

Brf Lodjuret 4
Org nr 716416-6063

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fia Nicolin	Ordförande	2022
Peter Josephson	Ledamot	2022
Samuel Gottfarb	Ledamot	2021
Tobias Derwinger	Ledamot	2022
Joakim Ekström	Suppleant	2021
Ingerd Ekelund	Suppleant	2021
Patrik Elfving	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman

Föreningen höll en extrastämma den 4 oktober 2020 där det beslöts om att införa fyra nya parkeringsplatser, installera åtta stycken laddplatser utomhus samt fyra stycken laddplatser i garage för laddningsbara bilar.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Till valberedning valdes Christina Renvall och Agneta Söderlund.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Föreningsstämman reserverade 94 600 kr i arvode till styrelsen

Föreningen äger fastigheten Lodjuret 4 med adress Källängsvägen 59-67 Lidingö. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i tre våningsplan och souterrängvåning. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 717,5 m². Nybyggnadsår 1961.

Totalt finns 62 lägenheter fördelade enligt följande:

4 st 5 r o k 139 m ²	5 st 4 r o k 101 m ²
4 st 5 r o k 115 m ²	16 st 3 r o k 87,5 m ²
1 st 4 r o k 105 m ²	24 st 2 r o k 56,5 m ²
1 st 2 r o k 104 m ²	3 st 2 r o k 54,4 m ²
4 st 1 r o k o kskåp 19 m ²	

På föreningens fastighet finns 13 p-platser med elstolpe för motor/kupévärmarer, 16 p-platser och en fristående byggnad med 15 garageplatser.

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtits.



Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Protector försäkring. Följande ingår, sanering, glasförsäkring, kulvertförsäkring, avbrotts- och ansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat tilläggförsäkring för bostadsrättshavare för samtliga lägenheter.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning
Teknisk förvaltning och tillsyn av fastigheten samt trädgården sköts av Kraft Lidingö AB
Lokalvård i föreningens allmänna utrymmen har Allservice fönsterputs och städ svarat för.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- ✓ Underlag inför sammanträdet i Hyresnämnden har tagits fram i samråd med föreningens advokat. Stämningsansökan mot styrelsen inlämnad till Tingsrätten 2020. Ansökan avskrevs då den återkallades av sökanden.
- ✓ Styrelsen tog beslut på styrelsemötet 1 december att amortera 375 000,- av hela låneskulden om 1.375 000,- under helåret 2021 med en första amortering under kvartal ett
- ✓ Trygghetsavtal tecknat med vår värmesystemsleverantör, Nordiq Energi, gällande driftkontroll och hantering av föreningens digitaliserade värmesystem. De utför även injustering av värmesystemet med ventiler avsedda för radiator.
- ✓ Fyra nya parkeringsplatser anlagda vid 67:ans gavel enligt beslut på stämman 2020-10-04.
- ✓ Installerat åtta stycken laddplatser utomhus samt fyra stycken laddplatser i garage för laddningsbara bilar enligt beslut på stämman 2020-10-04.
- ✓ Belysning installerad på baksidan mot skogen port 61, 63-67 i enlighet med styrelsens proposition på stämman 2020-06-02.
- ✓ Porttelefonisystem Axessa installerat i alla portar enligt beslut på stämman 2020-06-02.
- ✓ Storleken på el-säkringarna i hus 63-67 har sänkts från 100 A till 63 A för att få ner elnätskostnaden.
- ✓ Kontroller för fortsatt underhåll och drift av fastigheten. Underhållsplanen uppdaterad under oktober utifrån nya erfarenheter och i samverkan med byggnadskonsult.
- ✓ Föreningen har löpande arbetat med brandskyddet och återsamlingsplats är bestämd till gaveln vid tidningsinsamlingen i garagelängan. Information om återsamlingsplats finns i samtliga portar. Informationsblad om vad var och en ska tänka på har delats ut till samtliga medlemmar.
- ✓ Ny timer installerad i 63:ans tvättstuga.
- ✓ Ny dammsugare inköpt till tvättstugan i 61:an.
- ✓ Hål upptaget i 61:ans tvättstuga för ventilation av grunden under torkrum samt ny radonsug påkopplad vid 61:ans källarkorridor under lägenhet nr 15.
- ✓ Blomkrukor omplanterade efter säsong med hjälp av medlem.
- ✓ Föreningen ansökte hos Lidingö Stad om att döda träd i närheten av föreningens mark behövde tas ned för att undvika att de skulle falla mot husen. Detta beviljades och utfördes av företaget Naturskog.
- ✓ Två rönnar nedtagna vid parkeringen. Ersatta med två purpuraplar placerade vid gångvägen port 65 - 67.

- ✓ En död rönn nedtagen vid infarten till parkeringen och även de två nyplanterade vid 61:ans infart tags bort då de dött.
- ✓ På medlems initiativ och genomförande, katt nät monterat ovanpå sandlådan i bersån.
- ✓ Doftampuller placerade i sopmoluckerna för att minska odör under sommarmånaderna.
- ✓ Inoljat trä i alla portar där det behövs underhåll och utfört översyn av portar, lås samt kärvande dörrar p.g.a. fuktighetsvarierande väderlek.
- ✓ Två nya betongkrukor utplacerade för att hindra bilkörning på föreningens smala gångar, då dessa inte är avsedda för detta.
- ✓ Genomfört en trädgårdsdag under hösten. Försommarens trädgårdsdag ställdes in p.g.a Covid-19.
- ✓ Hemsidan uppdaterad med mer viktig information.
- ✓ Styrelsen beslutade att hålla årsavgifterna oförändrade



Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	2 428 471	2 459 225	2 479 464	2 418 652
Resultat efter finansiella poster	kr	438 662	428 268	458 849	597 007
Soliditet	%	83	83	75	72
Likviditet	%	399	418	504	711
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	475	475	475	475
Låneskuld per totala kvm	kr	291	291	503	589
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	103	105	113	108
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	6 424 591	215 890	1 226 841	1 381 492	428 268
Reservering till yttre fond			246 000	-246 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-178 545	178 545	
Balansering av föregående års resultat				428 268	-428 268
Årets resultat					<u>438 662</u>
Belopp vid årets utgång	6 424 591	215 890	1 294 296	1 742 305	438 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 742 305
Årets resultat	438 662
	2 180 967

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	246 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-111 728
I ny räkning balanseras	2 046 695
	2 180 967

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	438 662
Dispositioner	-134 272
Årets resultat efter dispositioner	304 390

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 428 568
---	-----------



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 428 471	2 459 225
Summa rörelseintäkter		2 428 471	2 459 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 394 096	-1 386 853
Periodiskt underhåll	5	-111 728	-178 545
Övriga externa kostnader	6	-202 589	-184 175
Arvoden och personalkostnader	7	-124 323	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 840	-195 440
Summa rörelsekostnader		-2 049 576	-2 067 234
Rörelseresultat		378 895	391 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 768	60 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 501	-23 992
Summa finansiella poster		52 267	36 277
Resultat efter finansiella poster		431 162	428 268
Årets resultat		438 662	428 268
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		438 662	428 268
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		111 728	178 545
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-246 000	-246 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		304 390	360 813

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

8 918 940

8 912 875

Inventarier, verktyg och installationer

10

75 701

84 607

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

380 382

0

Summa materiella anläggningstillgångar

9 375 023

8 997 482

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

6 900

6 900

Summa finansiella anläggningstillgångar

6 900

6 900

Summa anläggningstillgångar

9 381 923

9 004 382

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

990

0

Övriga fordringar

12

74

78

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 683

108 793

Klientmedel i SHB

2 695 275

2 583 431

Summa kortfristiga fordringar

2 814 022

2 692 302

Summa omsättningstillgångar

2 814 022

2 692 302

Summa tillgångar

12 195 945

11 696 684

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

6 424 591

6 424 591

Upplåtelseavgifter

215 890

215 890

Fond för yttre underhåll

1 294 296

1 226 841

Summa bundet eget kapital

7 934 777

7 867 322

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 742 305

1 381 492

Årets resultat

438 662

428 268

Summa fritt eget kapital

2 180 967

1 809 760

Summa eget kapital

10 115 744

9 677 082

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

0

1 375 000

Summa långfristiga skulder

0

1 375 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 375 000

0

Leverantörsskulder

244 244

102 399

Skatteskulder

11 500

8 733

Övriga skulder

15

1 537

1 477

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

447 920

531 993

Summa kortfristiga skulder

2 080 201

644 602

Summa eget kapital och skulder

12 195 945

11 696 684

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att tacka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal)

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresnämnden fastslog den 23 april att fränkoppling av handdukstork inte är ett ingrepp i medlems lägenhet utan ingår i föreningens/styrelsens ansvar för värmen. Därmed fick föreningen rätt i sak.
- Kontrollmätning av radonnivåer i samtliga marklägenheter och viss andel i övriga lägenheter och våningsplan i enlighet med anvisningar.
- Elsäkerheten i garagelängan har setts över och förbättrats
- Föreningens el och abonnemang har anpassats till nuvarande och kommande behov. Lastutjämning mellan faserna i tvättstugor har skett vilket medfört att storleken på el-säkringarna i hus 59-61 har sänkts från 50 A till 35 A som ger oss lägre elnätskostnad.
- Allt ej nödvändigt garageunderhåll lagt på is då garagen inte är attraktiva och där kostnaderna för renoveringarna är i paritet med att bygga nya carports.

Mycket är försenat p.g.a Covid-19 och svårigheter att få tag på entreprenörer med arbetskraft. Vi vill och hoppas kunna genomföra följande arbeten utifrån underhållsplan och förvaltningsbehov.

- Efter ett stopp på ca 19 månader kunna fortsätta värmeprojektet med pluggning av kvarvarande handdukstorkar, bortmontering av termostater och injustering av ventiler.
- Dränera samt montera platonmatta vid tvättstuga port 61 och hörn lägenhet 1 port 59.
- Uppfyllnad av lågt liggande mark runt husen för att undvika bakfall mot fasaderna.
- Färdigställa markarbetet efter installationen av lampor bakom hus 61, 63-67.

- Täta källarlägenheter som har luftläckage från grund, där det är möjligt.
- Tvätt av fasad i nordost port 59 - 61 samt eventuellt andra platser där det behövs.
- Parkering, skala av och lägga nytt ytskikt. Ordna för vattenavrinning mot skogen.
- Tätning mellan huskropparna 59-61 samt 63-65-67. Ta bort nuvarande 3 fogar mellan huskroppar ut mot gatan samt täta och applicera mjuk vit dilfog som kan följa husets rörelser. Uteluftläckage finns mot oisolerade väggar mellan huskroppar.
- Reparera runt de franska balkongerna där puts ramlat bort samt även där sprickbildningar upptäckts. Fasadskador kommer att åtgärdas med slamfärg av kalk.
- Renovera takfoten och då också montera nya nät under takfoten på samtliga sidor av husen för att hindra att fåglar tar sig in och river ut isoleringsmaterial från vinden.
 - Eftersom den rödlistade Tornseglarens häckningsplatser då förstörs har föreningen sökt och beviljats bidrag ur Stiftelsen Alvins fond hos Naturvårdsverket för att sätta upp ersättningsholkar på taket.
- Sätta upp utrymningsskyltar och brandsläckare i källaren samt utarbeta föreningens brandskyddspolicy.
- Fortsatt översyn av portar och lås samt trädörrar som kärvar vid fuktig väderlek.
- Storstädning av trapphus, inkluderande väggar och polering av marmorgolv.
- Se över behov av automatik för belysning trapphus, gemensamma utrymmen och korridorer.
- Åtgärda trasiga infästningar av ventilationsrör i skorstenar på tak.
- Fotografering och vid behov rensning/renovering av ventilationspipor utan rör.
- Renovering golv i tvättstugorna som målats istället för att slipas, förs in i underhållsplan.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 242 752	2 242 752
Hyror parkering	190 400	188 400
Övriga intäkter andrahandsuthyrning	6 059	33 773
Brutto	2 439 211	2 464 925
Hyresförluster vakanser parkering	-4 440	0
Övriga vakanser hyresförluster	-6 300	-5 700
Summa nettoomsättning	2 428 471	2 459 225

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	144 543	179 479
Reparationer, löpande underhåll	194 419	136 702
Elavgifter	59 240	63 493
Uppvärmning	483 755	494 851
Vatten och avlopp	100 788	95 231
Renhållning	38 551	60 187
Försäkringar	84 313	78 480

Brf Lodjuret 4
716416-6063

12(16)

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kabel-TV / Internet	182 183	181 540
Övriga fastighetskostnader	7 656	1 466
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 648	95 424
Summa driftskostnader	<u>1 394 096</u>	<u>1 386 853</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Installation pollare	111 728	0
Stamspolning	0	76 875
Upphandling byta ventiler	0	40 000
Byte radiatorer	0	61 670
Summa periodiskt underhåll	<u>111 728</u>	<u>178 545</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	4 016	1 773
Kontorsmaterial	1 396	4 483
Kommunikation	11 434	14 998
Porto	660	720
Revision	14 000	12 200
Föreningsmöten	3 999	11 528
Ekonomisk och administrativ förvaltning	92 901	92 935
Övriga förvaltningskostnader	10 247	9 190
Konsultarvoden	56 856	29 389
Medlems- och föreningsavgifter	7 080	6 960
Summa övriga externa kostnader	<u>202 589</u>	<u>184 176</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	94 600	93 000
Sociala kostnader	29 723	29 221
Summa arvoden, personalkostnader	<u>124 323</u>	<u>122 221</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 534	11 880
Övriga ränteintäkter	-7 417	89
Utdelning MBF	58 650	48 300
Summa finansiella intäkter	<u>65 767</u>	<u>60 269</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 313 654	7 897 020
Porttelefoni	214 000	0
Omklassificering (takrenovering)	0	956 813
Omklassificering (ventilation)	0	459 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 527 654</u>	<u>9 313 654</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 581 002	-4 394 468
Årets avskrivningar	-207 934	-186 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 788 936</u>	<u>-4 581 002</u>
Utgående planenligt värde	<u>4 738 718</u>	<u>4 732 652</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 180 223	4 180 223
Utgående planenligt värde	4 180 223	4 180 223
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 918 941</u>	<u>8 912 875</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 492 000	45 492 000
Taxeringsvärde mark	36 513 000	36 513 000
	82 005 000	82 005 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 000 000	81 513 000
Lokaler	1 005 000	492 000
	82 005 000	82 005 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	211 230	174 117
Årets anskaffningar	0	37 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 230	211 230
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 623	-117 717
Årets avskrivningar	-8 906	-8 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 529	-126 623
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>75 701</u>	<u>84 607</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	968 813
- Inköp (takrenovering)	0	-12 000
- Inköp (ventilation)	0	459 821
- Omklassificering (takrenovering)	0	-956 813
- Omklassificering (ventilation)	0	-459 821
- Laddstolpar	380 382	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>380 382</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>380 382</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	74	78
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>74</u>	<u>78</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,95	3-månaders ränta	1 375 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 375 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 375 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 375 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
Summa ställda säkerheter	<u>9 750 000</u>	<u>9 750 000</u>

Eventalförpliktelser

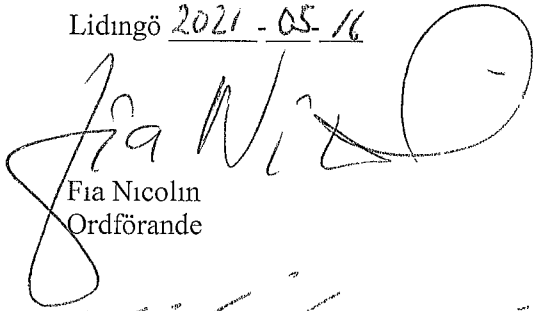
Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 15 Övriga skulder

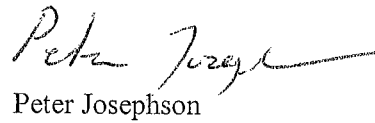
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	1 477	1 477
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 537</u>	<u>1 477</u>

Lidingö 2021-05-16

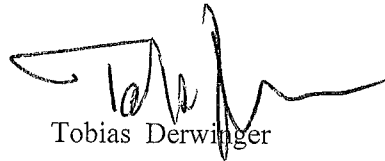


Fia Nicolm
Ordförande

Samuel Gottfarb



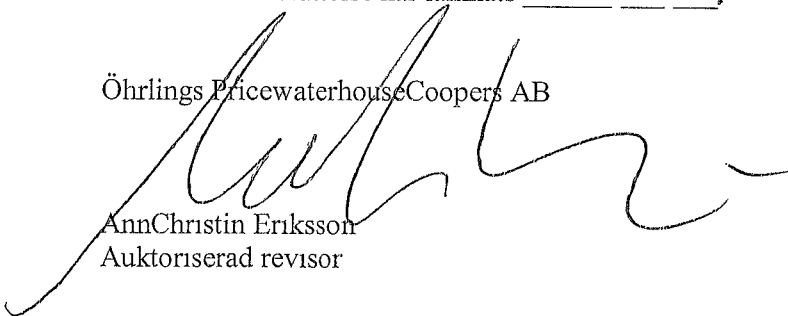
Peter Josephson



Tobias Derwinger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lodjuret 4, org.nr 716416-6063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lodjuret 4 för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lodjuret 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 25 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor