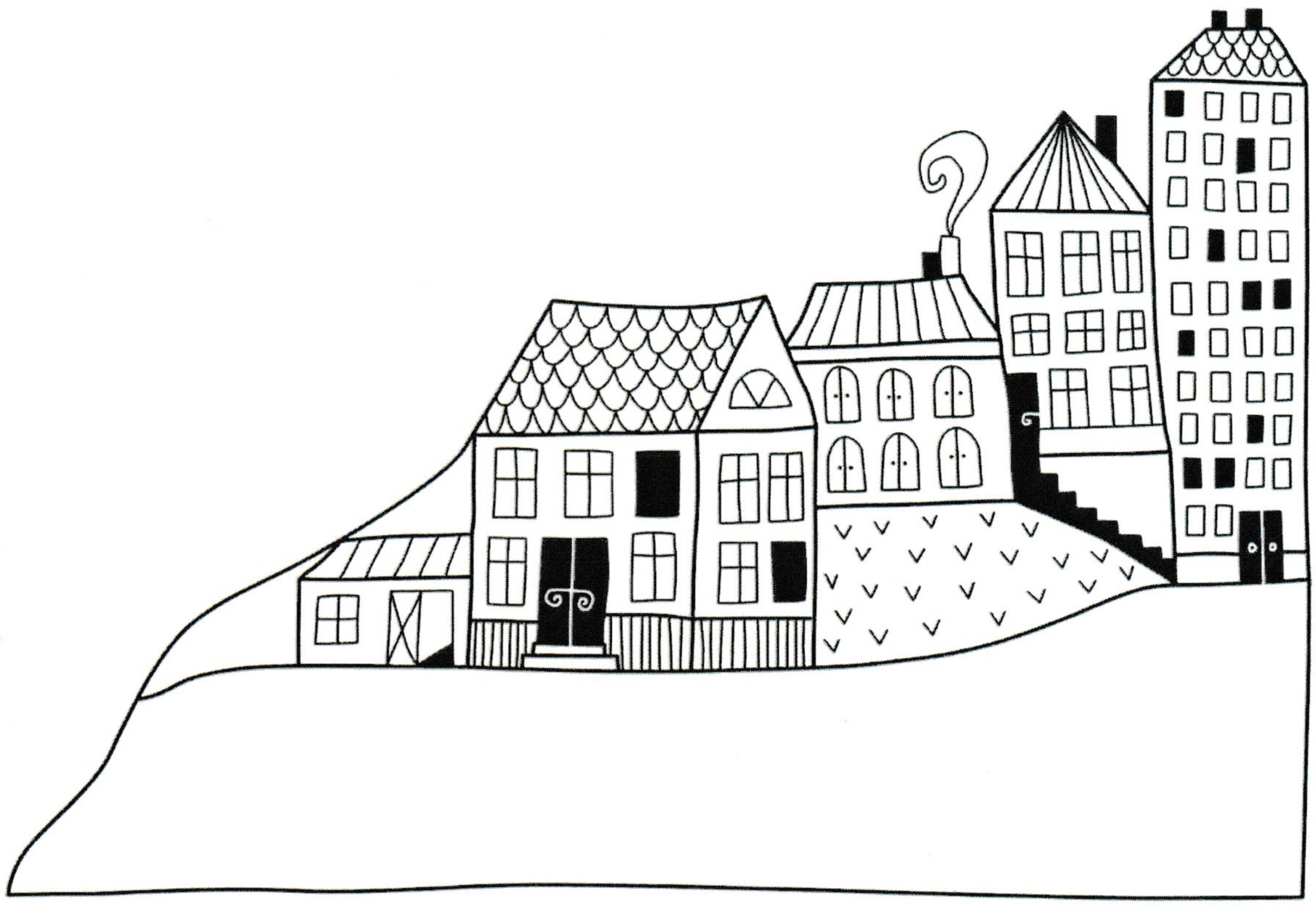
LUNNA TÖSER

Årsredovisning
2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund
Org nr: 769611-6313

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 2018-05-30.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är jämförbart med föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framförallt då leverantören av digitala tjänster har skickat fakturor till fel adress. Under året har man betalat dessa fakturor som sträcker sig tillbaka till 2017. Räntekostnader och reparationer har gått ner under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 51% till 46%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 528 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 719 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

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	20
3 rum och kök	22
4 rum och kök	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	64

Total tomtarea	3 058 m²
Bostäder bostadsrätt	5 383 m²
Garage	750 m²
Årets taxeringsvärde	117 172 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 172 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning
Trädgårdstjänst i Lund	Trädgårdsskötsel
Presto AB	Systematiskt brandskyddsarbete, tillsyn
Klottrets Fiende no 1	Klottersanering
Kraftringen	Serviceavtal laddboxar & comfortavtal
Torverk Industrial Doors	Serviceavtal garageportar
Garantistäd AB	Städning
Kone AB	Hisservice
Folksam	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-tv
Telia Stadsnät	Bredband
Aimo Park	P-platser utomhus, gemensamt avtal med Margretedal
Lund Renhållningsverk	Avfallshantering
Sopkärl	Tvätt
Lars Albinsson, Fjelie Prästboställe	Snöröjning
Inspecta	Hissbesiktning
Telia	Hisstelefon

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 233 tkr och planerat underhåll för 334 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 evig underhållskostnad på 1521 tkr (283 kr/kvm) per år.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1521 tkr (283 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
Installation av Individuell mätning av el	2018
Installation av laddboxar	2018
Injustering av värmesystemet	2018
Byte av säkerhetsdörrar	2018
OVK	2019
Tak och fasadhörn	2020
Solceller	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Avloppsspolning och undertrycksavgasare	209 913
Tak	38 138
Markytor	68 825
Garage och p-platser	17 296

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	2022
Tim Djärf	Ledamot	2023
Tore Mårtensson	Ledamot	2023
Lars-Olof Hallberg	Ledamot	2022
Lena Dahlberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Ahlqvist	Suppleant	2022
Dan Töllborn	Suppleant	2022
Gunnar Abrahamsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2022
Göran Bucht	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tord Emnert	2022
Christer Fleur	2022
Bo Elander	2022
Krister Olofsson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2022-04-01.

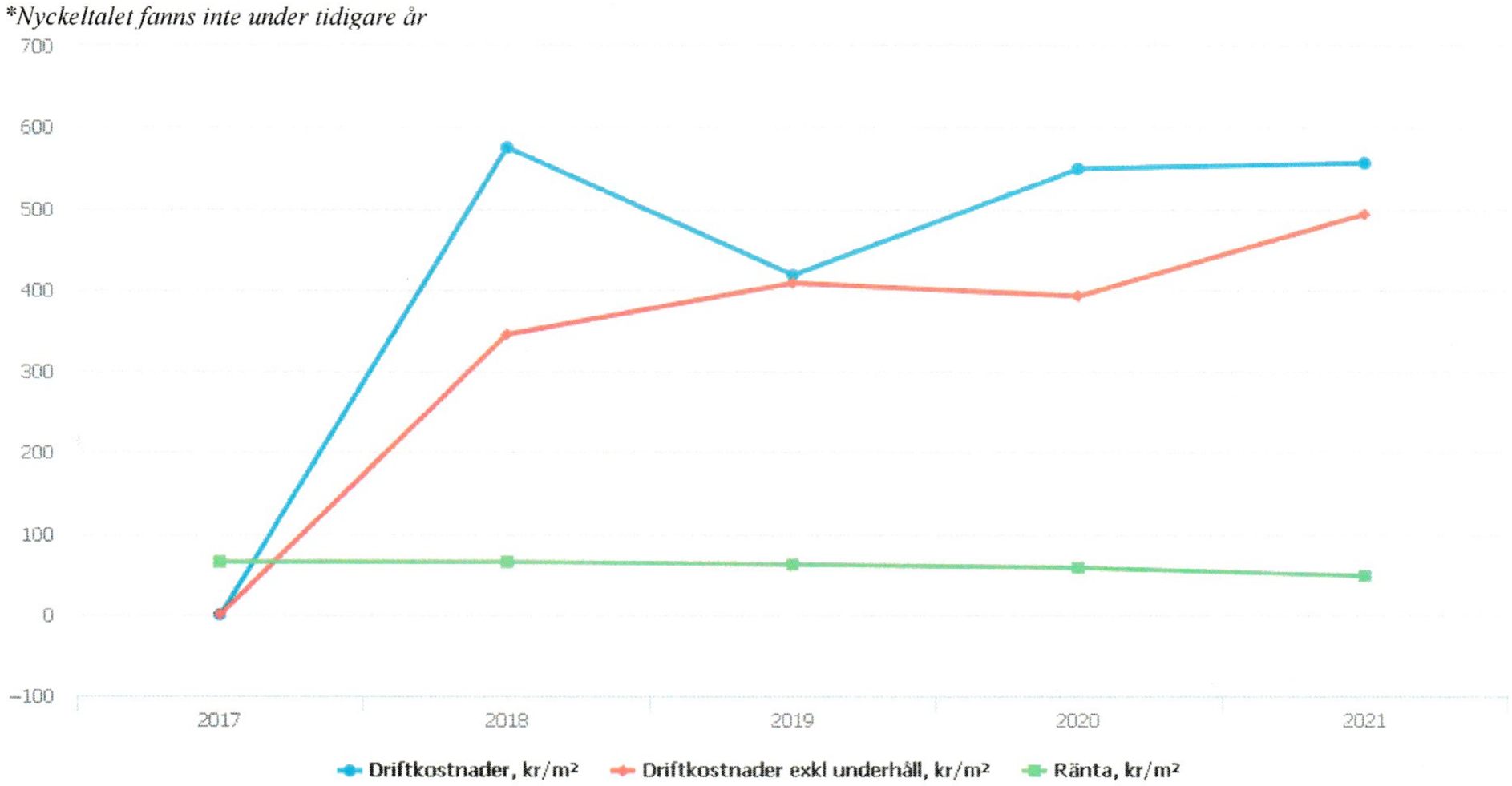
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 387	4 296	4 255	4 056	4 038
Resultat efter finansiella poster	-808	-809	-20	-1 121	-315
Årets resultat	-808	-809	-20	-1 121	*
Resultat exklusive avskrivningar	719	698	1 487	387	*
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-801	-838	26	77	*
Avsättning till underhållsfond kr/m²	283	285	271	58	*
Balansomslutning	152 114	153 627	154 416	156 108	*
Soliditet %	75	75	75	74	74
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	46	51	43	37	*
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	8	6	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	710	699	686	686	686
Driftkostnader, kr/m²	556	549	418	575	*
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	493	392	408	345	*
Ränta, kr/m²	48	58	62	65	65
Underhållsfond, kr/m²	813	593	475	203	*
Skuldkvot %	8,43	8,74	8,51	9,41	0,00

**Nyckeltalet fanns inte under tidigare år*



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 495 000	3 189 691	-2 221 612	-808 686
Disposition enl. årsstämmobeslut			-808 686	808 686
Reservering underhållsfond		1 521 000	-1 521 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-334 172	334 172	
Årets resultat				-808 486
Vid årets slut	**114 495 000**	**4 376 519**	**-4 217 126**	**-808 486**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 030 298
Årets resultat	-808 486
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 521 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	334 172
Summa	**-5 025 613**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 025 613**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 386 922	4 296 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 594	73 158
Summa rörelseintäkter		**4 425 516**	**4 369 276**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 990 669	-2 957 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 573	-306 339
Personalkostnader	Not 6	-125 918	-94 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 527 692	-1 507 106
Summa rörelsekostnader		**-4 976 852**	**-4 865 942**
Rörelseresultat		**-551 336**	**-496 666**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 240	-312 021
Summa finansiella poster		**-257 150**	**-312 020**
Resultat efter finansiella poster		**-808 486**	**-808 686**
Årets resultat		**-808 486**	**-808 686**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 421 761	151 895 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	691 707	230 589
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	643 343
Summa materiella anläggningstillgångar		**151 113 468**	**152 769 859**
Summa anläggningstillgångar		**151 113 468**	**152 769 859**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		336	2 561
Övriga fordringar	Not 10	227 745	197 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	182 738	266 734
Summa kortfristiga fordringar		**410 819**	**467 201**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	589 632	389 747
Summa kassa och bank		**589 632**	**389 747**
Summa omsättningstillgångar		**1 000 452**	**856 948**
Summa tillgångar		**152 113 920**	**153 626 807**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll		4 376 520	3 189 691
Summa bundet eget kapital		**118 871 520**	**117 684 691**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 217 127	-2 221 612
Årets resultat		-808 486	-808 686
Summa fritt eget kapital		**-5 025 613**	**-3 030 298**
Summa eget kapital		**113 845 907**	**114 654 393**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 752 432	24 877 432
Summa långfristiga skulder		**25 752 432**	**24 877 432**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 550 000	13 325 000
Leverantörsskulder		265 451	151 559
Skatteskulder		19 675	31 176
Övriga skulder		0	5 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	680 455	581 505
Summa kortfristiga skulder		**12 515 581**	**14 094 982**
Summa eget kapital och skulder		**152 113 920**	**153 626 807**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-808 486	-808 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 527 692	1 507 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**719 206**	**698 420**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	56 382	-50 485
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	195 599	-162 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**971 186**	**485 881**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	643 343	-643 343
Aktivering av solceller	-514 644	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**128 699**	**-643 343**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-900 000	175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-900 000**	**175 000**
Årets kassaflöde	**199 885**	**17 538**
Likvidamedel vid årets början	**389 748**	**372 210**
Likvidamedel vid årets slut	**589 633**	**389 748**
Differens mot kassa och Bank i BR	**1**	**1**

**I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.*
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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
Imd-utrustning	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 821 868	3 765 252
Hyror, p-platser	416 042	343 562
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 085	0
Elavgifter	170 097	187 303
Summa nettoomsättning	**4 386 922**	**4 296 117**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	37 800
Övriga avgifter	3 300	1 800
Övriga ersättningar	21 380	20 045
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	1
Övriga rörelseintäkter	13 908	9 258
Försäkringsersättningar	0	4 255
Summa övriga rörelseintäkter	**38 594**	**73 158**

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-334 172	-848 850
Reparationer	-232 548	-294 470
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 686	-153 466
Försäkringspremier	-71 358	-62 390
Kabel- och digital-TV	-341 658	-61 146
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 074	-18 154
Serviceavtal	-31 465	-39 455
Obligatoriska besiktningar	-93 443	-133 007
Snö- och halkbekämpning	-11 286	-2 755
Statuskontroll	0	-4 925
Drift och förbrukning, övrigt	0	-100
Förbrukningsinventarier	-26 510	-69 918
Fordons- och maskinkostnader	0	-264
Vatten	-132 169	-113 016
Fastighetsel	-435 247	-299 500
Uppvärmning	-724 679	-538 073
Sophantering och återvinning	-70 725	-69 958
Förvaltningsarvode drift	-300 648	-248 328
Summa driftskostnader	**-2 990 669**	**-2 957 776**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-259 439	-239 819
Lokalkostnader	0	-3 675
IT-kostnader	-5 315	-1 188
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-7 686
Övriga förvaltningskostnader	-28 393	-22 751
Kreditupplysningar	-5 699	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 799	-24 123
Telefon och porto	0	-2 477
Bankkostnader	-1 750	-2 520
Övriga externa kostnader	-1 178	-1 800
Summa övriga externa kostnader	**-332 573**	**-306 339**

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-88 060	-87 505
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 760	-2 365
Övriga personalkostnader	-3 300	0
Sociala kostnader	-29 798	-4 850
Summa personalkostnader	**-125 918**	**-94 720**

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 474 165	-1 474 165
Avskrivning Installationer	-53 527	-32 941
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 527 692**	**-1 507 106**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 982 074	-10 507 909
	-11 982 074	**-10 507 909**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 474 165	-1 474 165
	-1 474 165	**-1 474 165**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-13 456 239**	**-11 982 074**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**150 421 761**	**151 895 926**
Varav		
Byggnader	150 421 761	151 895 926
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 400 000	112 400 000
Lokaler	4 772 000	4 772 000
Totalt taxeringsvärde	**117 172 000**	**117 172 000**
varav byggnader	*77 492 000*	*77 492 000*
varav mark	*39 680 000*	*39 680 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	329 413	329 413
	329 413	**329 413**
Årets anskaffningar		
Installationer	514 644	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**844 057**	**329 413**
Årets avskrivningar		
Installationer	-53 527	-32 941
	-53 527	**-32 941**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-152 351	-98 924
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-152 351**	**-98 924**
Restvärde enligt plan vid årets slut	691 707	**230 859**
Varav		
Installationer	691 707	230 589

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	220 336	190 808
Momsfordringar	7 409	7 098
Summa övriga fordringar	**227 745**	**197 906**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 163	71 358
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 558	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 758	28 239
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	158	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 101	167 137
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**182 738**	**266 734**

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	346	345
Transaktionskonto	589 287	389 402
Summa kassa och bank	**589 632**	**389 747**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	37 302 432	38 202 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-900 000
Nästa års lån som förfaller till betalning	-10 350 000	-12 425 000
Långfristig skuld vid årets slut	**25 752 432**	**24 877 432**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,85%	2021-03-17	12 425 000,00	-12 350 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2022-03-30	11 550 000,00	0,00	600 000,00	10 950 000,00
NORDEA	0,60%	2023-12-20	14 227 432,00	0,00	300 000,00	13 927 432,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2024-03-30	0,00	12 650 000,00	225 000,00	12 425 000,00
Summa			**38 202 432,00**	**300 000,00**	**1 200 000,00**	**37 302 432,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 10 350 000 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 752 432 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 1 200 000 kr/år, varav 600 000 kr avser ett lån som omförhandlas nästa år och 600 000 kr avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 924	16 176
Upplupna räntekostnader	3 250	4 977
Upplupna driftskostnader	3 566	6 753
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 883	0
Upplupna elkostnader	88 308	35 137
Upplupna värmekostnader	62 188	72 648
Upplupna kostnader för renhållning	5 832	5 728
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	88 060	89 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 388	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 056	342 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**680 455**	**581 505**

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

LUND 29 MARS 2022

Ort och datum

Marlene Stigsdotter

Lena Dahlberg

Lars-Olof Hallberg

Tore Mårtensson

Tim Djärf

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-08

Mitt granskningsprogram har lämnats 2022-03-20

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Göran Bucht
Förtroendevald revisor

Brf Lunna Töser i Lund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Lunna Töser i Lund 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Granskningsprogram för föreningsrevisor i Bostadsrättsförening

Föreningens namn: Lunna Töser

Räkenskapsår: 2021

Namn föreningsrevisor: Göran Bucht

Datum för underteckande: 2022-03-20

Granskningsmoment	Ev kommentarer/noteringar	Signatur
1 Leverantörsfakturor Gör stickprovskontroll bland föreningens leverantörsfakturor och kontrollera: 1/ Är de adresserade till föreningen? 2/ Att inköpet/kostnaden verkar rimlig för föreningen 3/ Att det som köpts in också levererats till föreningen	OK	
2 Protokoll Läs igenom samtliga styrelseprotokoll. Följ gärna upp att viktiga beslut genomförts. Jämför (mot fakturorna) att större åtgärder/viktigare beslut hållit sig inom givna kostnadsramar.	OK	
3 Underhållsplan Gör - inom rimliga gränser - uppskattning av att föreningen utför det underhåll som behövs för bevarandet av fastigheten. Föreningens underhållsplan finns som stöd vid arbetet.	OK	
4 Budget Finns det några stora avvikelser mot den planerade ekonomin? I så fall: varför? (Budgeten är inlagd på kundwebben och det går att jämföra kontinuerligt).	OK	

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund
Org.nr 769611-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för räkenskapsåret 2021 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 6 april 2022

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor