

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Lyfta

Org nr 769630-5569

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Byggnadens totala yta, bostadsyta (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har även 17 förråd samt disponerar 41 parkeringsplatser, som är belägna i garage i källare.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
<u>10 st</u>	4 rum och kök
75 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 41 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2021.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel mm med Sweax AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den 29 februari 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Rosell Selam Semere, avgick 2020-09-30 i samband med lägenhetsförsäljning Timmy Svan Burch Gürler Nam Ly
Suppleanter	Pontus Geidnert Ayell al Akoite Emir Husic Magnus Svensson

Styrelsen har under året haft 13 (11) protokollförda sammanträden, utöver det har styrelsen haft löpande kontakt gällande diverse ärenden, däribland gemensamhetsanläggningen med grannföreningarna Flyga och Landa.

Valberedning

Alsayfi Anes
Pal Singh Amrit

Revisorer

Ordinarie
Clas Niklasson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant

Örjan Karlsson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Arvodet till styrelsen för 2020 var två prisbasbelopp, exkl sociala avgifter. Styrelsen fördelar pengar själv.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Avsättning sker enligt ekonomisk plan tills det att underhållsplan upprättats.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 7 december 2017 och registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 88 341 000 kr, varav markvärdet är 18 000 000 kr och byggnadsvärdet 70 341 000 kr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, from och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett. Värdeår är 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat kamerabevakning i garaget.

Föreningen har haft inbrott i källaren och garage.

Styrelsen har tagit in offerter från andra underleverantörer gällande tömning av miljörummet, men kommit fram till att vi ska fortsätta med Suez tills vidare.

Föreningens ekonomi

Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, var den 30 juni 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade 100 (87) medlemmar vid räkenskapsårets början och 100 (100) medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 19 (27) medlemmar tillträtt samt 19(14) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 14 (18) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 584	3 398	1 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 295	-1 626	-637
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 279	949	651
Soliditet, (%)	77,5	77,5	77,4
Fastighetslån kr/kvm	14 475	14 593	14 804
Årsavgifter kr/kvm	706	706	706

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*År 2018 speglar perioden från avräkningsdagen 1 juli tom 31 december.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 325 000	136 720	-762 067	-1 625 707	212 073 946
Disposition av föregående års resultat:		125 070	-1 750 777	1 625 707	0
Årets resultat				-1 295 401	-1 295 401
Belopp vid årets utgång	214 325 000	261 790	-2 512 844	-1 295 401	210 778 545

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 512 844
årets förlust	-1 295 401
	-3 808 245

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enl ekonomisk plan	-125 070
i ny räkning överföres	-3 683 175
	-3 808 245

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 583 980	3 397 647
Summa rörelseintäkter		3 583 980	3 397 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 360 003	-1 417 305
Administrationskostnader	4	-130 865	-128 056
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-42 750	-98 631
Avskrivningar		-2 575 156	-2 575 156
Fastighetsskatt		-3 410	-3 410
Summa rörelsekostnader		-4 112 184	-4 222 558
Rörelseresultat		-528 203	-824 911
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 198	-800 796
Summa finansiella poster		-767 198	-800 796
Resultat efter finansiella poster		-1 295 401	-1 625 707
Årets resultat		-1 295 401	-1 625 707

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	269 966 900	272 542 056
Summa materiella anläggningstillgångar		269 966 900	272 542 056
Summa anläggningstillgångar		269 966 900	272 542 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 210	312 834
Aktuella skattefordringar		267 812	0
Övriga fordringar	7	10 408	10 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	217 829	44 563
Avräkningskonto förvaltare		1 496 679	666 255
Summa kortfristiga fordringar		2 056 938	1 033 829
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	0	226 650
Summa kortfristiga placeringar		0	226 650
Summa omsättningstillgångar		2 056 938	1 260 479
SUMMA TILLGÅNGAR		272 023 838	273 802 535

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		214 325 000	214 325 000
Fond för yttre underhåll		261 790	136 720
Summa bundet eget kapital		214 586 790	214 461 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 512 844	-762 067
Årets resultat		-1 295 401	-1 625 707
Summa fritt eget kapital		-3 808 245	-2 387 774
Summa eget kapital		210 778 545	212 073 946
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 474 844	59 959 792
Summa långfristiga skulder		44 474 844	59 959 792
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 869 948	880 000
Leverantörsskulder		507 808	103 949
Skulder hos entreprenör		0	53 759
Aktuella skatteskulder		6 820	286 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	385 873	444 479
Summa kortfristiga skulder		16 770 449	1 768 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 023 838	273 802 535

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 295 401	-1 625 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 575 156	2 575 156
Förändring skatteskuld/fordran		-279 790	286 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		999 965	1 236 059
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		248 624	-312 834
Förändring av kortfristiga fordringar		-214 659	387 554
Förändring av leverantörsskulder		403 858	-111 899
Förändring av kortfristiga skulder		14 877 585	50 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 315 373	1 249 826
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-15 484 948	-880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 484 948	-880 000
Årets kassaflöde		830 425	369 826
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		666 255	296 427
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 496 680	666 253

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2018.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 955 746	2 943 408
Hysesintäkter, garage	388 163	295 260
Hysesintäkt bredband	79 247	79 282
Hysesintäkter övriga	21 600	9 480
Avgift andrahandsupplåtelse	38 873	60 372
Övriga intäkter och ersättningar	100 352	9 844
	3 583 981	3 397 646

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	363 082	410 638
Städkostnader	0	15 518
Hyra av entrémattor	10 787	1 016
Snöröjning/sandning	10 680	35 293
Hisskostnader	50 265	28 790
El	164 464	246 031
Värme	187 504	226 094
Vatten och avlopp	160 307	125 901
Avfallshantering	107 199	104 303
Försäkringskostnader	51 671	40 461
Kabel-tv	79 355	79 098
Reparationer	68 988	49 659
Planerat underhåll	71 738	29 841
Trivselåtgärder	2 976	1 968
Förbrukningsinventarier	24 238	16 235
Förbrukningsmaterial	0	6 460
Bevakn.kostn utryckning/jour	6 750	0
	1 360 004	1 417 306

Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Kreditupplysningar	0	250
Föreningens bredband	3 540	3 540
Datorkommunikation	7 470	6 848
Hemsida	5 289	1 485
Kontorsmaterial	0	3 041
Porto	330	543
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 398
Revisionsarvode	21 750	20 549
Ekonomisk förvaltning	91 926	89 702
Övriga poster	560	700
	130 865	128 056

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2020	2019
Styrelsearvoden	34 000	74 924
Sociala avgifter	8 750	23 707
	42 750	98 631

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	216 399 353	216 399 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	216 399 353	216 399 353
Ingående avskrivningar	-3 862 734	-1 287 578
Årets avskrivningar	-2 575 156	-2 575 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 437 890	-3 862 734
Ingående anskaffningsvärde mark	60 005 437	60 005 437
Utgående värde mark	60 005 437	60 005 437
Utgående redovisat värde	269 966 900	272 542 056
Taxeringsvärden byggnader	70 341 000	70 341 000
Taxeringsvärden mark	18 000 000	18 000 000
	88 341 000	88 341 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran gemensamhetsanläggning	10 408	10 177
	10 408	10 177

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	4 390	3 381
Com Hem	19 858	19 838
Serviceavgift branschorganisation	6 800	0
Ekonomisk förvaltning	21 781	21 344
SEB	165 000	0
	217 829	44 563

Not 9 Aktier i dotterbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Ikano Bostads Barkarbystaden Lyfta AB, org nr 559040-3506	0	226 650
	0	226 650

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,79	2021-12-28	15 209 948	15 209 948
SEB	1,25	2022-07-28	15 044 948	15 209 948
SEB	1,43	2023-07-28	15 044 948	15 209 948
SEB	1,59	2024-07-28	15 044 948	15 209 948
Kortfristig del			-15 869 948	-880 000
			44 474 844	59 959 792

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 660 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 209 948 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 895	8 023
Upplupna styrelsearvoden	0	56 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	18 000
Beräknat arvode för revision	18 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	314 652	289 192
Fastighetsel	18 924	24 630
Fjärrvärme	26 403	31 295
Reparationer	0	2 339
	385 874	444 479

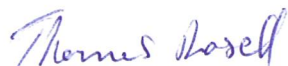
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har genomfört tvåårs besiktning under våren 2021.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsteckningar	62 535 000	62 535 000
	62 535 000	62 535 000

Järfälla 30 April 2021



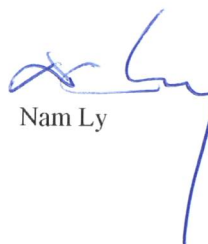
Thomas Rosell



Timmy Svan

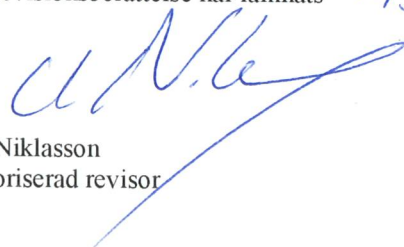


Burch Gürler



Nam Ly

Min revisionsberättelse har lämnats 10/5 - 2021



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyfta
Org.nr. 769630-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyfta 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 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, utförar 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, förfälskning, 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.

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 Lyfta 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

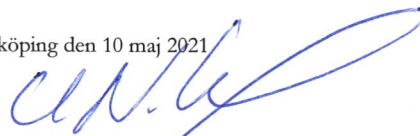
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Norrköping den 10 maj 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR