

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lodbjuret i Krokslätt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lodbjurets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 57 procent. Samfälligheten förvaltar sophus, vägar, gräs & plantering, dagvattenledningar i mark.

Styrelsen

Caroline Sundell

Marlene Elfström

Jennie Louice Kjellander

Josip Piperkovic

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Andrea Lisa Maria Lundberg Blank

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Kjellström

Ordinarie Extern

Adact

Valberedning

Oskar Borgström

Doris Klintler

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lodjuret 6	2006	Mölnadal
Lodjuret 7	2006	Mölnadal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

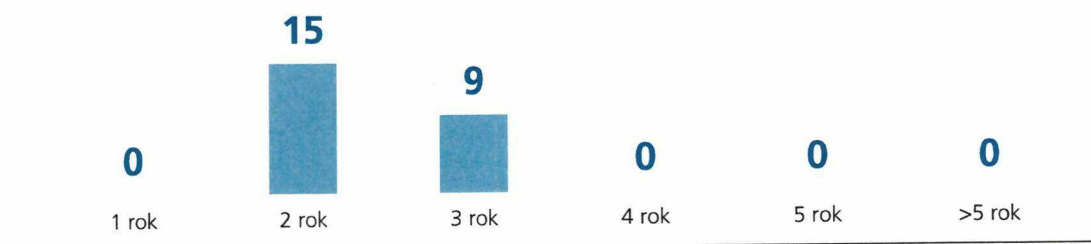
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 633 m², varav 1 483 m² utgör lägenhetsyta och 150 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	25 m ²	2021-01-31
Outhyr	30 m ²	0

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Cykelrum	
Sophus	Samfälligheten

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte samt Balkongdörrar	2020	
Tvätt målning fasad	2020	
Ommålning och mattbyte i trapphus	2019	
Dörrbyte Trapphus till Lägenhet, Vind och källare	2018	Säkerhetsdörrar DALOC
Renovering badrum hyresrätt	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entrétak	2021	
OVK-besiktning	2021	
Åtgärder avloppsstammar	2021	Relining

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal avseende volym	Mölnbals Energi
Fjärrvärme	Mölnbals Energi
Kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	SBC/Bo&Son

Övrig information

Byte av ekonomisk förvaltare till Bredablick 2021-01-01

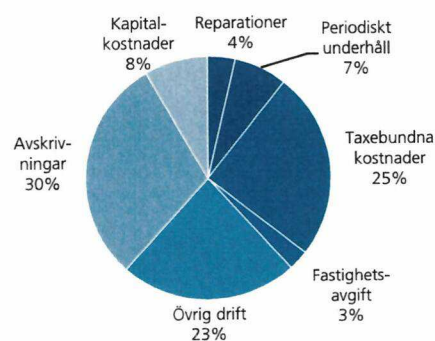
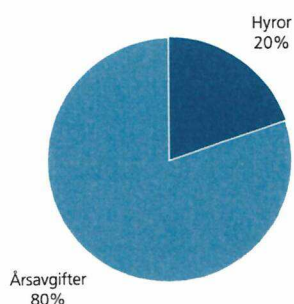
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 181 456	5 236 167
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 225 081	1 293 478
Finansiella intäkter	20	48
Minskning kortfristiga fordringar	138 177	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	102 730
	1 363 279	1 396 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	938 310	1 035 456
Finansiella kostnader	125 544	147 260
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 392 239	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	140 071
Minskning av långfristiga skulder	128 180	128 180
Minskning av kortfristiga skulder	107 159	0
	3 691 432	1 450 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 661 247	5 181 456
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 520 208	-54 711

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av samtliga fönster och balkongdörrar.

Tvätt och målning av fasad och entrépartier till trapphus.

Ny hyresgäst i frisersalongen.

Byte av teknisk förvaltare till Hagwalls 2020-07-07

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	738	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	650	636	768	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 001	8 094	8 751	0
Elkostnad/m ² totalyta	14	18	21	0
Värmekostnad/m ² totalyta	96	102	108	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	78	44	45	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	90	81	0
Soliditet (%)	61	61	61	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-295	-261	-23	0
Nettoomsättning (tkr)	1 224	1 224	1 281	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 483 m² bostäder och 150 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 416 378	0	0	16 416 378
Upplåtelseavgifter	2 747 343	0	0	2 747 343
Fond för yttre underhåll	285 513	77 559	-183 100	391 054
S:a bundet eget kapital	19 449 234	77 559	-183 100	19 554 775
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 507 327	-77 559	-77 802	-1 351 965
Årets resultat	-294 742	-294 742	260 902	-260 902
S:a ansamlad förlust	-1 802 069	-372 301	183 100	-1 612 868
S:a eget kapital	17 647 165	-294 742	0	17 941 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-294 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 429 767
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 559
summa balanserat resultat	-1 802 068

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

106 000
-1 696 068

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 223 944	1 223 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 137	69 685
Summa rörelseintäkter		1 225 081	1 293 478

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-725 246	-761 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 095	-183 558
Personalkostnader	Not 6	-97 969	-90 351
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 114	-371 713
Jämförelsestörande poster		-52 875	0
Summa rörelsekostnader		-1 394 300	-1 407 168

RÖRELSERESULTAT

-169 218 **-113 690**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 544	-147 260
Summa finansiella poster		-125 524	-147 212

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-294 742 **-260 902**

ÅRETS RESULTAT

-294 742 **-260 902**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 083 521	23 944 845
Inventarier	Not 9	50 287	60 659
Summa materiella anläggningstillgångar		26 133 809	24 005 504
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 133 809	24 005 504
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		884	884
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	247 791	2 210 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 672	97 002
Summa kortfristiga fordringar		278 347	2 308 443
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 414 274	3 042 564
Summa kassa och bank		2 414 274	3 042 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 692 621	5 351 007
SUMMA TILLGÅNGAR		28 826 430	29 356 511 ✓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 163 721	19 163 721
Fond för yttre underhåll	Not 12	285 513	391 054
Summa bundet eget kapital		19 449 234	19 554 775
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 507 327	-1 351 965
Årets resultat		-294 742	-260 902
Summa ansamlad förlust		-1 802 069	-1 612 868
SUMMA EGET KAPITAL		17 647 165	17 941 907
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 816 830	10 945 010
Summa långfristiga skulder		10 816 830	10 945 010
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	128 180	128 180
Leverantörsskulder		60 563	142 040
Skatteskulder		3 679	2 937
Övriga skulder		0	27 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	170 013	168 494
Summa kortfristiga skulder		362 435	469 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 826 430	29 356 511

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	20-100 år	20-100 år
El, installationer	20 år	20 år
Fasader/balkonger	10 år	10 år
Fönster/dörrar, port	10-60 år	10-50 år
Yttertak	15 år	15 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	980 388	980 388
Hyror bostäder	118 935	116 947
Hyror lokaler	53 200	51 600
Hyror parkering	36 998	37 092
Hyror garage	14 688	15 888
Hyror förråd	19 739	12 324
Trappstädnings-/Städavgifter	0	9 558
Öresutjämning	-4	-4
	1 223 944	1 223 793

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	-2 146	66 988
Återbäring försäkringsbolag	3 283	2 697
	1 137	69 685

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 514	14 325
	Fastighetsskötsel beställning	6 242	5 849
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 819	55 428
	Snöröjning/sandning	1 625	3 548
	Städning entreprenad	13 367	11 621
	Myndighetstillsyn	1 563	782
	Gård	5 237	3 629
	Förbrukningsmateriel	4 517	2 239
	Störningsjour och larm	0	3 336
	Fordon	1 738	0
		67 621	100 757
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 029
	Tvättstuga	6 336	3 740
	Lås	4 701	1 923
	VVS	15 292	2 775
	Värmeanläggning/undercentral	19 992	0
	Elinstallationer	4 206	5 466
	Fasad	5 174	0
	Vattenskada	0	44 509
		55 701	65 442
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	166 850
	Stambyte	4 625	0
	Ventilation	101 438	0
		106 063	166 850
	Taxebundna kostnader		
	El	23 665	28 972
	Värme	157 312	167 055
	Vatten	127 090	71 105
	Sophämtning/renhållning	71 343	71 427
		379 410	338 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 300	30 389
	Kabel-TV	41 325	19 972
		75 625	50 361
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 826	39 578
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	725 246	761 546

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	0	374
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 913	18 363
	Föreningskostnader	0	18 635
	Förvaltningsarvode	89 006	123 410
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 881
	Administration	3 744	14 341
	Korttidsinventarier	2 202	0
	Konsultarvode	0	2 119
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	0
	Övriga driftskostnader	0	1 704
		115 095	183 558

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 550	68 750
	Sociala kostnader	23 419	21 601
		97 969	90 351

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	172 850	172 850
	Yttertak K3	38 027	38 027
	Fasader/balkonger K3	51 274	38 411
	Fönster/dörrar och portar K3	53 770	35 231
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	76 822	76 822
	Inventarier	10 372	10 372
		403 114	371 713
	Jämförelsestörande poster		0
	Förlust avyttring fönst/dörr K3	52 875	0
		52 875	0

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		27 194 670	27 194 670
Nyanskaffningar		2 392 239	0
Utgående anskaffningsvärde		29 586 909	27 194 670
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-3 249 825	-2 888 484
Årets avskrivningar enligt plan		-392 742	-361 341
Utgående avskrivning enligt plan		-3 642 567	-3 249 825
Planenligt restvärde vid årets slut		26 083 521	23 944 845
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		7 280 000	7 280 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		13 809 000	13 809 000
Taxeringsvärde mark		12 044 000	12 044 000
		25 853 000	25 853 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		25 200 000	25 200 000
Lokaler		653 000	653 000
		25 853 000	25 853 000
Not 9 INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		103 719	103 719
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		103 719	103 719
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-43 060	-32 688
Årets avskrivningar enligt plan		-10 372	-10 372
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-53 432	-43 060
Redovisat restvärde vid årets slut		50 287	60 659
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		818	28 765
Klientmedel hos SBC		246 973	2 138 891
Fordringar		0	42 901
		247 791	2 210 557

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	14 845	13 518
	Kabel-TV	10 407	10 304
	Övriga förutbetalda kostnader	4 420	0
	Städning	0	1 114
	Tvättstuga	0	748
	Bostadsrätterna	0	4 330
	Upplupna intäkter	0	66 988
		29 672	97 002

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	391 054	313 495
	Reservering enligt stadgar	77 559	77 559
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-183 100	0
	Vid årets slut	285 513	391 054

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,190 %	5 000 000	5 000 000	2028-02-25
	Swedbank	0,950 %	3 560 000	3 640 000	2024-02-23
	Swedbank	1,070 %	2 385 010	2 433 190	2026-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		10 945 010	11 073 190	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-128 180	-128 180	
			10 816 830	10 945 010	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 304 110 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 400 000	14 400 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	2 400	2 370
Värme	21 800	21 813
Extern revisor	9 200	9 200
Arvoden	47 300	23 250
Sociala avgifter	14 862	7 305
Ränta	991	18 510
Avgifter och hyror	73 460	86 046
Upplupna kostnader	0	0
	170 013	168 494

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av avloppsstammar planeras och utvärderas.

Entrétak ovanför portarna kommer sättas upp.

4

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 20 / 5 2021



Caroline Sundell
Ordförande



Josip Piperkovic
Ledamot



Marlene Elfström
Ledamot



Jennie Louice Kjellander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Lodjuret i Krokslätt
Org.nr. 769615-8000

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lodjuret i Krokslätt
Org.nr. 769615-8000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodjuret i Krokslätt för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden,

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lodjuret i Krokslätt för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

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 provar 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.

Göteborg den 20 maj 2021

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor