

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-10 och nuvarande stadgar registrerades år 2013 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carin Ahlqvist	Ledamot
Ove Bäck	Ledamot
Filip Dahlin	Ledamot
Krister Olofsson	Ledamot
Torbjörn Sundell	Ledamot

Avsade sig uppdraget i augusti 2016 p g a flytt

Inger Denvall	Suppleant
Lars-Göran Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carin Ahlqvist, Filip Dahlin, Inger Denvall och Krister Olofsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Jonas Nihlberg
Svante Berglund

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG
Brf Lunna Töser

Valberedning

Mattias Holmgren
Gunvor Petersson
Dan Töllborn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Harlösabanan 3	2007	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.

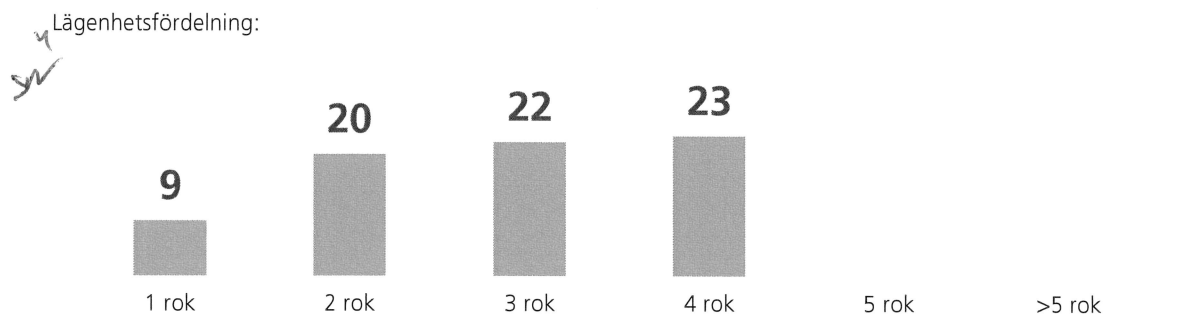
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 133 m², varav 5 383 m² utgör lägenhetsyta och 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Klotterskydd, komplettering	2016	
OVK	2016	Hus 13
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster garage översyn	2017	
Översyn garagebelysning	2017	
Injustering av värmesystem	2017	
Fönster + fönsterdörrar, översyn	2017	lägenheter
Ställdon och ventiler, tappvarmvatten, byte mm	2017	
Avloppsledningar övriga sträckor rensning	2017	lägenheter
Pump, varmvattencirkulation, byte mm	2017	
Avloppsledningar kök, rensning	2018	
Hissar byte/renovering av detaljer	2018	
Ventilationssystem garage översyn	2018	
Huvudentré målning	2018	
OVK hus 15	2018	
OVK hus 13	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Parkering	Qpark
Städning	Garantistäd
Utemiljöer	Mark- och trädgårdsunderhåll
Värme & el	Lunds Energi
Service ventilation	Assemblin
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Service hissar	Kone
Kabel-TV	Comhem
Bredband	Perspektiv Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

✓
✍

Föreningens ekonomi

Föreningens ambition nu och under kommande år är att få ner krediterna på en nivå som ger mindre påverkan på totalekonomin vid förändringar i räntesatserna. Våra nuvarande långsiktiga konkreta mål, att få ner krediterna till under 40 miljoner, ser ut att kunna uppfyllas redan under 2017/2018, vilket betyder att vi får revidera vår nuvarande långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

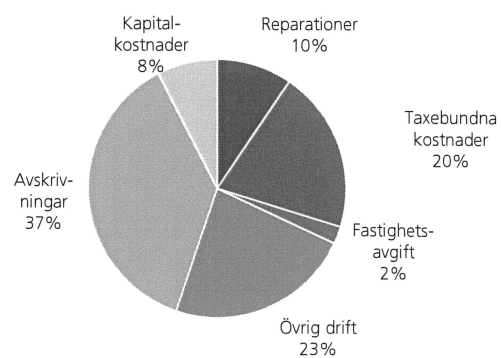
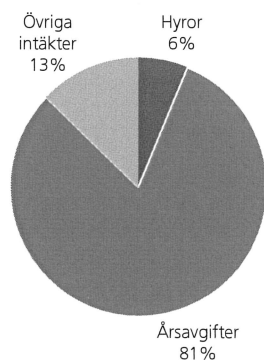
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 173 141	1 522 144
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 494 368	3 942 431
Finansiella intäkter	659	1 150
	4 495 027	3 943 581
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 180 123	1 997 337
Finansiella kostnader	302 652	649 011
Ökning av kortfristiga fordringar	253 845	69 196
Minskning av långfristiga skulder	1 550 000	1 516 897
Minskning av kortfristiga skulder	207 470	60 143
	4 494 089	4 292 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 174 079	1 173 141
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	938	-349 004

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter några års intensivt arbete tillsammans med Margretedal fick vi äntligen Skanska att i 10-års- garantin ta på sig att reparera sprickorna och läckagen i båda garageplanen. Arbetet pågick under april och maj.

Avtalet med ComHem som tecknades under hösten 2015 trädde i kraft i april.

Vi har tecknat ny fastighetsförsäkring med Folksam som trädde i kraft i slutet av maj.

Vi har under året omförhandlat följande avtal:

- Garageadministrationsavtalet med Q-Park som trädde i kraft i februari.
- Bredbandsavtalet med Perspektiv Bredband som trädde i kraft i oktober.
- Hisserviceavtalet med KONE som trädde i kraft i november.

De omförhandlade avtalen är förutom hissavtalet med KONE tecknade till lägre pris än gällande avtal. Hissavtalet med KONE är utökat till fullservice, vilket innebär att alla boende kan ringa och då även på jourtid utan att några kostnader tillkommer utöver avtalet.

Vi har tecknat ett nytt avtal angående ekonomisk förvaltning med Riksbyggen som träder i kraft 2017-01-01.

Det nya ekonomiska avtalet med Riksbyggen innebär ungefär samma kostnader som vårt tidigare avtal med SBC, men ger utökade kring möjligheter bl a möjligheten att använda deras ramavtal. Vår nya fastighetsförsäkring och ComHem är sådana exempel där vi kunnat använda Riksbyggens ramavtal.

Utredningen om värmen i fastigheterna fortsatte under hela 2016. Konsulter är involverade för att vi ska få rätsida på värmefördelningen mellan våra lägenheter och under slutet av året fick vi in offerter från olika leverantörer som vi under början av 2017 får ta ställning till. Tills vägvalet är beslutat är värmen uppjusterad så att alla boende ska ha möjlighet till acceptabel värmekomfort.

I mars slutförde vi projektet 'rensa bort övergivna cyklar'. Cyklarna skänktes till Röda Korset.

Under året har vi gjort en del utvändiga och invändiga förbättringsarbeten på fastigheterna som inte finns med i underhållsplanen.

Vi har satt igång att utreda möjligheterna att installera laddboxar för el- och laddhybrid-bilar.

Gemensamt med Margretedal har vi i oktober satt upp en hjärtstartare i hus nr 17.

Alla krediter är under året omsatta till nya bindningstider och vi har återigen amorterat ca 1,5 miljoner kronor.

I september anordnade trivselgruppen en informationsträff i rotundan. Den 14:e december anordnades enligt tradition den uppskattade glöggträffen på The More Hotel.

h
✓

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 132

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	676	676	677
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 705	7 993	8 275	8 465
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	24	19
Värmekostnad/m ² totalyta	77	77	76	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	106	190	250
Soliditet (%)	73	73	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	538	-177	-511	172
Nettoomsättning (tkr)	3 919	3 937	4 068	4 079

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 383 m² bostäder och 750 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	114 495 000	0	0	114 495 000
Fond för yttre underhåll	2 289 640	310 000	0	1 979 640
S:a bundet eget kapital	116 784 640	310 000	0	116 474 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-129 031	-310 000	-177 465	358 434
Årets resultat	537 599	537 599	177 465	-177 465
S:a fritt eget kapital	408 568	227 599	0	180 969
S:a eget kapital	117 193 208	537 599	0	116 655 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	537 599
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	180 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 000
summa balanserat resultat	408 568

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

408 568

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 918 814	3 936 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	575 598	5 463
Summa rörelseintäkter		4 494 412	3 942 431
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 888 186	-1 768 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 369	-128 717
Personalkostnader	Not 6	-105 568	-100 174
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 474 697	-1 474 697
Summa rörelsekostnader		-3 654 820	-3 472 034
RÖRELSERESULTAT		839 592	470 397
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		659	1 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 652	-649 011
Summa finansiella poster		-301 993	-647 861
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		537 599	-177 465
ÅRETS RESULTAT		537 599	-177 465



Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	157 792 586	159 267 283
Summa materiella anläggningstillgångar	157 792 586	159 267 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	157 792 586	159 267 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 314 091	767 674
Summa kortfristiga fordringar	1 314 091	767 674
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	352 970	644 406
Summa kassa och bank	352 970	644 406
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 667 061	1 412 080
SUMMA TILLGÅNGAR	159 459 647	160 679 363



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 289 640	1 979 640
Summa bundet eget kapital		116 784 640	116 474 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-129 031	358 434
Årets resultat		537 599	-177 465
Summa fritt eget kapital		408 568	180 969
SUMMA EGET KAPITAL		117 193 208	116 655 609
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	41 477 432	43 027 432
Summa långfristiga skulder		41 477 432	43 027 432
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		220 802	124 520
Skatteskulder		173 668	175 226
Övriga skulder		0	322 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	394 537	373 774
Summa kortfristiga skulder		789 007	996 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 459 647	160 679 363

✓

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 640 258	3 640 258
Hyror garage/parkering moms	278 498	296 694
Öresutjämning	14	15
	3 918 770	3 936 967

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning brandskada	247 318	5 463
Återförd skuld Skanska	328 280	0
	575 598	5 463

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 500	69 920
	Fastighetsskötsel beställning	30 135	16 463
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 375	44 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 500	12 875
	Snöröjning/sandning	9 432	4 294
	Städning entreprenad	142 616	138 108
	Städning enligt beställning	2 500	5 725
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 250
	Hissbesiktning	6 109	5 945
	Gemensamma utrymmen	0	992
	Garage	6 751	188
	Gård	6 875	780
	Serviceavtal	64 864	24 951
	Förbrukningsmateriel	2 907	34 355
	Störningsjour och larm	1 763	0
	Brandskydd	0	3 749
		407 326	382 595
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 213	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 247
	Sophantering/återvinning	247	0
	Entré/trapphus	3 311	11 364
	Lås	700	4 066
	VVS	2 797	2 797
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 276
	Ventilation	-609	17 027
	Elinstallationer	9 860	15 464
	Hiss	55 607	6 366
	Fasad	0	12 807
	Mark/gård/utemiljö	0	5 500
	Garage/parkering	6 450	5 932
	Skador/klotter/skadegörelse	10 731	0
	Vattenskada	9 189	0
	Övrigt	272 098	3 963
		372 593	94 809
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	75 813
	VVS	0	38 216
	Elinstallationer	0	50 719
		0	164 748
	Taxebundna kostnader		
	El	129 770	130 614
	Värme	472 402	473 924
	Vatten	108 397	108 165
	Sophämtning/renhållning	89 833	87 320
		800 402	800 023
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 506	102 683
	Kabel-TV	40 973	59 865
	Bredband	76 812	75 628
		222 291	238 176
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 574	88 094
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 888 186	1 768 445

SV

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	8 995	5 322
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	18 625
	Föreningskostnader	8 778	10 920
	Styrelseomkostnader	3 106	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 766	4 162
	Studieverksamhet	2 000	0
	Förvaltningsarvode	71 752	77 696
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	600
	Administration	3 784	5 022
	Konsultarvode	61 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 370
	OBS konto	6 116	0
		192 485	128 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 650	78 050
	Kostnadsersättningar	4 441	4 200
	Sociala kostnader	21 477	17 924
		105 568	100 174

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 474 697	1 474 697
		1 474 697	1 474 697

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 878 000	163 878 000
	Utgående anskaffningsvärde	163 878 000	163 878 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 610 717	-3 136 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 474 697	-1 474 697
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 085 414	-4 610 717
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 792 586	159 267 283
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 922 000	71 294 000
	Taxeringsvärde mark	36 840 000	25 920 000
		112 762 000	97 214 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 800 000	93 000 000
	Lokaler	3 962 000	4 214 000
		112 762 000	97 214 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	88 657	68 914
	Momsavräkning	53 951	80 366
	Klientmedel hos SBC	821 109	528 735
	Avräkning förvaltare	274 069	0
	Fordringar	76 305	89 660
		1 314 091	767 674

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 979 640	1 669 640
	Reservering enligt stadgar	310 000	310 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 289 640	1 979 640

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,730 %	13 600 000	14 600 000	2017-09-25
Swedbank	0,730 %	13 927 432	13 927 432	2017-03-24
Handelsbanken	0,990 %	13 950 000	14 500 000	2019-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		41 477 432	43 027 432	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		41 477 432	43 027 432	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 477 432 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I samarbetet med Margreterdal har vi börjat utreda gemensam el och individuell mätning av varmvatten. Vi tittar också tillsammans med Margreterdal på vilka möjligheter vi har att byta till LED-belysning i trappor, entréer och garage.

ju

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	75 000	76 000
Sociala avgifter	19 000	21 000
Ränta	26 220	1 687
Förutbetalda avgifter och hyror	274 317	275 087
	394 537	373 774

Styrelsens underskrifter

LUND den 14/3 2017



Carin Ahlqvist
Ledamot



Ove Bäck
Ledamot



Torbjörn Sundell
Ledamot



Krister Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2017
KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Svante Berglund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunna Töser i Lund, org. nr 769611-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunna Töser i Lund för år 2016.

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 2016 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 inhämtat 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 bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Brf Lunna Töser i Lund för år 2016 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 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

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 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.

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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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.

Malmö den 31 mars 2017

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor