by	Nabo Group AB

## Signing parties

<b>Mats Blomgren</b>	mats.blomgren@pwc.com	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------------	-----------------------	--------------	-------------------

## Activity log

### Clicked invitation link Mats Blomgren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-21 19:22:24 CEST,IP: 34.99.63.43

### Document viewed by Mats Blomgren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-21 19:22:24 CEST,IP: 34.99.63.43

### Document signed by MATS LENNART BLOMGREN

Birth date: 1959/05/31,2021-04-21 19:22:59 CEST,

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

