

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Lunna Töser
Org nr: 769611-6313



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunna Töser får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 antogs på föreningsstämman den 2018-05-30.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Ett större underhåll har utförts under året jämfört med föregående år vilket medför att årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år fram för allt beroende på att ett större underhåll utförts.

Årets resultat jämfört med budget har minskat tack vare att underhållskostnaderna varit större än budgeterat för året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 507 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 387 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	20	22	23	74

Dessutom tillkommer:

Garageplatser

64

Total tomtarea 3 058 m²

Bostäder bostadsrätt 5 383 m²



Garagelokaler 750 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 750 m²

Årets taxeringsvärde 112 762 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 112 762 000 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 166 807 kr och planerat underhåll för 1 240 443 kr. 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 genomsnittlig underhållskostnad på 251 tkr (46 kr/kvm) per år de kommande 17 åren.

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
Klotterskydd, komplettering	2016
Byte till LED-lampor i garage och hissar	2017
Injustering av värmesystemet	2018
Byte av säkerhetsdörrar	2018
OVK	2018
Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Injustering av värmesystem samt underhållsspolning av avloppsstammarna.	244 419 kr
Utbyte av lägenhetsdörrar	996 024 kr
Planerat underhåll	
Beskrivning	År
Översyn av fasaden	2019



Årets investeringar

Beskrivning

Installation av individuell mätning av el

Installation av laddboxar (p-platser) i garage

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marlene Stigsdotter	Ordförande	2020
Krister Olofsson	Ledamot	2019
Anders Ohlsson	Ledamot	2019
Tore Mårtensson	Ledamot	2019
Lars-Olof Hallberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Dahlberg	Suppleant	2019
Dan Töllborn	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstarnd, Yrev AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Göran Bucht	2019

Valberedning

Kerstin Rylander
Tord Ennert
Christer Fleur

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat mätinstrument för individuell mätning av el vilket medför lägre el-kostnader för de boende. Föreningen har även installerat laddboxar i garaget vilket ger möjligheten för de boende att hyra en garageplats med laddningsmöjligheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

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 2018 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 056	4 038	3 919	3 937	4 068
Resultat efter finansiella poster	-1 121	-315	538	-177	-511
Årets resultat*	-1 121	0	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar*	387	0	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond*	77	0	0	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ² *	58	0	0	0	0
Soliditet %	74	74	73	73	72
Likviditet %*	37	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	686	686	676	676	676
Driftkostnader, kr/m ² *	575	0	0	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	345	0	0	0	0
Ränta, kr/m ²	65	65	49	106	190
Underhållsfond, kr/m ² *	203	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	7 334	7 487	7 705	7 993	8 275
Skuldkvot %*	9,41	0,00	0,00	0,00	0,00

* Nyckeltalen kommer användas från och med 2018.

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 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	2 025 400	672 808	-589 707
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-589 707	589 707
Reservering underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 240 443	1 240 443	
Årets resultat				-1 120 529
Vid årets slut	114 495 000	1 094 957	1 013 544	-1 120 529

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	83 101
Årets resultat	-1 120 529
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 240 443
Summa	- 106 985

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 106 985**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 056 431	4 038 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 539	9 157
Summa rörelseintäkter		4 195 971	4 047 396
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 096 046	-2 420 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 048	-275 277
Personalkostnader	Not 6	-102 580	-117 065
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 507 106	-1 474 165
Summa rörelsekostnader		-4 969 780	-4 286 549
Rörelseresultat		-773 810	-239 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 459	1 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-348 178	-351 915
Summa finansiella poster		-346 719	-350 553
Resultat efter finansiella poster		-1 120 529	-589 707
Årets resultat		-1 120 529	-589 707



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	154 844 256	156 318 421
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	296 472	0
Summa materiella anläggningstillgångar		155 140 728	156 318 421
Summa anläggningstillgångar		155 140 728	156 318 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-868	5 271
Övriga fordringar	Not 12	60 754	92 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	210 215	154 784
Summa kortfristiga fordringar		270 101	252 383
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	697 358	1 468 208
Summa kassa och bank		697 358	1 468 208
Summa omsättningstillgångar		967 459	1 720 591
Summa tillgångar		156 108 187	158 039 012



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll		1 094 957	2 025 400
Summa bundet eget kapital		115 589 957	116 520 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 013 544	672 808
Årets resultat		-1 120 529	-589 707
Summa fritt eget kapital		-106 985	83 101
Summa eget kapital		115 482 972	116 603 501
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 027 432	39 102 432
Summa långfristiga skulder		38 027 432	39 102 432
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 450 000	1 200 000
Leverantörsskulder	Not 16	381 187	241 634
Skatteskulder	Not 17	254 432	270 382
Övriga skulder	Not 18	1 413	116 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	510 750	504 296
Summa kortfristiga skulder		2 576 163	2 333 079
Summa eget kapital och skulder		156 108 187	158 039 012



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 149 908	-589 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	-1 507 106	-1 474 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-357 198	-884 458
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 718	-307 539
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	44 083	462 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 563	1 039 220
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	- 329 413	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 329 413	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-825 000	-1 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-825 000	-1 175 000
Årets kassaflöde	- 770 850	- 135 780
Likvidamedel vid årets början	1 588 428	1 724 208
Likvidamedel vid årets slut	697 358	1 588 428



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 691 560	3 690 440
Hyror, p-platser (2017 innehåller upplupen intäkt från 2016)	299 013	347 799
Rabatter	-600	0
Elavgifter (Individuell mätning/debitering av el påbörjades under året)	66 458	0
Summa nettoomsättning	4 056 431	4 038 239

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter (Föreningen tar från 2018 ut en kostnad för kabel-tv)	131 400	0
Övriga ersättningar	10 422	5 376
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	7
Övriga rörelseintäkter	-2 644	3 234
Summa övriga rörelseintäkter	139 539	9 157

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 240 443	-574 240
Reparationer	-188 427	-230 228
Fastighetsavgift och fastighetsskatt (Under 2017 togs en för stor kostnad om 21 056 kr för skatten varför den korrigeras under 2018)	-117 502	-184 808
Försäkringspremier (Försäkringen för 2017 betalades under 2016)	-53 122	0
Kabel- och digital-TV	-41 886	-48 542
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 201	0
Serviceavtal	-13 347	-68 665
Obligatoriska besiktningar	-69 800	-26 232
Snö- och halkbekämpning	0	-7 123
Förbrukningsinventarier	-27 488	-14 860
Vatten	-126 241	-104 964
Fastighetsel (Delar av året inkluderas även de boendes el sedan den individuella mätningen startade) 2017 avser 13 månaders fastighets el	-329 284	-157 560
Uppvärmning (2017 avser 13 månaders uppvärmning)	-566 148	-677 279
Sophantering och återvinning (2017 avser 13 månaders sophantering)	-74 427	-93 676
Förvaltningsarvode drift	-233 730	-231 864
Summa driftkostnader	-3 096 046	-2 420 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-187 636	-190 347
Lokalkostnader	-1 200	-1 500
IT-kostnader	-1 961	-1 232
Arvode, yrkesrevisor	-15 686	-16 958
Övriga förvaltningskostnader	-23 328	-14 008
Kreditupplysningar	-2 194	-950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 461	-6 720
Representation	-6 890	-25 444
Telefon och porto	-6 914	-9 825
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-26	-3
Bankkostnader	-3 500	-2 648
Övriga externa kostnader	-4 253	-5 642
Summa övriga externa kostnader	-264 048	-275 277

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-80 595	-85 250
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 400
Sociala kostnader	-21 985	-29 415
Summa personalkostnader	-102 580	-117 065



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 474 165	-1 474 165
Avskrivning Installationer	-32 941	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 507 106	-1 474 165

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 431	1 362
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 459	1 362

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-346 474	-351 415
Övriga räntekostnader	-1 704	0
Övriga finansiella kostnader	0	-500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-348 178	-351 915

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	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	-7 559 589	-6 085 414
	- 7 559 589	- 6 085 414

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 474 165	-1 474 165
	- 1 474 165	- 1 474 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 033 754	- 7 559 579

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	154 844 256	156 318 421
Byggnader	154 844 256	156 318 421



Taxeringsvärden

Bostäder	108 800 000	108 800 000
Lokaler	3 962 000	3 962 000

Totalt taxeringsvärde	112 762 000	112 762 000
varav byggnader	75 922 000	75 922 000
varav mark	36 840 000	36 840 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Årets anskaffningar		
Installationer	329 413	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	329 413	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-32 941	
	- 32 941	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-32 941	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 32 941	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	296 472	0
Varav		
Installationer	296 472	

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	60 754	85 768
Momsfordringar	0	6 560
Summa övriga fordringar	60 754	92 328

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 881	53 122
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 810	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 017	0
Upplupen garageintäkt samt förutbetalt serviceavtal	89 508	101 662
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 215	154 784

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	362 164	361 983
Transaktionskonto	335 194	1 106 225
Summa kassa och bank	697 358	1 468 208

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	39 477 432	40 302 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 450 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 027 432	39 102 432

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2019-03-30	13 350 000,00	0,00	600 000,00	12 750 000,00
NORDEA			13 325 000,00	-13 100 000,00	225 000,00	0,00
NORDEA	0,67%	2019-09-25	0,00	13 100 000,00	75 000,00	13 025 000,00
NORDEA	0,90%	2020-04-15	0,00	500 000,00	125 000,00	375 000,00
NORDEA	0,90%	2020-06-17	13 627 432,00	0,00	300 000,00	13 327 432,00
Summa			40 302 432,00	500 000,00	1 325 000,00	39 477 432,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 450 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 227 432 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	316 867	11 253
Ej reskontraförda leverantörsskulder	64 320	230 381
Summa leverantörsskulder	381 187	241 634

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	254 432	270 382
Summa skatteskulder	254 432	270 382



Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	59 926
Skuld för moms	1 413	56 937
Skuld sociala avgifter och skatter	0	139
Skulder för löneavdrag	0	-595
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Summa övriga skulder	1 413	116 767

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 136	25 136
Upplupna räntekostnader	1 243	2 965
Upplupna elkostnader	57 262	11 235
Upplupna värmekostnader	82 440	79 802
Upplupna kostnader för renhållning	7 538	7 252
Upplupna revisionsarvoden	8 000	0
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 844	8 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 288	289 181
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 750	504 296

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Lund 2 april 2019
Ort och datum

Marlene Stigsdotter
Marlene Stigsdotter

Anders Ohlsson
Anders Ohlsson

Lars-Olof Hallberg
~~Lars-Olof Hallberg~~
Lena Dahlberg
Suppleant trädde in i ledamotsställe

Kristen Olofsson
Kristen Olofsson

Tore Mårtensson
Tore Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-03

Håkan Ekstrand
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Göran Buch
Göran Buch
Förtroendevald revisor



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 2018.

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 2018-12-31 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 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2018 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 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.

Ystad den 5 april 2019



Håkan Ekstrand
Auktoriserad 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