

Årsredovisning

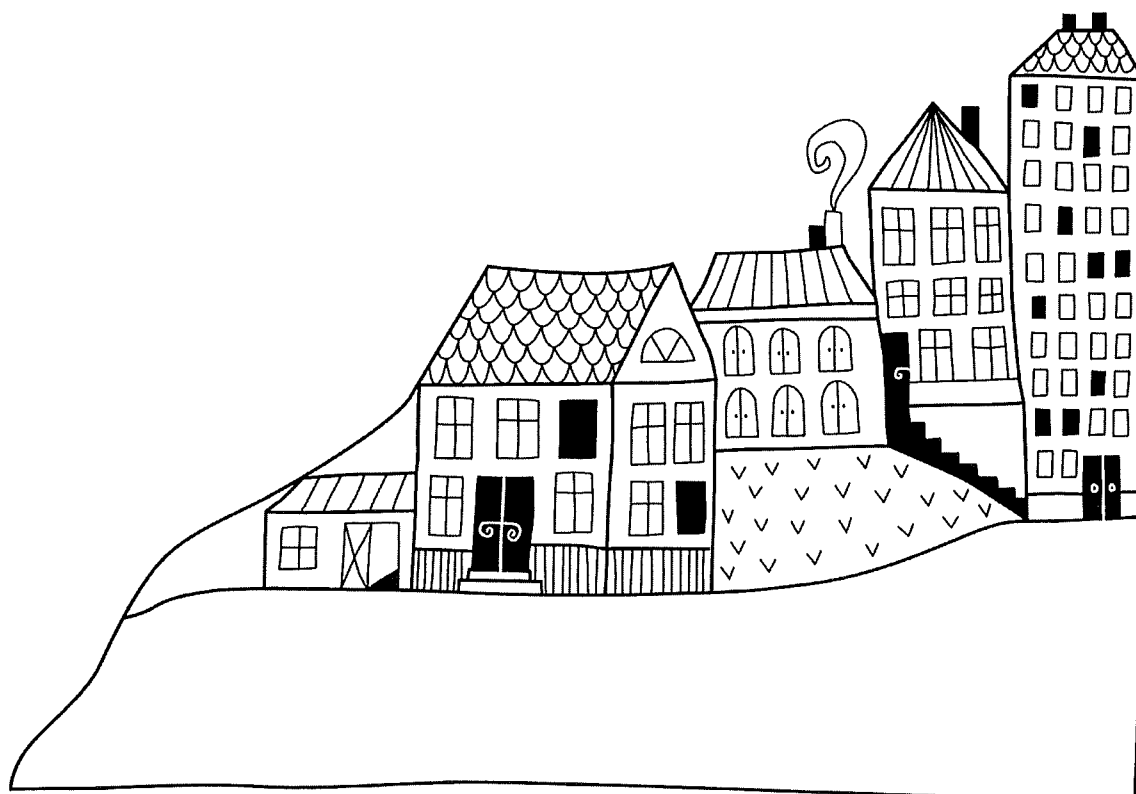
2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Lunna Töser
Org nr: 769611-6313



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunna Töser får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-03-17.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att ett större underhåll har utförts under året jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ett större utfört underhåll, räntekostnaderna har ökat något samt att reparationskostnader varit högre.

Årets resultat jämfört med budget har minskat eftersom att underhållskostnaderna varit högre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 474 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 884 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Harlösabanan 3 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastigheternas adress är Södra Vägen 13-15 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
9	20	22	23	74

Dessutom tillkommer:

Garage
64

Total tomtarea:	3058 m ²
Total bostadsarea:	5 383 m ²
Total lokalarea:	750 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 750 m²

Taxeringsvärde	Byggnader 75 922 000 kr
	Mark 36 840 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 230 tkr och planerat underhåll för 574 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 240 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 45 kr/m².

För de närmaste 18 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4447 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 247 tkr (46 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 310 tkr (58 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Klotterskydd, komplettering	2016	
OVK	2016	Hus 13

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Injustering av värmesystemet enligt EB-metoden samt ny värmeväxlare	509
Garage	66

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av avloppsledningar kök	2018	
Renovering av hissar	2018	
Installation IMD	2018	
Översyn av ventilationssystem i garage	2018	
Målning huvudentré	2018	
OVK hus 15	2018	
OVK hus 13	2019	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Sundell	Ledamot	Stämman	2018
Ove Bäck	Ordförande	Stämman	2018
Carin Ahlqvist	Ledamot	Stämman	2019
Krister Olofsson	Ledamot	Stämman	2019
Anders Ohlsson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Elwin	Stämman	2018
Mattias Holmgren	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Svante Berglund	Internrevisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kerstin Rylander	Stämman
Dan Töllborn	Stämman
Tord Emmert	Stämman
Christer Fleur	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 1175 tkr vilket påverkar föreningens ekonomi positivt. Föreningen har även gjort en injustering av värmesystemet som ska förbättra fördelningen av värme samt sänka kostnaderna.

Från och med 2017 tillämpas inte längre förenklingsprincipen gällande periodiseringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

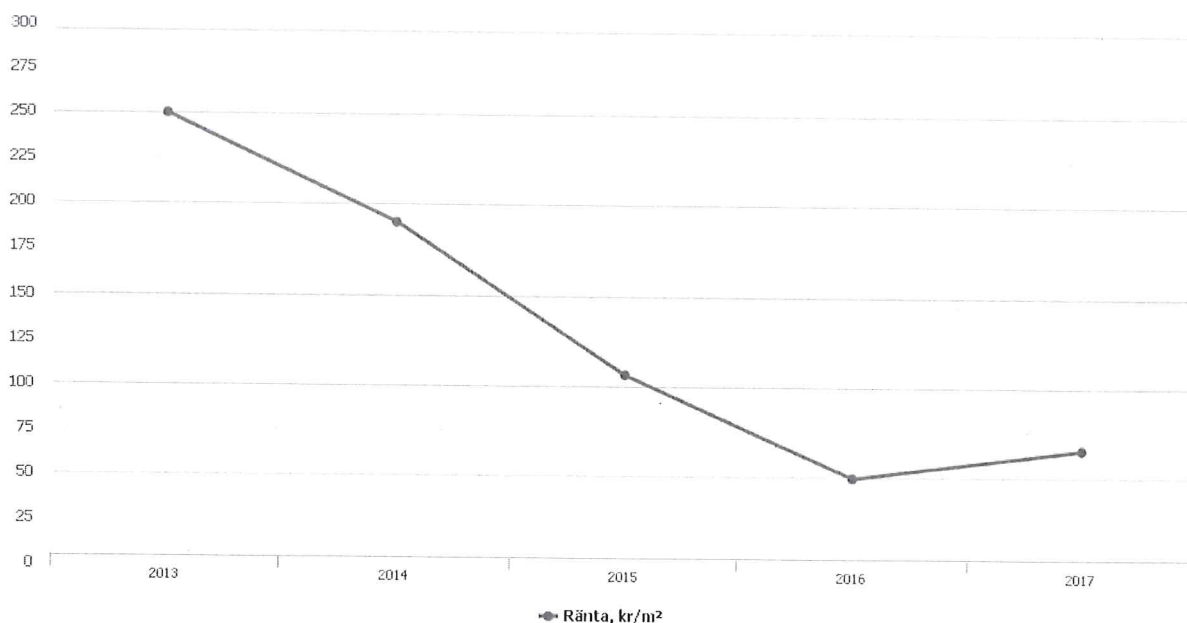
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

5 överlåtelse av bostadsrätter har skett under året.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 038	3 919	3 937	4 068	4 079
Resultat efter finansiella poster	-590	538	-177	-511	172
Soliditet %	74	73	73	72	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	686	676	676	676	677
Ränta, kr/m²	65	49	106	190	250
Lån, kr/m²	7 487	7 705	7 993	8 275	8 465

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 495 000	2 289 640	-129 031	537 599
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			537 599	-537 599
Reservering underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-574 240	574 240	
Årets resultat				-589 707
Vid årets slut	114 495 000	2 025 400	672 808	-589 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	408 568
Årets resultat	-589 707
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	574 240

Summa 83 101

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 83 101

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 038 239	3 918 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 157	575 656
Summa rörelseintäkter		4 047 396	4 494 412
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 420 042	-1 897 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 277	-175 374
Personalkostnader	Not 6	-117 065	-107 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 474 165	-1 474 697
Summa rörelsekostnader		-4 286 549	-3 654 820
Rörelseresultat		-239 153	839 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 362	659
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-351 915	-302 652
Summa finansiella poster		-350 553	-301 993
Resultat efter finansiella poster		-589 707	537 599
Årets resultat		-589 707	537 599

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	156 318 421	157 792 586
Summa materiella anläggningstillgångar		156 318 421	157 792 586
Summa anläggningstillgångar		156 318 421	157 792 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 271	0
Övriga fordringar	Not 9	92 328	218 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	154 784	0
Summa kortfristiga fordringar		252 383	218 913
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 468 208	1 448 148
Summa kassa och bank		1 468 208	1 448 148
Summa omsättningstillgångar		1 720 591	1 667 061
Summa Tillgångar		158 039 012	159 459 647

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll		2 025 400	2 289 640
Summa bundet eget kapital		116 520 400	116 784 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		672 808	-129 031
Årets resultat		-589 707	537 599
Summa fritt eget kapital		83 101	408 568
Summa eget kapital		116 603 501	117 193 208
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	39 102 432	41 477 432
Summa långfristiga skulder		39 102 432	41 477 432
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 200 000	0
Leverantörsskulder		241 634	220 802
Skatteskulder		270 382	173 668
Övriga skulder	Not 13	116 767	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	504 296	394 537
Summa kortfristiga skulder		2 333 079	789 007
Summa Eget kapital och Skulder		158 039 012	159 459 647

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Från och med 2017 tillämpas inte längre förenklingsprincipen gällande periodiseringar.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 690 440	3 640 258
Hyror, garage (2017 innehåller upplupen intäkt från 2016)	347 799	278 498
Summa nettoomsättning	4 038 239	3 918 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	9 157	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	58
Återförd skuld Skanska	0	328 280
Försäkringsersättningar	0	247 318
Summa övriga rörelseintäkter	9 157	575 656

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-574 240	0
Reparationer	-230 228	-100 495
Reparation brandskada	0	-272 098
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 808	-85 574
Försäkringspremier (Försäkringen för 2017 betalades under 2016)	0	-104 506
Kabel- och digital-TV (2017 avser 3 kvartal och 2016 avser 5 kvartal)	-48 542	-126 780
Serviceavtal	-68 665	-64 864
Obligatoriska besiktningar	-26 232	-6 109
Bevakningskostnader	0	-1 763
Snö- och halkbekämpning	-7 123	-9 432
Förbrukningsinventarier	-14 860	-2 907
Vatten	-104 964	-108 397
Fastighetsel (2017 avser 13 månader och 2016 avser 11 månader)	-157 560	-129 770
Uppvärmning (2017 avser 13 månader och 2016 avser 11 månader)	-677 279	-472 402
Sophantering och återvinning (2017 avser 13 månader och 2016 avser 11 månader)	-93 676	-89 833
Förvaltningsarvode drift	-231 864	-322 252
Summa driftkostnader	-2 420 042	-1 897 181

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode	-190 347	-71 752
Lokalkostnader	-1 500	0
IT-kostnader	-1 232	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 958	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-14 008	-15 594
Kreditupplysningar	-950	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 720	0
Medlemsaktiviteter	-25 444	0
Telefon och porto	-9 825	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 778
Konsultarvoden	0	-61 875
Bankkostnader	-2 648	0
Övriga externa kostnader	-5 642	0
Summa övriga externa kostnader	-275 277	-175 374

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-85 250	-79 650
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-4 441
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Sociala kostnader	-29 415	-21 477
Summa personalkostnader	-117 065	-107 568



Not 7 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-351 415	-302 652
Övriga finansiella kostnader	-500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-351 915	-302 652

**Not 8 Byggnader och Mark
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader och mark	163 878 000	163 878 000
	163 878 000	163 878 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 878 000	163 878 000

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-6 085 414	-4 610 717
	- 6 085 414	- 4 610 717

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 474 165	-1 474 697
	-1 474 165	- 1 474 697
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 559 589	- 6 085 414

Restvärde enligt plan vid årets slut

	156 318 421	157 792 586
Byggnader och mark	156 318 421	157 792 586

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	85 768	88 657
Momsfordringar	6 560	53 951
Övriga kortfristiga fordringar	0	76 305
Summa övriga fordringar	92 328	218 913

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 122	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 871	0
Upplupna garageintäkter	89 791	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 784	0

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	361 983	352 970
Transaktionskonto	1 106 225	821 109
Förvaltningskonto i Swedbank	0	274 069
Summa kassa och bank	1 468 208	1 448 148

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	40 302 432	41 477 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	39 102 432	41 477 432

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99 %		13 950 000,00	0,00	600 000,00	13 350 000,00
NORDEA	0,75 %	2018-09-25	0,00	13 400 000,00	75 000,00	13 325 000,00
SWEDBANK	0,99%	2018-12-31	13 927 432,00	-13 777 432,00	150 000,00	0,00
NORDEA	0,90%	2020-06-17	0,00	13 777 432,00	150 000,00	13 627 432,00
SWEDBANK	0,99%	2021-01-27	13 600 000,00	-13 400 000,00	200 000,00	0,00
Summa			41 477 432,00	0	1 175 000	40 302 432,00

Under 2018 ska föreningen amortera 1.200.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4.800.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34.302.432,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	139	0
Skulder för löneavdrag	-595	0
Skuld för moms	56 937	
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Felaktig inbetalning från Q-park tillhör en annan förening	59 926	0
Summa övriga skulder	116 767	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 136	19 000
Upplupna räntekostnader	2 965	26 220
Upplupna elkostnader	11 235	0
Upplupna värmekostnader	79 802	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 252	0
Upplupna styrelsearvoden	80 000	75 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 725	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 181	274 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 296	394 537

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Sund 2018-05-07
Ort och datum

Torbjörn Sundell

Carin Ahlqvist

Anders Ohlsson

Ove Bäck

Krister Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-5/11

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-5-13

Svante Berglund
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lunna Töser
Org.nr 769611-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lunna Töser för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20170331 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. De 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 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 BRF Lunna Töser för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningen har under året inte redovisat och därmed inte heller betalt mervärdesskatt på ett korrekt vis. Förhållandet har inte orsakat föreningen någon väsentlig skada.

Ystad den 11 maj 2018



Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Org nr 769611-6313

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har i egenskap av intern revisor för bostadsrättsföreningen granskat årsredovisningen och delar av räkenskaperna för år 2017 varvid jag noterat att redovisningar och betalningar av mervärdeskatt varit felaktiga under året. Efter påpekande har rättelser skett utan skada för föreningen. Jag har i övrigt inte granskat verifikationer eller underlag som styrker dessa poster utan förlitar mig på den auktoriserade revisorns uttalanden.

Vidare har jag granskat styrelsens protokoll i syfte att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med föreningens stadgar.

Granskningen visar att verksamheten bedrivits på ett tillfredsställande sätt.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2018-05-13



Svante Berglund

Av föreningen vald intern revisor

BRF Lunna Töser

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Lunna Töser i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

