

Årsredovisning
för
Brf Löjvikshöjden Ytterby
769606-1667

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Löjvikshöjden Ytterby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vaxholm kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-02-05.

Föreningens fastighet, Ytterby 4:726 bebyggdes 1994 av Folkhem och är belägen i Vaxholms kommun. På fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 95 lägenheter, varav 6 st lägenheter är hyresrätter. Hyresrätterna har en totalyta på 476,5 kvm och består av 3 st 2 rok (56,5 kvm), 1 st 3 rok (74 kvm) samt 2 st 5 rok (116,5 kvm). Föreningens parkeringsgarage har 72 st parkeringsplatser för bil varav 2 platser är för laddhybrid/elbil och 8 st parkeringsplatser för mc/moped. Dessutom finns 15 st parkeringsplatser utomhus med motorvärmare, 4 st parkeringsplatser för laddhybrid/elbil och 4 st utan motorvärmare. Föreningen har en gemensam tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

24	st 2 rum och kök	
45	st 3 rum och kök	
26	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 417,4 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde för hyreshusenheten, och Skatteverkets takbelopp per bostadshus med tillhörande tomtmark för småhusenheterna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med vid var tid gällande skattesats. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 328 576 (2 328 576) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via IF.

Föreningens fastighet har del i vägföreningen Vaxholm Ytterby GA:2.

Styrelsen består av:

Ordinarie	Kenneth Danehorn Emma Hanner Madeleine Sändh Mikael Flinkfelt Mikael Ytterström Helene Strömqvist Blixt	Ordförande
Suppleant	Martin Wiklund	

Ordinarie stämma hölls 2020-06-24 och extrastämma hölls 2021-02-07.

Styrelsen har under året arbetat med ett delat ansvar och utsett arbetsgrupper kring gemensamma projekt och uppdrag. Syftet var att få en bättre arbetsfördelning, vilket har fallit väl ut. Vissa fasta roller har funnits som ekonomi, dörrposten, p-platser, administration och mäklarkontakter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Niklas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Suppleant	Jörgen Götehed	BoRevision i Sverige AB
Valberedning	Göran Redl Johan Rosén Helena Preston	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Marskötelsen har ombesörjts av Trädgårds- och Idrottsanläggningar i Waxholm AB (TIA) som fått i uppdrag att sköta snöröjning, halkbekämpning och sopning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Vaxholms Värmeservice AB.

Städning av tvättstuga samt tömning av papperskorgar och askkoppar av Skob KB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Värmepumpar har utbytt: 2003 (7 st), 2004 (5 st), 2005 (20 st), 2006 (8 st), 2007 (9 st), 2008 (20 st), 2009 (9 st), 2010 (9 st), 2011 (2 st), 2012 (6 st), 2013 (0 st), 2014 (0 st), 2015 (0 st), 2016 (0 st), 2017 (0 st), 2018 (1 st), 2019 (1 st), 2020 (1 st).

Följande åtgärder har genomförts:

2005 Ytterbelysning

2005-2007 Ommålning av föreningens fastighet

2007 Ombyggnad av balkonger och kabel-TV-nät

2008 Takrenovering

2009 Upprustning av lekplats, fibernät, ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 1

2010 Etapp 2 ommålning av fönster och fönsterdörrar

2015 Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstugan. Balkonger och vissa trappor har renoverats

2016 Ny ommålning av föreningens fastighet etapp 1, belysning av lekplatser installerades, 13 st fartgupp har asfalterats inom området

2017 Etapp 2 ommålning av föreningens fastighet

2018 Ombyggnad av båda lekplatserna

2018 Tak. Förbättrad skärmning av samtliga takluckor

2019 Garagetaket. Åtgärder för förbättrad vattenavrinning

2020 Påbörjat utbyte av balkonger. Garagetak - omlodning av regnvatten. Fönsterbesiktning.

Medlemsinformation

Under perioden har 11 st överlåtelse ägt rum. Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 128 medlemmar, avgående 16 och tillkommande 16, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 128 vid årets slut.

Enligt beslut vid en extra föreningsstämma 2004 övergår ansvaret för frånluftsvärmepumpen till den enskilde bostadsrättshavaren efter det att föreningen bekostat ett byte av frånluftsvärmepump. Följande bostäder har per 2019-12-31 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T2, T6, T20, T33, T36

Löjviksvägen: L7

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 785	5 754	5 778	5 721
Resultat efter finansiella poster (tkr)	930	384	-175	-1 276
Soliditet (%)	57,0	56,0	55,5	54,9
Kassalikviditet (%)	44,9	188,2	174,2	166,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	351	351	286	286
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	703	351	0	0
Årsavgift kronor per kvm bostadsrättsyta	634	634	634	633
Lån kronor per kvm totalyta	4 005	4 097	4 189	4 271

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 401 877	7 361 482	351 096	-5 421 289	383 577
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			351 915	-351 915	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				383 577	-383 577
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					930 305
Belopp vid årets utgång	42 401 877	7 361 482	703 011	-5 389 626	930 305

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 389 626
årets vinst	930 305
	-4 459 321

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	351 915
i ny räkning överföres	-4 811 236
	-4 459 321

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 784 972	5 753 811
Övriga rörelseintäkter		25 932	22 324
Summa rörelseintäkter		5 810 904	5 776 135
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 155 112	-3 410 085
Övriga externa kostnader	5	-269 369	-354 233
Personalkostnader	6	-249 698	-294 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-759 567	-801 793
Summa rörelsekostnader		-4 433 746	-4 860 487
Rörelseresultat		1 377 158	915 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		585	900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 438	-532 970
Summa finansiella poster		-446 853	-532 070
Resultat efter finansiella poster		930 305	383 577
Resultat före skatt		930 305	383 577
Årets resultat		930 305	383 577

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 345 667	77 072 234
Inventarier, verktyg och installationer	8	231 000	264 000
Summa materiella anläggningstillgångar		76 576 667	77 336 234
Summa anläggningstillgångar		76 576 667	77 336 234
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		70 352	3 570
Övriga fordringar	9	148 685	1 998 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	124 686	95 709
Summa kortfristiga fordringar		343 723	2 097 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 823 751	1 006 383
Summa kassa och bank		3 823 751	1 006 383
Summa omsättningstillgångar		4 167 474	3 104 112
SUMMA TILLGÅNGAR		80 744 141	80 440 346

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 763 359	49 763 359
Yttre reparationsfond		703 011	351 096
Summa bundet eget kapital		50 466 370	50 114 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 389 626	-5 421 289
Årets resultat		930 305	383 577
Summa fritt eget kapital		-4 459 321	-5 037 711
Summa eget kapital		46 007 049	45 076 744
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	25 462 014	33 711 514
Övriga skulder	13	2 400	2 400
Summa långfristiga skulder		25 464 414	33 713 914
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 249 500	774 500
Leverantörsskulder		22 901	299 770
Skatteskulder		32 683	21 452
Övriga skulder	14	117 218	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	850 376	553 866
Summa kortfristiga skulder		9 272 678	1 649 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 744 141	80 440 346

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 377 158 915 648

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 759 567 801 793

Erhållen ränta 585 900

Erlagd ränta -455 726 -559 438

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 681 584 1 158 903

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar -124 796 -2 822

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder 156 278 268 640

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 713 066 1 424 721

Finansieringsverksamheten

Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder 0 -1 000

Amortering av fastighetslån -774 500 -774 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -774 500 -775 500

Årets kassaflöde 938 566 649 221

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 2 885 185 2 235 964

Likvida medel vid årets slut 16 3 823 751 2 885 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen lån som förfaller till omförhandling under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	83 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	562 308	562 306
Hysesintäkter garage och p-platser	184 500	182 150
Årsavgifter bostäder	5 038 164	5 038 164
Avgiftsnedsättningar / hyresnedsättningar	0	-28 809
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 892	0
Övriga ersättningar och intäkter	2 040	22 324
	5 810 904	5 776 135

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	386 621	332 757
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	238 806	486 402
	625 427	819 159

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	96 425	91 921
Besiktning / Serviceavtal	1 485	4 913
Yttre skötsel / Snöröjning	138 231	159 231
Fastighetsel	164 939	162 688
Vatten	896 219	878 179
Sophämtning	170 343	178 850
Fastighetsförsäkring	303 303	287 209
Självrisk/reparation försäkringsskador	6 716	88 350
Avgälder, arrenden och avgifter	60 800	60 800
Kabel-TV / Internet	94 592	102 553
Fastighetsavgift	596 631	576 231
	2 529 684	2 590 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	24 481	36 366
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	26 246	0
Revisionsarvode	19 125	19 000
Förvaltningsarvode	135 800	133 225
Övriga externa tjänster/kostnader	42 942	92 306
Övriga förbrukningsinventarier/material	20 775	73 336
	269 369	354 233

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	190 000	223 996
Sociala avgifter	59 698	70 380
	249 698	294 376

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	55 995 020	55 995 020
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	484 237	484 237
Ingående anskaffningsvärden mark	36 264 000	36 264 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 743 257	92 743 257
Ingående avskrivningar	-15 671 023	-14 902 230
Årets avskrivningar	-726 567	-768 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 397 590	-15 671 023
Utgående redovisat värde	76 345 667	77 072 234
Taxeringsvärden byggnader	65 472 000	65 472 000
Taxeringsvärden mark	51 833 000	51 833 000
	117 305 000	117 305 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 000	660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 000	660 000
Ingående avskrivningar	-396 000	-363 000
Årets avskrivningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-429 000	-396 000
Utgående redovisat värde	231 000	264 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	148 685	119 648
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 878 802
	148 685	1 998 450

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 976	72 376
Förutbetalda förvaltningsarvoden	33 950	0
Förutbetalda kabel-TV / internet	0	15 973
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 760	7 360
	124 686	95 709

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,37	2021-10-25	7 575 000	7 675 000
Swedbank Hypotek AB	0,70	2023-09-25	7 345 250	7 696 250
Swedbank Hypotek AB	0,78	2024-10-25	6 630 750	6 806 250
Swedbank Hypotek AB	1,64	2022-09-23	12 160 514	12 308 514
			33 711 514	34 486 014
Varav kortfristig del			8 249 500	774 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 839 014 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
	58 500 000	58 500 000

Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	2 400	2 400
	2 400	2 400

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	57 520	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	59 698	0
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	100
	117 218	100

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	83 409	91 697
Förskottsbetalda hyror och avgifter	481 556	443 419
Upplupna elavgifter	25 871	0
Upplupna reparationer och underhåll	232 789	0
Beräknat arvode för revision	18 750	18 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 001	0
	850 376	553 866

Not 16 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	0	4 450
Banktillgodohavanden	3 823 751	1 001 933
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 878 802
	3 823 751	2 885 185

Vaxholm 2021-

Kenneth Danehorn
Ordförande

Helene Strömqvist Blixt

Madeleine Sändh

Mikael Flinkfelt

Emma Hanner

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-.

Niklas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Titel: Årsredovisning BRF Lövshöjden 2020

ID: 1e2dfef0-c828-11eb-8ed6-f351e0fbba72

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-06-08

Underskrifter

BRF Lövshöjden Ytterby 7696061667
Kenneth Danehorn
kenneth.brf.lojvik@gmail.com
Signerat: 2021-06-08 09:11 BankID KENNETH DANEHORN

BRF Lövshöjden Ytterby 7696061667
Mikael Flinkfelt
mikael.brf.lojvik@gmail.com
Signerat: 2021-06-08 19:25 BankID Franz George Mikael Flinkfelt

BRF Lövshöjden Ytterby 7696061667
Madeleine Sändh
madde.brf.lojvik@gmail.com
Signerat: 2021-06-08 23:59 BankID MADELEINE SÄNDH

BRF Lövshöjden Ytterby 7696061667
Helene Blixt
helene.brf.lojvik@gmail.com
Signerat: 2021-06-08 13:35 BankID HELENE STRÖMQVIST BLIXT

BRF Lövshöjden Ytterby 7696061667
Emma Hanner
emma.brf.lojvik@gmail.com
Signerat: 2021-06-08 22:51 BankID Emma Martina Sanna Hanner Velandér

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning_Lövshöjden_2020.pdf	198.7 kB	0e94 37b0 17c8 77e9 8889 1676 882b a88f bedb 4e26 daf4 df0b e2cf 74bc ab0a eab8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-06-08	09:10	Skapat Kenneth Danehorn, BRF Lövshöjden Ytterby 7696061667. IP: 212.247.170.142
2021-06-08	09:11	Signerat Kenneth Danehorn, BRF Lövshöjden Ytterby Genomfört med: BankID av KENNETH DANEHORN. IP: 212.247.170.142
2021-06-08	13:35	Signerat Helene Blixt, BRF Lövshöjden Ytterby Genomfört med: BankID av HELENE STRÖMQVIST BLIXT. IP: 192.44.242.20

Händelser

2021-06-08	19:25	Signerat Mikael Flinkfelt, BRF Löjvikshöjden Ytterby Genomfört med: BankID av Franz George Mikael Flinkfelt. IP: 90.226.237.9
2021-06-08	22:51	Signerat Emma Hanner, BRF Löjvikshöjden Ytterby Genomfört med: BankID av Emma Martina Sanna Hanner Velander. IP: 194.18.254.91
2021-06-08	23:59	Signerat Madeleine Sändh, BRF Löjvikshöjden Ytterby Genomfört med: BankID av MADELEINE SÄNDH. IP: 213.64.36.134



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2021-06-09 07:26:54Z



Penneo dokumentnyckel: PBFCV-M1UPD-WMX2F-5ZGT2-S5NQV-VYJ45

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lövrikshöjden Ytterby, org.nr. 769606-1667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövrikshöjden Ytterby för räkenskapsåret 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövshöjden Ytterby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 / 2021

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2021-06-09 07:26:54Z



Penneo dokumentnyckel: AUQ6K-ZNYF0-D0U4Z-IMN7S-3UGLI-225JG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>