

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunna
Töser i Lund
Org nr: 769611-6313

2022-01-01 – 2022-12-31



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
2022-01-01 till 2022-12-31

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 något högre än föregående år fram för allt beroende på högre intäkter under 2022 än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen under året är likvärdiga med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 2%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 46% till 38%.

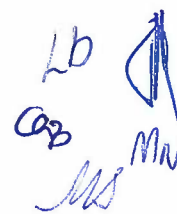
I resultatet ingår avskrivningar med 1 528 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 922 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Garagelokaler 750 m²

Årets taxeringsvärde 170 888 000 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 & komfortavtal
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

Handwritten signature

Handwritten initials: LD, COB, MS, MN

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 366 tkr och planerat underhåll för 344 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 1 595 tkr (296 kr/kvm) per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 595 tkr (296 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
Avloppsspölning & Undertrycksavgasare	2021
Tak	2021
Markytor	2021
Garage & p-platser	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	54 374
Byte armaturer	254 077
Brunnsrensning	14 081
Eb-metoden	20 994


LD MN
CB 
MS

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	2024
Mattias Niklewski	Ledamot	2023
Tore Mårtensson	Ledamot	2023
Lars-Olof Hallberg	Ledamot	2024
Lena Dahlberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Ahlqvist	Suppleant	2023
Madelène Isaksson	Suppleant	2023
Ola Sjöström	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2023
Göran Bucht	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tord Emnert	2023
Krister Olofsson	2023
Bo Elander	2023
Gunvor Petersson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inget som väsentligen skiljer sig mot ett normalår för föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

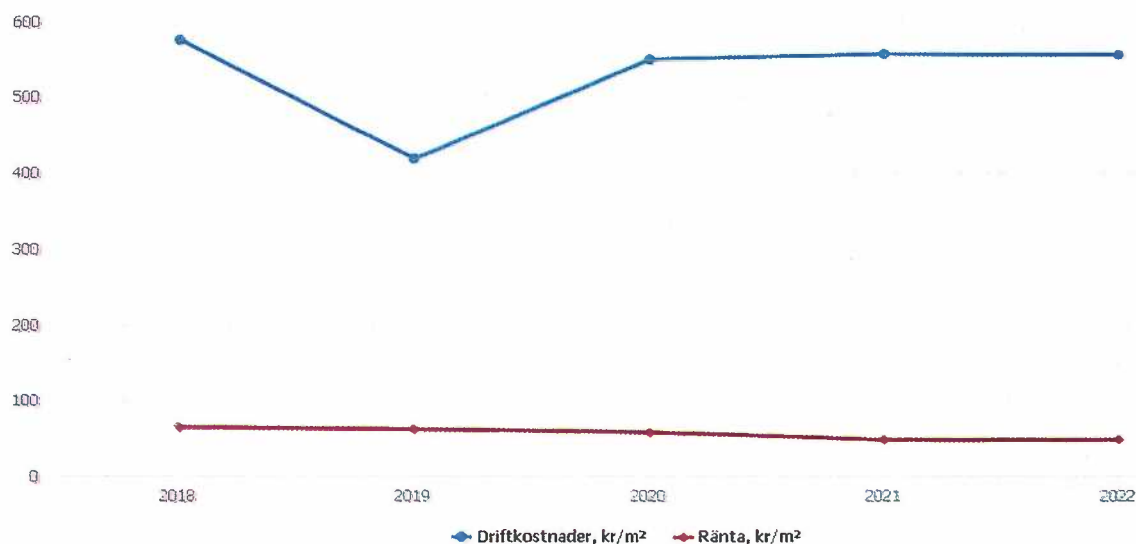
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret sju överlåtelse av bostadsrätter skett.

LD MN
CB
MS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 598	4 387	4 296	4 255	4 056
Resultat efter finansiella poster	-606	-808	-809	-20	-1 121
Årets resultat	-606	-808	-809	-20	-1 121
Resultat exklusive avskrivningar	922	719	698	1 487	387
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-673	-801	-838	26	77
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	296	283	285	271	58
Balansomslutning	150 151	152 114	153 627	154 416	156 108
Soliditet %	75	75	75	75	74
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	38	46	51	43	37
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	2	8	6	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	710	699	686	686
Driftkostnader, kr/m ²	555	556	549	418	575
Ränta, kr/m ²	48	48	58	62	65
Underhållsfond, kr/m ²	1 046	813	593	475	203
Skuldkvot %	7,86	8,43	8,74	8,51	9,41

*nyckeltalet fanns inte detta år
700



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.

LD MN
MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 495 000	4 376 520	-4 217 127	-808 486
Disposition enl. årsstämmobeslut			-808 486	808 486
Reservering underhållsfond		1 595 000	-1 595 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-343 525	343 525	
Årets resultat				-605 545
Vid årets slut	114 495 000	5 627 995	-6 277 088	-605 545

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 025 613
Årets resultat	-605 545
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 595 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	343 525
Summa	-6 882 633

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 882 633**

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

LD MN
G3
MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 597 908	4 386 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 387	38 594
Summa rörelseintäkter		4 623 295	4 425 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 987 048	-2 990 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 782	-332 573
Personalkostnader	Not 6	-108 631	-125 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 527 692	-1 527 692
Summa rörelsekostnader		-4 972 153	-4 976 852
Rörelseresultat		-348 858	-551 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 344	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 031	-257 240
Summa finansiella poster		-256 687	-257 150
Resultat efter finansiella poster		-605 545	-808 486
Årets resultat		-605 545	-808 486

LD MN
CAS TH
MS

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	148 947 597	150 421 761
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	638 179	691 707
Summa materiella anläggningstillgångar		149 585 776	151 113 468
Summa anläggningstillgångar		149 585 776	151 113 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		62	336
Övriga fordringar	Not 11	276 879	227 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	18 505	182 738
Summa kortfristiga fordringar		295 446	410 819
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	269 797	589 632
Summa kassa och bank		269 797	589 632
Summa omsättningstillgångar		565 242	1 000 452
Summa tillgångar		150 151 018	152 113 920


20 MN
CS
MS

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	114 495 000	114 495 000	
Fond för yttre underhåll	5 627 994	4 376 520	
Summa bundet eget kapital	120 122 994	118 871 520	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 277 088	-4 217 127	
Årets resultat	-605 545	-808 486	
Summa fritt eget kapital	-6 882 633	-5 025 613	
Summa eget kapital	113 240 361	113 845 907	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 825 000	25 752 432
Summa långfristiga skulder		11 825 000	25 752 432
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 502 432	11 550 000
Leverantörsskulder		184 246	265 451
Skatteskulder		6 549	19 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	392 430	680 455
Summa kortfristiga skulder		25 085 657	12 515 581
Summa eget kapital och skulder		150 151 018	152 113 920


20 MN


Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-605 545	-808 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 527 692	1 527 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	922 147	719 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	115 374	56 382
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-382 356	195 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 164	971 186
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	643 343
Investeringar i inventarier	0	-514 644
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	128 699
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-975 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-975 000	-900 000
Årets kassaflöde	-319 836	199 885
Likvidamedel vid årets början	589 632	389 747
Likvidamedel vid årets slut	269 796	589 632
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	-1	0

LD MW
MS

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.

LD MW
msob

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 850 560	3 821 868
Hyror, p-platser	477 606	416 042
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 153	-21 085
Elavgifter	309 895	170 097
Summa nettoomsättning	4 597 908	4 386 922

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	0	3 300
Övriga ersättningar	14 199	21 380
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	6
Övriga rörelseintäkter	11 188	13 908
Summa övriga rörelseintäkter	25 387	38 594

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-343 525	-334 172
Reparationer	-366 128	-232 548
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 286	-155 686
Försäkringspremier	-74 163	-71 358
Kabel- och digital-TV	-114 672	-341 658
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 944	-29 074
Serviceavtal	-26 892	-31 465
Obligatoriska besiktningar	-84 535	-93 443
Snö- och halkbekämpning	-8 203	-11 286
Förbrukningsinventarier	-38 865	-26 510
Vatten	-132 804	-132 169
Fastighetsel	-551 338	-435 247
Uppvärmning	-714 973	-724 679
Sophantering och återvinning	-70 784	-70 725
Förvaltningsarvode drift	-288 936	-300 648
Summa driftskostnader	-2 987 048	-2 990 669

Handwritten signatures and initials: MS, OB, LD, MN, and others.

Not 5 Övriga externa kostnader

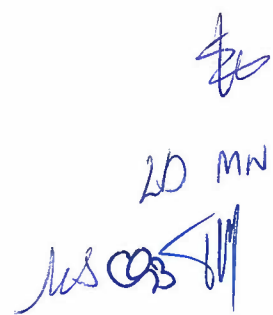
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-276 415	-259 439
IT-kostnader	-4 126	-5 315
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 985	-28 393
Kreditupplysningar	-1 635	-5 699
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 732	-18 799
Telefon och porto	-210	0
Bankkostnader	-2 392	-1 750
Övriga externa kostnader	-15 038	-1 178
Summa övriga externa kostnader	-348 782	-332 573

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-89 355	-88 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 830	-4 760
Övriga personalkostnader	0	-3 300
Sociala kostnader	-14 446	-29 798
Summa personalkostnader	-108 631	-125 918

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 474 165	-1 474 165
Avskrivning Installationer	-53 527	-53 527
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 527 692	-1 527 692



Handwritten signature and initials, including "20 MN" and a large stylized signature.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 110	1
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	89
Övriga ränteintäkter	225	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 344	90

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
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	-13 456 239	-11 982 074
	-13 456 239	-11 982 074

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

-1 474 165	-1 474 165
-1 474 165	-1 474 165

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-14 930 404	-13 456 239
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

148 947 597	150 421 761
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	148 947 597	150 421 761
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	166 000 000	112 400 000
Lokaler	4 888 000	4 772 000

Totalt taxeringsvärde

170 888 000	117 172 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>112 968 000</i>	<i>77 492 000</i>
--------------------	-------------------

varav mark

<i>57 920 000</i>	<i>39 680 000</i>
-------------------	-------------------

MS 20 MN
C93

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	844 057	329 413
	844 057	329 413
Årets anskaffningar		
Installationer	0	514 644
	0	514 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	844 057	844 057
Årets avskrivningar		
Installationer	-53 527	-53 527
	-53 527	-53 527
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-208 878	-152 351
	-208 878	-152 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-208 878	-152 351
Restvärde enligt plan vid årets slut	638 179	691 707
Varav		
Installationer	638 179	691 707

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	217 386	220 336
Momsfordringar	59 493	7 409
Summa övriga fordringar	276 879	227 745

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	74 163
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	68 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 505	28 758
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 101
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 505	182 738

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	0	346
Företagskonto	100 000	0
Transaktionskonto	169 797	589 287
Summa kassa och bank	269 797	589 632

Handwritten signatures and initials:

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	36 327 432	37 302 432
Nästa års lån som förfaller till betalning	-23 602 432	-10 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 825 000	25 752 432

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-03-30	10 950 000,00	-10 800 000,00	150 000,00	0,00
NORDEA	1,03%	2023-03-30	0,00	10 800 000,00	225 000,00	10 575 000,00
NORDEA	0,60%	2023-12-20	13 927 432,00	0,00	300 000,00	13 627 432,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2024-03-30	12 425 000,00	0,00	300 000,00	12 125 000,00
Summa			37 302 432,00	0,00	975 000,00	36 327 432,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 23 602 432 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 825 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 900 000 kr/år, varav 600 000 kr avser lån som omförhandlas nästa år och 300 000 kr avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 593	33 924
Upplupna räntekostnader	3 785	3 250
Upplupna driftskostnader	4 116	3 566
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 708	11 883
Upplupna elkostnader	94 195	88 308
Upplupna värmekostnader	56 500	62 188
Upplupna kostnader för renhållning	5 785	5 832
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	94 185	88 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 153	11 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 161	362 056
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 430	680 455

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

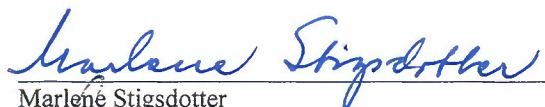
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Handwritten signatures and initials:
MS, 20 MN, CB, 8/11

Styrelsens underskrifter

LUND 20 MARS 2023

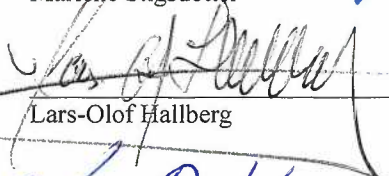
Ort och datum



Marlene Stigsdotter



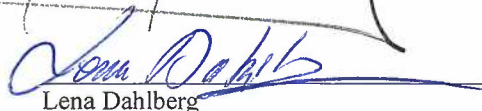
Mattias Niklewski



Lars-Olof Hallberg



Tore Mårtensson



Lena Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-08



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2023-03-26



Göran Buchert
Förtroendevald revisor

Till dig som blivit vald föreningsrevisor i din bostadsrättsförening

Beskrivning av din roll som föreningsrevisor

Tack för att du antog dig rollen som föreningsrevisor i din förening. Vi på Riksbyggen vill gärna förtydliga vad uppdraget innebär och vad du förväntas göra. Nedanstående är också utformat i samråd med Faktor, den revisionsbyrå inom vårt marknadsområde som de flesta av våra kunder anlitar och som utför den kvalificerade granskningen.

Din roll som föreningsrevisor inriktas främst på att granska den löpande förvaltningen under året, dvs hur styrelsen arbetar. Finns protokoll? Har man fattat beslut som är till gagn för föreningen? Har man fattat beslut om attesträtt och följs det?

Granskningen kan med fördel göras kontinuerligt under året och helst inte bara i samband med bokslutsarbetet. Granskningen av siffrorna i bokslutet inkl årsredovisningens ingående uppgifter görs av den kvalificerade revisorn. Ditt uppdrag för granskningsåret upphör i praktiken vid bokslutsdatum.

Jämfört med den kvalificerade revisorn har du mycket bättre möjlighet att följa det arbete som görs i föreningen, t ex ombyggnadsprojekt och liknande. Därför bör du kontinuerligt få protokoll från styrelsemöten och kan därigenom följa upp att:

- 1/ Fattade beslut genomförs/verkställs
- 2/ De beslut som fattats är i enlighet med föreningens intention och att styrelsen gör det bästa för medlemmarna
- 3/ Fakturor och verifikationer verkar rimliga för föreningen och att de tillhör din förening genom att göra stickprov.

Ditt arbete är ett stöd i samband med att Faktor gör sin granskning. Du ska därför dokumentera vad du kommit fram till, oavsett om du hittat några avvikelser eller ej, *se bilagan*.

Om du inte redan får styrelseprotokollen kontinuerligt bör du kontakta föreningens ordförande eller sekreterare.

Punkt 3 ovan kan du kontrollera genom att du får tillgång till vår kundwebb. Om du inte redan har en inloggning så får du hjälp via din förenings ekonom. Ekonomen bistår naturligtvis även på annat sätt om du har frågor kring ditt uppdrag och din förening.

Med vänlig hälsning

Pontus Ingvarsson
Ekonom
Tfn: 046 - 16 57 02
Pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Granskningsprogram för föreningsrevisor i Bostadsrättsförening

Föreningens namn:

Lunna Töser

Räkenskapsår:

2022

Namn föreningsrevisor:

Göran Bucht

Datum för underteckande:

2023-03-26

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.	Protokollförda beslut genomförs och följs upp i senare protokoll. Dock förekommer frekvent beslut utan att kostnad anges i protokollet.	
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.	Styrelsen har i samband med upphandling och byte av förvaltare avtalat om ny underhållsplan och arbetet är påbörjat.	
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).	Budget för 2023 har inte gjorts. Budget är ett viktigt instrument för att ha kontroll på föreningens ekonomi och skall göras inför verksamhetsåret. I protokoll har framgått att styrelsen uppfattat amorteringspaus som en besparing som påverkar avgiftsnivån. Amorteringspaus är en kostnadshöjande åtgärd som ökar föreningens räntekostnader. Amortering bör göras enligt plan för att säkra fastighetens framtida värde.	

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



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 2022.

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 2022-12-31 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



FAKTOR

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 Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för räkenskapsåret 2022 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



FAKTOR

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, 2023-04-05


Håkan Ekstrand, Faktor AB
Auktoriserad revisor