

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Lodet, Örebro
Org nr: 769623-7168



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lodet, Örebro får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23. Från och med 1 januari 2015 tog föreningen över ansvaret för fastigheten från totalentreprenören.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 165 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar ett flerbostadshus, 6 våningar med 25 lägenheter, uppfört under 2014 och ett under 2014 totalombyggt befintligt hus med 8 lägenheter på fastigheten Lodet 10 i Örebro. I fastigheten finns även två lokaler med hyresrätt. Fastigheternas adresser är Storgatan 32-36 samt Norra Grev Rosengatan 1A och 1C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde:	85 971 000
Varav byggnad bostad:	61 600 000
Varav byggnad lokal	995 000
Varav mark bostad	23 000 000
Varav mark lokal	376 000

Total bostadsarea 3 582 m²

Lokaler hyresrätt 165 m²

Fastighetsförvaltning har utförts av föreningens teknikgrupp på uppdrag av styrelsen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	25
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal p-platser	40	Varav 3 st är utomhus

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Hörmann Svenska AB	Serviceinspektion garageportar två gånger per år
Firesafe Kidde AB	Årlig översyn av brandutrustning
Firesafe Kidde AB	Utbildning i Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Årlig uppdatering av underhållsplanen
Kone AB	Hisservice
Maskinringen	Snöröjning och sandning
TS Städ AB	Fastighetsstädning
Utemark och Miljö AB	Trädgårdsskötsel
Eon	Fjärrvärme toppserviceavtal
Eon	El, fast pris
Ngenic	Serviceavtal, individuell mätning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

För att komma till rätta med för höga inomhustemperatur har under år 2021 en kylanläggning installerats till det nya huset, solskyddsfilm har även satts upp på fönstren i lägenheterna (på södra och västra sidorna) och trapphusen i båda husen. Den totala utgiften för dessa investeringar uppgår till 823 000 kr.

Underhållsplan:

Underhållsplanen uppdaterats hösten 2021 och ska säkerställa en korrekt långsiktig finansiering av underhållet på föreningens fastighet under de kommande 30 åren.

Avsättningen för verksamhetsåret 2020 föreslås till 394 000 kronor (110 kr/m²) enligt underhållsplanen. 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Garneij	Ledamot, ordförande	2022
Ingela Iversen	Ledamot, sekreterare	2022
Mats Kvarnström	Ledamot	2022
Elona Malm	Ledamot	2022
Kent Thornberg	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Johansson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Majjgren	2022
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Paul Lennart Persson	2022
Maria Borg	2022
Anders Olsson	2022

På ordinarie föreningsstämmen 2021-06-28 avgick valberedningen och någon ny valberedning kunde inte väljas. En ny valberedning utsågs på en extra stämma 2021-12-01.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Beslut om bildande av servitut har tagits av Mark- och miljödomstolen. Kostnaden för förrättning plus ersättningen till ägaren till fastigheten Lodet 4, där servitutet ligger, uppgår sammanlagt till 136 000 kr. Föreningens kostnader för servitutet har ersatts av PEAB.


Investeringar på 823 000 kr har gjorts för att åstadkomma lägre inomhustemperatur för de boende.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2022-02-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 472 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 407	2 344	2 375	2 469	2 405
Resultat efter finansiella poster	61	160	161	501	423
Balansomslutning	117 867	118 244	119 511	120 084	119 791
Soliditet %	83	83	82	81	81
Likviditet %	303	396	404	295	237
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	472	472	472	472	472
Ränta, kr/m ²	54	60	66	59	59
Lån, kr/m ²	5 260	5 394	6 026	6 089	6 173
Räntekänslighet %	11,5	12	12,8	12,9	13,1
Sparande, kr/m ²	312	311	268	611	321
Energikostnad, kr/m ²	172	147	157	172	150


Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av oheskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet: Avgiftshöjning i procent om räntan stiger med en procentenhet.

Sparande: Årets resultat plus avskrivningar plus avsättning till u-fond delas med total ytan.

Energikostnad: Summan fastighetsel, fjärrvärme och vatten delas med total yta. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	91 390 000	4 000 000	1 737 230	334 429	160 253
Disposition av föregående års resultat enligt stämmobeslut			305 000	-305 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				160 253	-160 253
Reservering underhållsfond			0	0	
Årets resultat					60 809
Vid årets slut	91 390 000	4 000 000	2 042 230	189 682	60 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	189 682
Årets resultat	60 809
Summa	250 491

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning enligt 2021 års underhållsplan	394 000
i ny räkning överföres	-143 509
	250 491

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 407 277	2 344 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 566	3 025
Summa rörelseintäkter		2 551 843	2 347 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 270 031	-1 097 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 038	-115 568
Personalkostnader	Not 6	-50 154	-47 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-725 499	-699 462
Summa rörelsekostnader		-2 295 721	-1 960 686
Rörelseresultat		256 123	386 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 391	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 705	-226 387
Summa finansiella poster		-195 314	-226 308
Resultat efter finansiella poster		60 809	160 253
Årets resultat		60 809	160 253

Rix

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	114 322 103	114 990 374
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 196 517	430 434
Summa materiella anläggningstillgångar		115 518 619	115 420 808
Summa anläggningstillgångar		115 518 619	115 420 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	869
Övriga fordringar, skattekonto		26 391	14 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	83 799	83 502
Summa kortfristiga fordringar		110 220	99 312
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 237 928	2 724 306
Summa kassa och bank		2 237 928	2 724 306
Summa omsättningstillgångar		2 348 148	2 823 618
Summa tillgångar		117 866 767	118 244 426

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	95 390 000	95 390 000
Fond för yttre underhåll	2 042 230	1 737 230
Summa bundet eget kapital	97 432 230	97 127 230
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	189 682	334 429
Årets resultat	60 809	160 253
Summa fritt eget kapital	250 492	494 682
Summa eget kapital	97 682 722	97 621 912
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 110 000
Summa långfristiga skulder	13 110 000	13 110 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 600 000
Leverantörsskulder	118 470	82 404
Skatteskulder	27 420	27 420
Övriga skulder	0	5 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	328 156
Summa kortfristiga skulder	7 074 046	7 512 514
Summa eget kapital och skulder	117 866 767	118 244 426

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	60 809	160 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	725 499	699 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	786 308	859 715
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 908	170 655
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	61 532	-52 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	836 932	978 194
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-823 310	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-823 310	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-1 375 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 375 000
Årets kassaflöde	-486 378	-396 806
Likvidamedel vid årets början	2 724 307	3 121 113
Likvidamedel vid årets slut	2 237 928	2 724 307
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper


Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	150
Laddboxar	Linjär	15
Automatiska dörröppnare	Linjär	15
Kyla ventilation	Linjär	15
Solfilm	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges. 

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 689 912	1 689 912
Hyror, bostäder	7 200	7 200
Hyror, lokaler	177 552	177 060
Hyror, garage	319 200	319 200
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Vattenavgifter	59 508	29 686
Elavgifter	125 549	92 808
Debiterad fastighetsskatt	13 956	13 956
Summa nettoomsättning	2 407 277	2 344 222

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	3 795	2 785
Övriga rörelseintäkter, PEAB	140 771	240
Summa övriga rörelseintäkter	144 566	3 025

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-91 205	-56 928
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-13 710	-13 710
Försäkringspremier	-27 666	-25 150
Kabel- och digital-TV	-102 531	-104 064
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 206	0
Serviceavtal, Ngenic	-25 042	-19 064
Obligatoriska besiktningar, hissar	-100 936	-98 754
OVK	0	-31 702
Snö- och halkbekämpning	-21 790	-8 870
Drift och förbrukning, övrigt	-2 472	-19 635
Förbrukningsinventarier	-26 560	-8 700
Vatten	-53 478	-52 472
Fastighetsel	-226 087	-235 677
Uppvärmning	-365 831	-261 064
Sophantering och återvinning	-72 479	-60 288
Förvaltningsarvode drift	-132 041	-101 676
Summa driftskostnader	-1 270 031	-1 097 754

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-76 086	-73 561
Arvode, yrkesrevisorer	-15 488	-14 203
Övriga förvaltningskostnader	-11 775	-7 783
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 332	-7 562
Kontorsmateriel	-461	0
Bankkostnader	-7 087	-4 540
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 919
Övriga externa kostnader, servitut	-135 810	0
Summa övriga externa kostnader	-250 038	-115 568

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-41 864	-40 000
Sociala kostnader	-8 290	-7 902
Summa personalkostnader	-50 154	-47 902

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	100 240 663	100 240 663
Mark	18 759 337	18 759 337
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 000 000	119 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 009 626	-3 341 355
	-4 009 626	-3 341 355

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-668 271	-668 271
	-668 271	-668 271

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 677 897	-4 009 626
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 322 103	114 990 374

Varav

Byggnader	95 562 766	96 231 037
Mark	18 759 337	18 759 337

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Automatiska dörröppnare	140 710	140 710
Laddboxar	327 151	327 151
	467 861	467 861
Årets anskaffningar		
Kyla ventilation	142 485	0
Solfilm	680 825	0
	823 310	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 291 171	467 861
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Automatiska dörröppnare	-10 163	-782
Laddboxar	-27 264	-5 454
	-37 427	-6 236
Årets avskrivningar		
Automatiska dörröppnare	-9 381	-9 381
Laddboxar	-21 810	-21 810
Kyla ventilation	-7 124	0
Solfilm	-18 913	0
	-57 228	-31 191
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 655	-37 427
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 196 516	430 434
Varav		
Automatiska dörröppnare	121 166	130 547
Laddboxar	278 077	299 887
Kyla ventilation	135 361	0
Solfilm	661 912	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	35 454	36 876
Förutbetalda försäkringspremier	11 980	10 892
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 021	18 554
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 344	17 180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 799	83 502

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 710 000	20 210 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Lån med villkorsändring inom ett år	-6 300 000	-6 800 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 110 000	13 110 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,81%	2021-06-30	6 800 000,00	-6 600 000,00	200 000,00	0,00
DANSKE BANK	1,55%	2022-01-17	6 600 000,00	0,00	300 000,00	6 300 000,00
NORDEA	0,81%	2023-06-30	6 810 000,00	0,00	0,00	6 810 000,00
SBAB	0,62%	2024-07-17	0,00	6 600 000,00	0,00	6 600 000,00
Summa			20 210 000,00	0,00	500 000,00	19 710 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld.


Utifrån nuvarande amortering 300 000 kr/år, beräknas skulden vara 18 210 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	23 710 000	23 710 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	271	0
Upplupna driftskostnader	6 927	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 478	0
Upplupna elkostnader	24 768	25 180
Upplupna värmekostnader	69 321	45 406
Upplupna kostnader för renhållning	8 784	3 535
Upplupna revisionsarvoden	12 400	12 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 868	10 747
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 339	199 820
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 156	297 088

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

Styrelsens underskrifter

Örebro 2022-03-30

Ort och datum

Bo Garneij

Bo Garneij

Mats Kvarnström

Mats Kvarnström

Kent Thornberg

Kent Thornberg

Ingela Iversen

Ingela Iversen

Elona Malm

Elona Malm

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-06

Åsa Axell

Åsa Axell

Revisor Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lodet, org.nr. 769623–7168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodet för år 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. 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 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. *Alex*

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 Lodet för år 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 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:

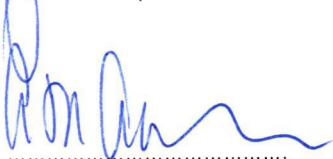
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Örebro den 6 april 2022



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Brf Lodet, Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Lodet, Örebro i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

