

# Årsredovisning

för

## Brf Lödkolven 2

716419-1855

Räkenskapsåret

2020



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Kontaktuppgift till styrelsen  
brflodkolven2@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare

**BoNea**   
En del av  nabo



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lödkolven 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.  
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholms kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Stockholm Lödkolven 2.

Föreningens gatuadresser: Luxgatan 5, 112 62 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Bostadsrätterna samt hos Söderberg & Partners. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Annika Wretsen	Ordförande	2021
Gunnar Stenberg	Kassör	2021
Max Aakre	Sekreterare	2021
Gustav Hassel	Suppleant	2021
Emma Nilsson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### Revisor

Annika Bellman Asp, Bellmans Revisionsbyrå AB

##### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Christine Börjesson och Anna Olin Kardell.



### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Fastigheten Stockholm Lödkolven 2 har en tomtareal om 554 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1936 och föreningen förvärvade fastigheten år 1986. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1936. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen utgörs av ett fyra våningshus med totalt 31 lägenheter. 30 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och en (1) är hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 1 347 kvm bostadsarea.

### Lägenhetsfördelning:

22 stycken 1 rum och kök  
8 stycken 2 rum och kök  
1 stycken 4 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-26. 14 medlemmar var närvarande och 14 lägenheter var representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Städdag i föreningen har hållits den 17 maj och den 11 oktober. Under året har ansvariga för trädgården, Annika Wretsen och Bridget Bickford, tagit hand om rabatter och uteytor. Fredrik Hecht har svarat för byten av glödlampor och annan skötsel av belysning inom- och utomhus. Styrelsen vill framföra ett varmt tack för utfört arbete.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer sin underhållsplan. För 2020 och framåt är underhållsarbeten enligt punkten framtida underhåll nedan planerade.

#### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Energideklaration	2018	
Service på tvättmaskiner	2020	Görs årligen; mindre åtgärd
Översyn av yttertak	2020	Rengöring och byte av trasiga takpannor, nytt nockband

#### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens bedömning och beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fönster och balkongdörrar	2021	Budgeterat till 300 000: -; troligen mer
Låssystem o inpassering	2022	Budgeterat till 90 000: -
Trapp; tak o väggar	2023	Budgeterat till 75 000: -

GS AW

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 45 (44) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Det har skett 2 (1) överlåtelser under 2020.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600kr (år 2020, 47 300 kr)

### Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under 2020 och någon avgiftshöjning för 2021 är inte planerad. Observera att detta kan ändras efter information till medlemmarna och styrelsens beslut.





## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift kr/kvm	663	663	663	663	663
Nettoomsättning	991	990	1 009	987	995
Resultat efter finansiella poster	118	59	121	-123	22
Totalt eget kapital	5 053	4 935	4 876	4 754	4 878
Balansomslutning	11 135	11 094	11 003	10 874	10 980
Soliditet	45,4%	44,5%	44,3%	43,7%	44,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	9 262	9 456	9 665	9 874	10 084
Taxeringsvärde, byggnader och mark	38 600	38 600	29 800	29 800	29 800
Taxeringsvärde, byggnader	12 600	12 600	11 400	11 400	11 400
Låneskuld	5 934	5 934	5 934	5 934	5 934
Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta	4 551	4 551	4 551	4 551	4 551
Belåningsgrad	15%	15%	20%	20%	20%
Amortering under året	0	0	0	0	0
Likvida medel	1852	1619	1314	977	862
Likviditet	1270%	728%	694%	541%	526%
Kassaflöde, kr/kvm	260	199	245	196	194
Avsättning yttre fond, kr/kvm	128	86	66	66	66

### Boyta 1 304 kvm bostadsrätt

#### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta)*

## Förändringar av eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 625 201	205 200	-1 954 636	59 054
Disp. enl. stämmobeslut			59 054	-59 054
Avsättning yttre fond		172 800	-172 800	
Ianspråktagande av yttre fond		-39 980	39 980	
Årets resultat				118 003
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 625 201</b>	<b>338 020</b>	<b>-2 028 402</b>	<b>118 003</b>

Av medlemsinsatser utgör 4 236 889 kr insatser och 2 388 312 kr upplåtelseavgifter.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

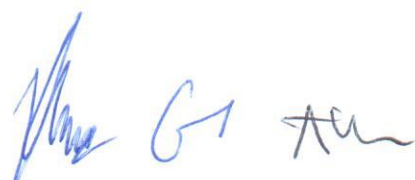
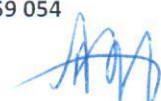
Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 895 582
Årets resultat	118 003
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-172 800
Ianspråktagande av underhållsfonden motsvarande årets kostnad	39 980
<b>Summa</b>	<b>-1 910 399</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 910 399
<b>Summa</b>	<b>-1 910 399</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	990 674	989 885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>990 674</b>	<b>989 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-616 651	-612 203
Övriga externa kostnader	4	-16 251	-15 989
Personalkostnader och arvoden	5	19 713	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 767	-209 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-806 956</b>	<b>-857 172</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>183 718</b>	<b>132 713</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 094	2 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 809	-76 049
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 715</b>	<b>-73 659</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>118 003</b>	<b>59 054</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>118 003</b>	<b>59 054</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 262 192	9 455 959
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 262 192</b>	<b>9 455 959</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 262 192</b>	<b>9 455 959</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 291	19 774
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 377</b>	<b>19 860</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	1 852 111	1 618 508
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 872 488</b>	<b>1 638 368</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 134 680</b>	<b>11 094 327</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 625 201	6 625 201
Fond för yttre underhåll		338 020	205 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 963 221</b>	<b>6 830 401</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 028 402	-1 954 636
Årets resultat		118 003	59 054
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 910 399</b>	<b>-1 895 582</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 052 822</b>	<b>4 934 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		3 534 475	4 164 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 534 475</b>	<b>4 164 475</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	2 400 000	1 770 000
Leverantörsskulder		48 987	103 696
Skatteskulder		3 665	1 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	94 731	119 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 547 383</b>	<b>1 995 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 134 680</b>	<b>11 094 327</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	200	2176
Ombyggnader	Linjär	50-100	

#### Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar full avgift avseende kommunal fastighetsavgift, vilken år 2020 uppgår till 1 429 kr/lgh.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift från bostadsrätter	864 174	864 174
Hyra bostäder	48 576	48 576
Bredband	53 640	53 640
Överlåtelse och pantförskrivelser	3 763	6 196
Andrahandsupplåtelseavgift	14 039	10 822
Övriga intäkter	6 482	6 477
<b>Summa</b>	<b>990 674</b>	<b>989 885</b>

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

Flyttat programvaror, föreningsverksamhet, föreningsstämma och administrativa kostnader till övriga kostnader.

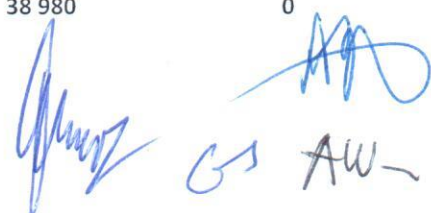
	2020	2019
Löpande underhåll, se spec. nedan	26 205	46 666
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	38 980	0
Uppvärmning	27 149	32 886
Vatten & Avlopp	250 453	262 453
Avfallshantering	27 243	29 488
Avfallshantering	24 659	23 414
Fastighetsförsäkring	19 557	17 674
TV	18 824	18 524
Bredband	18 824	18 524
Lokalvård enligt avtal	37 572	37 572
Styrelse	24 552	24 477
Styrelse	14 218	12 194
Förvaltningskostnader	43 305	42 327
Medlemskap i Branschorganisation	4 890	4 800
Kommunal fastighetsavgifter bostäder	44 299	42 687
Övriga kostnader	16 561	17 041
<b>Summa</b>	<b>616 651</b>	<b>612 203</b>

### Löpande underhåll

Löpande underhåll/Reparationer, material	270	3 077
Bostäder	0	8 900
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	4 519	4 959
Installationer el	9 609	0
Installationer hissar	11 539	27 898
Installationer lås & larm	0	678
Markytor, planteringar	268	1 153
<b>Summa</b>	<b>26 205</b>	<b>46 665</b>

### Periodiskt underhåll

Tak	38 980	0
<b>Summa</b>	<b>38 980</b>	<b>0</b>

  
GS AW

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	16 191	15 989
Övriga kostnader	60	0
<b>Summa</b>	<b>16 251</b>	<b>15 989</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	-15 000	15 000
Sociala avgifter	-4 713	4 713
<b>Summa</b>	<b>-19 713</b>	<b>19 713</b>

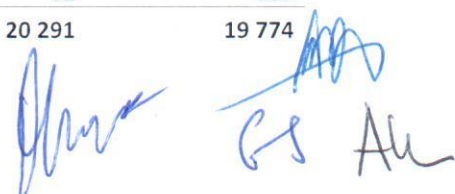
#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 965 968	10 965 968
Försäljningar/utrangeringar-kodlös	-41 547	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 924 421</b>	<b>10 965 968</b>
Ingående avskrivningar	-2 728 009	-2 518 742
Försäljningar/utrangeringar-kodlös	41 547	
Årets avskrivningar	-193 767	-209 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 880 229</b>	<b>-2 728 009</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 044 192</b>	<b>8 237 959</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 044 192	8 237 959
Bokfört värde mark	1 218 000	1 218 000
<b>Summa</b>	<b>9 262 192</b>	<b>9 455 959</b>

Fastighetsbeteckningar: Stockholm Lödkolven 2  
Marken innehas med äganderätt.  
Nybyggnads-/Värdeår: 1936 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	6 732	6 093
Internet	6 262	6 262
TV	4 706	4 706
Hissunderhåll	2 530	2 530
Programvaror	61	183
<b>Summa</b>	<b>20 291</b>	<b>19 774</b>





### Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB transaktionskonto	1 151 795	920 287
SBAB sparkonto	700 316	698 221
<b>Summa</b>	<b>1 852 111</b>	<b>1 618 508</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,52 %	2021-10-28	2 400 000	0
SEB	0,55 %	2022-02-28	1 770 000	0
SEB	0,92 %	2022-12-28	1 034 475	0
SEB	0,92 %	2022-12-28	730 000	0
<b>Summa</b>			<b>5 934 475</b>	<b>0</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 3 534 475 (4 164 475) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 2 400 000 (1 770 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 5 934 475 (5 934 475) kronor.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 728 000	7 728 000
<b>Summa</b>	<b>7 728 000</b>	<b>7 728 000</b>

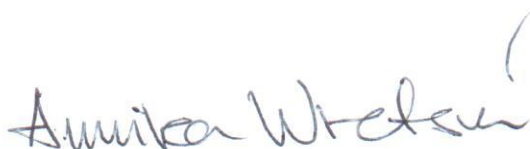
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	1 577	1 904
Förskottsbetalda hyror och avgifter	77 154	82 330
Upplupet arvode extern revision	16 000	15 800
Upplupet styrelsearvode	0	15 000
Upplupna sociala avgifter	0	4 713
<b>Summa</b>	<b>94 731</b>	<b>119 747</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett.

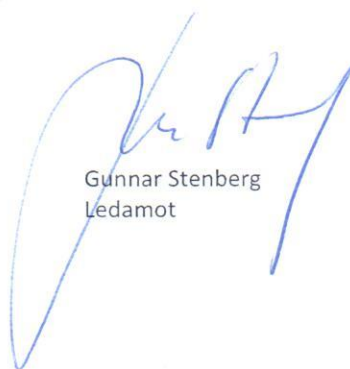
Stockholm 2021- 03-17



Annika Wretsen  
Ordförande

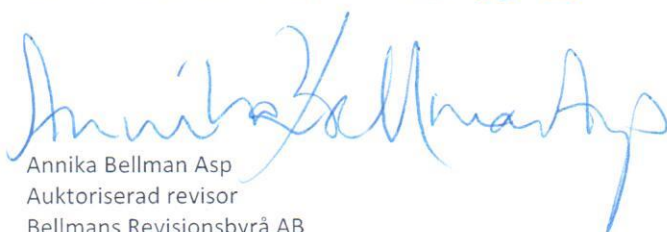


Max Aakre  
Ledamot



Gunnar Stenberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 03-25



Annika Bellman Asp  
Auktoriserad revisor  
Bellmans Revisionsbyrå AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2**

Organisationsnummer 716419-1855

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2s 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 Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 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 de 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 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 enligt god revisorsd 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:

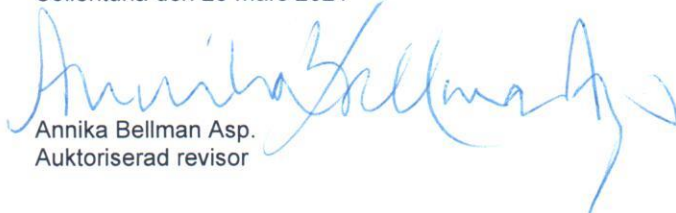
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 25 mars 2021



Annika Bellman Asp.  
Auktoriserad revisor