

# Årsredovisning 2021

BRF LÖJVIKSHÖJDEN YTTERBY

769606-1667



Bostadsrättsföreningen

**Löjvikshöjden Ytterby**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖJVIKSHÖJDEN YTTERBY

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## 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 kommer 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.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens gällande stadgar har registrerats 2013-05-08.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ytterby 4:726 som bebyggdes 1994. På fastigheten finns 24 bostadshus innehållande 6 hyreslägenheter och 89 bostadsrätter om totalt 8 417 kvm. 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 bilar, det finns inga platser i garaget för laddning av el/hybridbilar. I garaget finns även 9 parkeringsplatser för mc/moped. Utomhus finns 19 st parkeringsplatser för laddhybrid/elbil, på stolparna finns även uttag för motorvärmare. Föreningen har även 4 parkeringsplatser utomhus utan laddningsmöjlighet.

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

#### *Försäkring*

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB fram till 31 mars 2022. Från och med 1 april 2022 har föreningen bytt försäkringsbolag och är numera fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Danehorn	Ordförande
Emma Hanner	Ledamot
Madeleine Sändh	Ledamot
Mikael Flinkfelt	Ledamot
Jan Elfstedt	Ledamot
Tobias Frelsoy	Ledamot
Ewa Carlsson	Suppleant

Valberedning

Göran Redl (sammanställande) och Johan Rosén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29 samt 2 extra stämmor 2021-02-07 och 2021-11-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2005	Ytterbelysning
2005-2007	Ommålning av förenings fastighet
2007	Ombyggnad av balkonger och kabel-TV nät
2008	Takreovering
2009	Upprustning av lekplats, fibernät, ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 1
2010	Ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 2
2015	Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstugan. Balkonger och vissa trappor har reoverats
2016	Ny ommålning av förenings fastighet etapp 1, belysning av lekplatser har installerades, 13 fartgupp har asfalterats inom området
2017	Ommålning av förenings fastighet etapp 2

2018	Ombyggnad av båda lekplatserna, Förbättrad skärmning av samtliga takluckor
2019	Åtgärder för förbättrad vattenavrinning av garagetak
2020	Påbörjat utbyte av balkonger, omledning av regnvatten från garagetak. Fönsterbesiktning.
2021	All laddning av el/hybridbilar flyttas till uteparkeringen. Fortsatt besiktning av fastighetens tak. 2 balkonger har bytts ut.

#### Planerade underhåll

Inom en 5-årsperiod	Omläggning tak, byte av altandörrar samt ytterdörrar, renovering av balkonger och trappor
------------------------	---

#### Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Trädgårds- och Idrottsanläggningar i Waxholm AB (TIA)	Markskötsel
Vaxholms Värmeservice AB	Fastighetsskötsel
Skob KB	Städning av tvättstuga samt tömning av papperskorgar och askkoppar
Veteranpoolen	Gräsklippning

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet har del i vägföreningen Vaxholm Ytterby GA:2. Föreningens andel uppgår till 19 andelar av totalt 968.

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

I februari 2022 har energideklaration gjorts och i mars 2022 har rengöring skett av ventilation i samtliga bostäder samt OVK.

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 2022-02-28 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T6, T33, T36

Löjviksvägen: L7

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omläggning av ett lån har gjorts i oktober 2021, belopp: 7 575 000 ny ränta är: 0,834%.

### Förändringar i avtal

Omförhandling har skett med Telia och nytt avtal träffat gällande fiber, TV paket och IP telefoni.

### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 959 382	5 784 972	5 753 811	5 778 191
Resultat efter fin. poster	927 993	930 305	383 577	-174 502
Soliditet, %	58	57	56	56
Yttre fond	1 054 926	703 011	351 096	-
Taxeringsvärde	153 852 000	117 305 000	117 305 000	117 032 000
Bostadsyta, kvm	8 418	8 417	8 417	8 417
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	634	634	634
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 916	4 005	4 097	4 189
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,31	1,53	1,60
Belåningsgrad, %	43,58	44,16	1,53	1,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	42 401 877	-	-	42 401 877
Upplåtelseavgifter	7 361 482	-	-	7 361 482
Fond, yttre underhåll	703 011	-	351 915	1 054 926
Balanserat resultat	-5 389 626	930 305	-351 915	-4 811 236
Årets resultat	930 305	-930 305	927 993	927 993
<b>Eget kapital</b>	<b>46 007 049</b>	<b>0</b>	<b>927 993</b>	<b>46 935 042</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 811 236
Årets resultat	927 993
<b>Totalt</b>	<b><u>-3 883 243</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	461 556
Att från yttre fond i anspråk ta	-255 453
Balanseras i ny räkning	-4 089 346
	<b><u>-3 883 243</u></b>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 959 382	5 810 904
Rörelseintäkter		37 150	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 996 532</b>	<b>5 810 904</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 332 809	-3 155 112
Övriga externa kostnader	7	-364 993	-269 369
Personalkostnader	8	-239 350	-249 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-749 700	-759 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 686 852</b>	<b>-4 433 746</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 309 680</b>	<b>1 377 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 088	585
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-394 775	-447 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-381 687</b>	<b>-446 853</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>927 993</b>	<b>930 305</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>927 993</b>	<b>930 305</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	75 632 819	76 345 667
Maskiner, inventarier och installationer	11	319 409	231 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 952 228</b>	<b>76 576 667</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>75 952 228</b>	<b>76 576 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 508	70 352
Övriga fordringar	12	167 270	148 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	280 782	124 686
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>489 560</b>	<b>343 723</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 619 273	3 823 751
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 619 273</b>	<b>3 823 751</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 108 833</b>	<b>4 167 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 061 060</b>	<b>80 744 141</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 763 359	49 763 359
Fond för yttre underhåll		1 054 926	703 011
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 818 285</b>	<b>50 466 370</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 811 236	-5 389 626
Årets resultat		927 993	930 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 883 243</b>	<b>-4 459 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 935 042</b>	<b>46 007 049</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	20 323 000	25 462 014
Övriga långfristiga skulder		2 400	2 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 325 400</b>	<b>25 464 414</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	12 639 014	8 249 500
Leverantörsskulder		437 719	22 901
Skatteskulder		70 155	32 683
Övriga kortfristiga skulder		0	117 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	653 730	850 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 800 618</b>	<b>9 272 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 061 060</b>	<b>80 744 141</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby 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	1,2 %
Om- och tillbyggnad	5 %
Installationer	5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter garage och p-platser	166 760	172 600
Hysesintäkter, bostäder	562 308	562 308
Intäkter internet	156 274	0
Årsavgifter, bostäder	5 038 164	5 038 164
Återvunna tidigare avskrivna hyres/avgiftsfordringar	29 704	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 241	23 892
Övriga intäkter	19 081	13 940
<b>Summa</b>	<b>5 996 532</b>	<b>5 810 904</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	26 544	1 485
Fastighetsskötsel / Städning	94 400	96 425
Yttre skötsel	178 499	138 231
<b>Summa</b>	<b>299 443</b>	<b>236 141</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer och underhåll	176 448	386 621
Planerat underhåll	255 453	238 807
<b>Summa</b>	<b>431 901</b>	<b>625 427</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	188 108	164 939
Sophämtning	194 654	170 343
Vatten	942 008	896 219
<b>Summa</b>	<b>1 324 770</b>	<b>1 231 501</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	313 577	303 303
Fastighetsskatt	634 103	596 631
Kabel-TV / Internet	238 215	94 592
Samfällighet	60 800	60 800
Självrisker	30 000	6 716
<b>Summa</b>	<b>1 276 695</b>	<b>1 062 043</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	137 731	135 800
Förbrukningsmaterial	31 505	20 775
Revisionsarvoden	20 875	19 125
Serv.avg branschorg.	13 760	8 610
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	23 058	26 246
Övriga förvaltningskostnader	138 064	58 813
<b>Summa</b>	<b>364 993</b>	<b>269 369</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	53 350	59 698
Styrelsearvoden	186 000	190 000
<b>Summa</b>	<b>239 350</b>	<b>249 698</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	394 414	446 653
Övriga räntekostnader	361	785
<b>Summa</b>	<b>394 775</b>	<b>447 438</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde byggnad och mark</b>	92 259 020	92 259 020
<b>Ingående anskaffningsvärde markanläggning</b>	484 237	484 237
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>92 743 257</u>	<u>92 743 257</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-16 397 590	-15 671 023
Årets avskrivning	-712 848	-726 567
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-17 110 438</u>	<u>-16 397 590</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>75 632 819</u></u>	<u><u>76 345 667</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	36 264 000	36 264 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad hyreshusenhet	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde byggnad småhus	75 746 000	57 872 000
Taxeringsvärde mark hyreshusenhet	2 033 000	2 033 000
Taxeringsvärde mark småhusenhet	68 473 000	49 800 000
<b>Summa</b>	<b>153 852 000</b>	<b>117 305 000</b>
<b>Not 11, Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	660 000	660 000
Årets anskaffning	125 261	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>785 261</u>	<u>660 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-429 000	-396 000
Avskrivningar	-36 852	-33 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-465 852</u>	<u>-429 000</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>319 409</u></u>	<u><u>231 000</u></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	167 270	148 685
<b>Summa</b>	<b>167 270</b>	<b>148 685</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bidrag Naturvårdsverket Laddboxar	71 563	0
Försäkringspremier	78 870	76 976
Förvaltning	34 691	33 950
Kabel-TV / Internet	83 529	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 129	13 760
<b>Summa</b>	<b>280 782</b>	<b>124 686</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2024-10-25	0,78 %	6 455 250	6 630 750
Swedbank	2025-10-24	0,83 %	7 500 000	7 575 000
Swedbank	2023-09-25	0,70 %	6 994 250	7 345 250
Swedbank	2022-09-23	1,64 %	12 012 514	12 160 514
<b>Summa</b>			<b>32 962 014</b>	<b>33 711 514</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>12 639 014</i>	<i>8 249 500</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 2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 089 514 kronor.

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	58 500 000	58 500 000
<b>Summa</b>	<b>58 500 000</b>	<b>58 500 000</b>



<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	20 000	18 750
El	34 351	25 871
Fastighetsskötsel	1 065	0
Förutbetalda avgifter/hyror	505 106	481 556
Reparation och underhåll	0	232 789
Utgiftsräntor	93 208	83 409
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 001
<b>Summa</b>	<b>653 730</b>	<b>850 376</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Kenneth Danehorn  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Emma Hanner

\_\_\_\_\_  
Jan Elfstedt

\_\_\_\_\_  
Mikael Flinkfelt

\_\_\_\_\_  
Madeleine Sändh

\_\_\_\_\_  
Tobias Frelsoy

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

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor

# Verification appendix



*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 623b40b878ba1626ddc335ca

**Finalized at:** 2022-04-04 08:54

**Title:** Brf Löjvikshöjden Ytterby, ÅR 2021.pdf

**Digest:** 9cc2c12a95d707f4c6d93b2b18a005acfb933e6e565e66cae7364e49bd32e814

**Initiated by:** ewa.carlsson@lojvikshojden.se ([ewa.carlsson@lojvikshojden.se](mailto:ewa.carlsson@lojvikshojden.se)) via BRF Löjvikshöjden Ytterby 769606-1667

**Signees:**

- Emma Velandar signed at 2022-03-23 21:51 with Swedish BankID (-xxxx)
- Jan Elfstedt signed at 2022-03-23 22:19 with Swedish BankID (-xxxx)
- KENNETH DANEHORN signed at 2022-03-24 21:46 with Swedish BankID (19640729-xxxx)
- MADELEINE SÄNDH signed at 2022-03-24 19:09 with Swedish BankID (19840730-xxxx)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2022-04-04 08:54 with Swedish BankID (19790603-xxxx)
- Mikael Flinkfelt signed at 2022-03-23 22:05 with Swedish BankID (-xxxx)
- Tobias Frelsoy signed at 2022-03-23 18:01 with Swedish BankID (-xxxx)

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

#### 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. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Löjvikshöjden Ytterby för räkenskapsåret 2021 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Vaxholm

Digitalt signerad av

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: 78.68.xxx.xxx

2022-04-04 06:55:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>