

Brf Lodjuret 4
Org nr 716416-6063

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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 2018-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fia Nicolin	Ordförande	2020
Maya Kessler	Ledamot	2020
Torun Zachrisson	Ledamot	2020
Peter Josephson	Suppleant	2019
Joakim Ekström	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

På ordinarie föreningsstämma beslutades att anta de nya stadgarna i ett första beslut av två. Föreningen höll en extrastämma den 28 januari 2018 för att anta de nya stadgarna där samtliga närvarande medlemmar röstade ja.

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 75 000 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 kokskåp 19 m ²	

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

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

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

OVK äntligen avslutat.

Elskåpen målade och lås installerade.

Rörböjar på avloppsluftningen på taket.

Kollat upp andrahandsuthyrningen samt debiterat enligt den stadgeändring som gjordes 2015

Tecknat serviceavtal med PODAB för våra maskiner i tvättstugorna.

Injustering av värmen har påbörjats samt översyn av termostater.

Löst ett lån 2018-10-04 om 388 203 kr

Blomkrukorna utanför portarna har planterats om efter säsong

Vi har haft 2 trädgårdsdagar och 4 döda rönnor har grävts upp. Dessa kommer att återplanteras under 2019.

Beskurit föreningens träd med hjälp av en arborist.

Taket omlagt på båda bostadshusen.

Ny Energibesiktning beställd

Nytt cykelförråd vid 67:an för tunga el-cyklar som ej kan hängas.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-28.

Styrelsen beslutade att behålla årsavgifterna oförändrade.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ny Hemsida på gång.

Ny underhållsplan ska upprättas.

Stammarna ska spolas.

Fortsatt genomgång/intrimning av värmen. Översyn/byte termostater.

Översyn stamventiler.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 479 464	2 418 652	2 470 183	2 410 002
Resultat efter finansiella poster	kr	458 849	597 007	401 680	259 702
Soliditet	%	75	72	71	70
Likviditet	%	504	711	577	511
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	475	475	475	475
Låneskuld per totala kvm	kr	503	589	594	598
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	113	108	108	101

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	1 181 805	370 672	597 007
Reservering till yttre fond			212 562	-212 562	
Ianspråktagande av yttre fond			-157 125	157 125	
Balansering av föregående års resultat				597 007	-597 007
Årets resultat					458 849
Belopp vid årets utgång	6 424 591	215 890	1 237 242	912 242	458 849

Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	912 242
Årets resultat	458 849
	<hr/>
	1 371 091

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	212 562
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-222 963
I ny räkning balanseras	1 381 492
	<hr/>
	1 371 091

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas.

Resultat enligt resultaträkning	458 849
Dispositioner	10 401
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	469 250
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 226 841
-------------------------------------------------------	-----------

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 479 464	2 418 652
Summa rörelseintäkter		2 479 464	2 418 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 457 759	-1 298 913
Periodiskt underhåll	5	-222 963	-157 125
Ovriga externa kostnader	6	-124 308	-135 813
Arvoden och personalkostnader	7	-98 565	-100 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 297	-145 962
Summa rörelsekostnader		-2 046 892	-1 837 955
Rörelseresultat		432 572	580 697
Finansiella poster			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	8	67 718	60 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 441	-43 939
Summa finansiella poster		26 277	16 310
Resultat efter finansiella poster		458 849	597 007
Årets resultat		458 849	597 007
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		458 849	597 007
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		222 963	157 125
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-212 562	-212 562
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		469 250	541 570

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 682 775	7 819 022
Inventarier, verktyg och installationer	10	56 400	63 450
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	968 813	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 707 988</u>	<u>7 882 472</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		6 900	6 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 900</u>	<u>6 900</u>
Summa anläggningstillgångar		8 714 888	7 889 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 169	102 163
Klientmedel i SHB		3 522 917	4 118 099
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 629 086</u>	<u>4 220 262</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	37 040
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>37 040</u>
Summa omsättningstillgångar		3 629 086	4 257 302
Summa tillgångar		12 343 974	12 146 674

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

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		1 237 242	1 181 805

Summa bundet eget kapital

7 877 723 7 822 286

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		912 243	370 673
Årets resultat		458 849	597 007

Summa fritt eget kapital

1 371 092 967 680

Summa eget kapital

9 248 815 8 789 966

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 375 000	2 757 749
-----------------------------	--------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

2 375 000 2 757 749

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	21 816
Leverantörsskulder		241 261	123 719
Skatteskulder		7 558	7 515
Övriga skulder	14	1 477	3 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 863	442 595

Summa kortfristiga skulder

720 159 598 959

Summa eget kapital och skulder

12 343 974 12 146 674

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 täcka 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 1,73 %. 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter balansdagen amorterat 1 000 000 kr i extraamortering den 4 januari 2019.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 242 752	2 242 752
Hyror parkering	195 600	202 800
*Övriga intäkter andrahandsuthyrning	51 312	0
Brutto	<u>2 489 664</u>	<u>2 445 552</u>
Hyresförluster vakanser parkering	-10 200	-24 600
Övriga vakanser hyresförluster	0	-2 300
Summa nettoomsättning	<u>2 479 464</u>	<u>2 418 652</u>

*Intäkter för uthyrning i andrahand, intäkter för 2018 uppgår till 44,3 tkr, 2017 uppgår intäkten till 2,6 tkr och för 2016 uppgår intäkten till 4,4 tkr.

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	161 967	167 147
Reparationer, löpande underhåll	190 646	84 152
Elavgifter	64 901	57 552
Uppvärmning	532 075	509 481
Vatten och avlopp	99 566	70 037
Renhållning	63 660	71 049
Försäkringar	72 794	70 046
Kabel-TV / Internet	180 716	179 380
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 434	90 070
Summa driftskostnader	<u>1 457 759</u>	<u>1 298 914</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Trädbeskrning	64 410	0
Montering cylindrar	52 178	0
Rengöring ventilationskanaler	62 500	0
Målning elskåp	43 875	0
Markarbeten plattläggning och kantsten	0	38 250
3 nya tvättmaskin med installation	0	118 875
Summa periodiskt underhåll	<u>222 963</u>	<u>157 125</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Hyra av maskiner	0	663
Övriga hyreskostnader	0	157
Förbrukningsinventarier	0	7 373
Kontorsmaterial	1 177	3 780
Kommunikation	5 219	2 396
Porto	540	0
Revision	12 525	12 000
Föreningsmöten	5 893	4 600
Ekonomisk och administrativ förvaltning	91 420	91 695
Övriga förvaltningskostnader	6 784	12 400
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>124 308</u>	<u>135 814</u>



Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	75 000	75 000
Arvode övrigt	0	1 200
Sociala kostnader	23 565	23 942
Summa arvoden, personalkostnader	<u>98 565</u>	<u>100 142</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteutäkt klientmedel i SHB	26 295	25 658
Övriga ränteutäkter	23	91
Utdelning MBF	41 400	34 500
Summa finansiella intäkter	<u>67 718</u>	<u>60 249</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 897 020	7 897 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 897 020	7 897 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 258 221	-4 121 974
Årets avskrivningar	-136 247	-136 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 394 468	-4 258 221
Utgående planenligt värde	<u>3 502 552</u>	<u>3 638 799</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>7 682 775</u>	<u>7 819 022</u>

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 476 000	40 476 000
Taxeringsvärde mark	30 378 000	30 378 000
	<hr/>	<hr/>
	70 854 000	70 854 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	854 000	854 000
	<hr/>	<hr/>
	70 854 000	70 854 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	174 117	174 117
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 117	174 117
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 667	-100 952
Årets avskrivningar	-7 050	-9 715
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 717	-110 667
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>56 400</u>	<u>63 450</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
- Inköp (takreovering)	968 813	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	968 813	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>968 813</u>	<u>0</u>



Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,55	3-månaders ränta	2 375 000
Summa:			2 375 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			2 375 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			2 375 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
Summa ställda säkerheter	9 750 000	9 750 000

Eventalförpliktelser

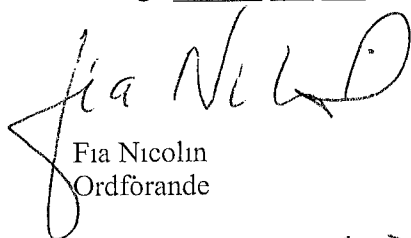
Övriga eventalförpliktelser

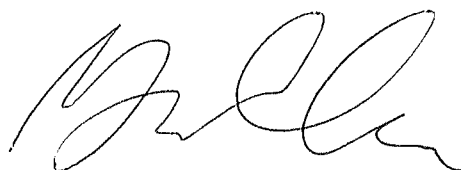
Inga eventalförpliktelser finns.

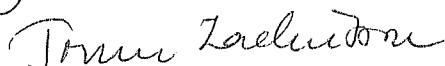
Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalens källskatt	0	360
Sociala avgifter	0	377
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	1 477	1 477
Skulder till MBF	0	1 100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 477</u>	<u>3 314</u>

Lidingö 2019-04-07

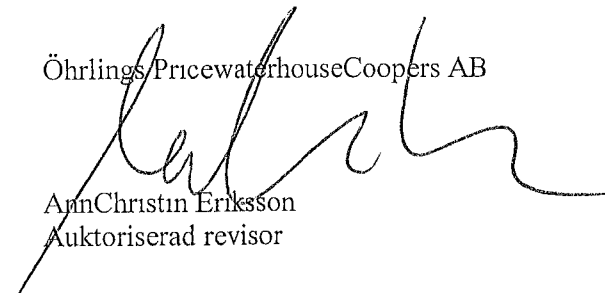

Fia Nicolin
Ordförande


Maya Kessler


Torun Zachrisson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 inhamtat 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 på fel.

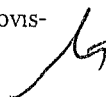
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhamtar 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 fel, 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 osakerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens formåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn 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 de 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 2018 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 bedomning 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 fortlopande bedoma 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 bedoma 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 bedoma 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 rakenskaperna. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 10 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', written over the printed name.

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor