

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1
716419-1780

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 (91 m²), 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. Underhållsplan för kommande åtgärder på fastigheten är planerad att upprättas under 2023.

Fond för yttre underhåll 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

Nuvarande städföretag: Fresh and Clean i Stockholms

Bredband och TV

Bredband: Ownit Broadband AB (100 Mbps)
TV: Tele 2 (fd. ComHem) distribuerar basutbudet.
Kostnad fördelas och ingår i månadsavgiften för resp lägenhet.
Utökad tillgänglighet avseende bredband och TV beställs och bekostas av respektive medlem.

Hiss- underhåll och service

Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB

Lokaler/förråd

AMO-tryck hyr lokal för tryckeriverksamhet.
Källarutrymme (förråd) hyrs ut till firma IT-assistans Sverige AB.
Ett mindre förråd bredvid tvättstugan och den inbyggda gamla piskbalkongen hyrs ut till föreningens medlemmar.

Garage/utvändig parkering

6 stycken garageplatser och 4 stycken utvändiga parkeringsplatser för bil samt en för motorcykel hyrs ut till föreningens medlemmar.

Kölista för extra förråd och garage/parkering finns upprättad och tillgänglig för medlemmarna.

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 2022-06-01 valdes följande medlemmar att ingå i styrelsen och vid konstituerande styrelsemöte 2022-06-01 konstituerade sig styrelsen enligt nedan:

Malin Wirf (Ordförande)

Daniel Almgren (Kassör)

David Jay (Sekreterare)

Björn Öberg (Ledamot)

Denny Åström (Suppleant)

Tecknande av BRF Lövdalens firma

Föreningens firma tecknas av två ledamöter av styrelsen.

Styrelsens arvode

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett arvode på 35000:- att fritt fördela inom styrelsen.

Kontakt med styrelsen

Styrelsen kontaktas genom föreningens brevlåda på entréplanet.

Revisor

Tomas Ericson. BOREV Revision AB i Uppsala

Valberedning

David Jay, sammankallande

Pia Karlestedt

Föreningsmedlemskap

Föreningen har 29 st. bostadsrätter med föreningsmedlemskap.

Förändringar under verksamhetsåret

Under 2022 har 4 st. lägenheter bytt ägare.

Överlåtelseavgift

Vid överlåtelse debiteras köparen (förvärvaren) en överlåtelseavgift

Händelser under räkenskapsåret i urval

Årsstämma

Föreningen höll årsstämma för tidigare verksamhetsår (2021) den 2022-06-01.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft protokollförda sammanträden som planerats in under året med ca ett möte i månaden.

Snöskottning/gräsklippning

Denny Åström har under 2022 ansvarat för snöskottning och gräsklippning och arvoderats för detta uppdrag.

Tvättstugan - underhållsansvarig

Styrelsen har under året köpt in reparations- och underhållstjänster vid behov.

Gemensamma aktiviteter

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

Kommunikation

Föreningen har under 2022 fortsatt implementeringen av Boappa som dess främsta kommunikationskanal ut mot medlemmarna. Parallellt med detta har ett informationsblad om styrelsens arbete och vad som händer i huset har distribuerats till medlemmarna under året.

Ventilationen

Inför 2020 års OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) rengjordes ventilationskanaler för frånluft. Vid besiktningen framkom ett renoveringsbehov av fastighetens ventilationssystem. Styrelsen har därefter upphandlat entreprenörer för att identifiera felaktigheter och åtgärda ett antal felaktiga frånluftsventiler i några lägenheter samt renovering av fastighetens fläktsystem på vinden. Arbetet påbörjades under våren 2021 och avslutades i början på 2022. Utförd OVK-besiktning redovisar ett godkänt ventilationssystem och styrelsen har under 2022 även tillsett att ventilationssystem för öppna spisar fungerar på ett tillfredsställande sätt.

Planerad verksamhet under 2023

Inga stora underhållsåtgärder planerade för 2023.

I övrigt så avser styrelsen att upprätta/uppdatera underhållsplan och energideklaration samt införa indexreglering för garage/parkering.

Föreningens ekonomi

Allmänt

Årets resultatet visar en vinst på 73 103,66.

En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av marknadsräntorna på föreningens lån och 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 2022	178 448:-
Räntekostnad år 2021	135 586:-
Räntekostnad år 2020	169 328:-
Räntekostnad år 2019	196 317:-

Årsavgift

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2023.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1953.

Den årliga fastighetsskatten uppgick 2022 till 50 520:-.

Kommentarer till föreningens kostnader

De helt dominerande kostnadsposterna för föreningen 2022 utgörs av:

Kostnader för reparation och underhåll uppgick till 259 211:-

Räntekostnader uppgick till 178 448:-

Fjärrvärmekostnader uppgick till 402 988:-.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 796,2	1 745,3	1 736,7	1 751,8
Resultat efter finansiella poster	73,1	-518,4	214,5	-231,1
Soliditet (%)	65,6	65,3	66,0	64,5
Kassalikviditet (%)	61,2	58,1	60,0	2 315,3
Fond för yttre fastighetsunderhåll	1 423,0	1 242,0	1 062,0	881,3
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	636,0	636,0	636,0	636,0
Lån per kvm bostadsrättsyta	7 189,0	7 192,0	7 203,0	7 648,0
Insats per kvm bostadsrättsyta	13,3	13,3	13,3	13,3
Skuldränta (%)	1,1	0,8	1,0	1,2
Fastighetens belåningsgrad %	22,0	26,0	26,1	27,7
Räntekostnader	178,4	135,6	169,3	196,3
Taxeringsvärde	72 451,0	60 095,0	60 095,0	60 095,0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	40,0	32,0	24,0	25,0
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta (kr)	164,0	167,0	165,0	129,0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	16,0	18,0	14,0	14,0
Eget kapital/kvm bostadsyta	14 029,0	13 995,0	14 233,0	14 135,0
Räntekänslighet (ggr)	9,0	9,0	9,0	9,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 875 805	5 021 368	1 241 898	-4 167 648	-518 363	30 453 060
Disposition av föregående års resultat:				-518 363	518 363	0
Avsättning till yttre fond			180 285	-180 285		0
Årets resultat					73 104	73 104
Belopp vid årets utgång	28 875 805	5 021 368	1 422 183	-4 866 296	73 104	30 526 164

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 866 296
årets vinst	73 104
	-4 793 192

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	217 353
i ny räkning överföres	-5 010 545
	-4 793 192

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 796 212	1 745 337
Övriga rörelseintäkter		32 664	540
Summa rörelseintäkter		1 828 876	1 745 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 132 603	-1 541 424
Fastighetsadministration	4	-182 197	-286 586
Personalkostnader	5	-6 009	-32 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-276 668	-276 668
Summa rörelsekostnader		-1 597 477	-2 137 669
Rörelseresultat		231 399	-391 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 153	9 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 448	-135 586
Summa finansiella poster		-158 295	-126 571
Resultat efter finansiella poster		73 104	-518 363
Årets resultat		73 104	-518 363

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 917 380	41 194 048
Summa materiella anläggningstillgångar		40 917 380	41 194 048
Summa anläggningstillgångar		40 917 380	41 194 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 323	0
Övriga fordringar		30 562	48 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 987	47 888
Summa kortfristiga fordringar		75 226	96 287
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 544 381	5 324 501
Summa kassa och bank		5 544 381	5 324 501
Summa omsättningstillgångar		5 619 607	5 420 788
SUMMA TILLGÅNGAR		46 536 987	46 614 836

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 422 183	1 241 898
Summa bundet eget kapital		35 319 356	35 139 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 866 296	-4 167 648
Årets resultat		73 104	-518 363
Summa fritt eget kapital		-4 793 192	-4 686 011
Summa eget kapital		30 526 164	30 453 060
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 830 000	6 830 000
Summa långfristiga skulder		6 830 000	6 830 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 796 000	8 820 000
Leverantörsskulder		52 762	105 905
Skatteskulder		349	-2 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 712	408 781
Summa kortfristiga skulder		9 180 823	9 331 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 536 987	46 614 836

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	73 104	-518 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	276 668	276 668
Betald skatt	8 296	-7 471

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

358 068 -249 166

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 323	0
Förändring av kortfristiga fordringar	14 701	-22 333
Förändring av leverantörsskulder	-53 143	76 815
Förändring av kortfristiga skulder	-77 068	141 020

Kassaflöde från den löpande verksamheten

243 881 -53 664

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-24 000	-24 000
------------------------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-24 000 -24 000

Årets kassaflöde

219 881 -77 664

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 324 501	5 402 164
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 544 382 5 324 501

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 384 620	1 384 620
Hyror bostäder	99 972	99 972
Hyror lokaler	186 178	143 446
Hyror garage och parkeringsplatser	104 496	104 496
Fastighetsskatt	14 508	4 956
Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter	6 438	7 847
	1 796 212	1 745 337

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 123	2 473
Städning	42 697	43 323
El	98 265	79 742
Fjärrvärme	402 988	411 396
Vatten	38 998	43 517
Sophämtning	52 160	55 464
Snöskottning	22 016	9 750
Trädgårdsskötsel	28 404	103 433
Kabel-tv avgift	60 353	59 589
Fastighetsförsäkring	44 857	38 649
Hissbesiktning & underhåll	31 012	10 708
Reparationer	186 111	530 286
Underhåll	73 100	105 833
Fastighetsskatt	50 520	47 261
	1 132 604	1 541 424

Not 4 Fastighetsadministration

	2022	2021
Revisionsarvode	12 976	13 363
Ekonomisk förvaltning	54 416	47 500
Konsultarvode Brain	27 601	19 745
Föreningsavgifter, avdragsgilla	1 602	1 562
Styrelsearvode	36 998	105 000
Bankkostnader	9 182	5 510
Övriga poster	39 422	93 906
	182 197	286 586

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Personalkostnader utgörs av lagstadgade sociala avgifter på under året utbetalt styrelsearvode.

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	45 569 093	45 569 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 569 093	45 569 093
Ingående avskrivningar	-4 375 045	-4 098 377
Årets avskrivningar	-276 668	-276 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 651 713	-4 375 045
Utgående redovisat värde	40 917 380	41 194 048
Taxeringsvärden byggnader	28 073 000	25 095 000
Taxeringsvärden mark	44 378 000	35 000 000
	72 451 000	60 095 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	25 437	26 687
Förutbetalda internet avgifter	13 050	13 050
Förutbetalt arvode snöskottning	7 500	7 500
Förutbetalt serviceavtal elservice		651
	45 987	47 888

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

2020 kom ett 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. Uttalandet säger dock att skulder till kreditinstitut med omsättningstid inom ett år från balansdagen skall redovisas som kortfristiga skulder.

	2022-12-31	2021-12-31		
Långfristiga del av låneskulder	6 830 000	6 830 000		
Kortfristig del av låneskulder	8 796 000	8 820 000		
Ingen fastställd amorteringsplan finns.	15 626 000	15 650 000		
Långgivare	Ränta %	Omsättningsdag		
Nordea 89522	1,410	2024-03-20	2 836 000	2 860 000
Nordea 17183	2,540	2023-05-08	3 920 000	3 920 000
Nordea 60758	0,920	2025-02-19	3 970 000	3 970 000
Nordea 17167	2,540	2023-05-08	4 900 000	4 900 000
Totalt			15 650 000	15 674 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Stockholm den / 2022

Malin Wirf
Ordförande

Daniel Almgren

David Jay

Björn Öberg

Denny Åström

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2023 14:52

SENT BY OWNER:
Tomas Ericson · 28.04.2023 09:38

DOCUMENT ID:
SyzbdxKQh

ENVELOPE ID:
SyZ-OgFmh-SyzbdxKQh

DOCUMENT NAME:
Brf Lövdalen 1 - ÅR 2022 - för sign.pdf
15 pages

🕒 Activity log

NAME	STATUS	DATE/TIME	METHOD	IP ADDRESS
1. MALIN WIRF malin_wirf@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 10:04 28.04.2023 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/14) IP: 130.237.96.130
2. DANIEL LENNART ALMGREN dalm2105@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 10:10 28.04.2023 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/22) IP: 217.151.197.166
3. David Robert Jay dejvnull@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:58 28.04.2023 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/09) IP: 185.55.8.59
4. BJÖRN PAUL ÖBERG bjorn.oberg@veidekke.se	Signed Authenticated	28.04.2023 13:01 28.04.2023 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/26) IP: 81.170.154.162
5. DENNY ÅSTRÖM astromdenny964@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 14:08 28.04.2023 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/15) IP: 109.104.4.141
6. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	28.04.2023 14:52 28.04.2023 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 78.71.20.88

* Authentication is done through signing and eIDAS. Don't search for "notar" as a synonym. Authentication is done through the eIDAS process to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisionsned 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. 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 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL
28.04.2023 14:53

SENT BY OWNER
Tomas Ericson · 28.04.2023 10:12

DOCUMENT ID:
BJTA1bFQn

ENVELOPE ID:
rynRy-K7n-BJTA1bFQn

DOCUMENT NAME:
Brf Lövdalen 1 - RB 2022 - för sign.pdf
2 pages

Activity log

NAME	STATUS	DATE	LEVEL	IP
1. TOMAS ERICSON	Signed	28.04.2023 14:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	28.04.2023 14:53	Low	IP: 78.71.20.88

* Action describes both the signing and authentication part of the document. An authentication is only to the ID method (up to a possible document).

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed