

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Lunden 28 i Göteborg
Org nr: 769612-6007



Dagordning vid årsstämma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunden 28 i Göteborg
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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 78 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Persgatan 2-10 och Bielkegatan 9 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
34	27	12	5	78

Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total bostadsarea 4 219 m²

Total lokalarea 266 m²

Årets taxeringsvärde 75 789 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 789 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

gr

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 46 689 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Verksamheten

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas

- OVK är genomförd och åtgärder sker i februari 2019
- Trappnosar är utbytta och arbetet fortsätter 2019
- Smart avloppsfälla är installerad av Anticimex

Kommande arbeten

Inom de fem närmsta åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan

- Innergården ska åtgärdas men det är svårt att få entreprenörer att göra jobbet. Det finns svårigheter med att få in maskinerna
- Skyddsmuren med staket måste och skall åtgärdas. Detta beräknas kosta ca 2,5-3 miljoner kronor
- Fasaden mot innergården ska tvättas och kostnad är okänd
- Fasaden ut mot Persgatan behöver åtgärdas och kostnad är okänd
- Entrédörrar och prutar belysning skall åtgärdas och beräknas kosta ca 50.000 kr

Ordföranden har ordet

2018 har varit ett "väntans" år. Vi väntar på offerter för att få ordning på innergården. Vi hade hoppats på att gårdsarbetet hade varit igång 2018, nu planerar vi för 2019.

Som sagt föregående år är det en utmaning att sköta om ett gammalt hus.

Vi tittar på att byta vattenavstängarna i uppgångarna.

Tillsammans ska vi se till att 2019 blir ett bra år för Brf Lunden 28!

Ekonomi

Föreningens likviditet har under året förändrats från 382 % till 609 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 622 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 486 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Bergqvist	Ordförande	Stämman
Josefine Pernes	Sekreterare	Stämman
Christina Bergqvist	Kassör	Stämman
Emil Prasnicki	Ledamot	Stämman
Anders Samsson	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Erik Tari	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Deloitte AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Utsedd av
Milorad Ilic	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 527	3 523	3 530	3 527	3 308
Årets resultat	863	658	476	646	-7 195
Resultat exklusive avskrivningar	1 486	1 111	928	1 096	-6 745
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	198	466	548	716	-7 125
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	144	85	85	85
Balansomslutning	76 085	75 990	75 693	74 203	73 736
Soliditet %	52	51	51	49	49
Likviditet %	609	377	367	236	194
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	749	742	741	692
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	319	326	314	295	301
Ränta, kr/m ²	132	142	190	240	258
Underhållsfond, kr/m ²	334	189	106	85	0
Lån, kr/m ²	7 977	8 066	8 156	8 220	8 276

CD

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 378 752	3 454 124	847 439	-6 349 049	658 306
Disposition enl. årsstämmobeslut				658 306	-658 306
Reservering underhållsfond			645 000	-645 000	
Årets resultat					863 822
Vid årets slut	40 378 752	3 454 124	1 492 439	-6 335 743	863 822

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 690 743
Årets resultat	863 822
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-645 000
Summa	-5 471 921

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 5 471 921**

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	3 527 216	3 522 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	260 300	297 572
Summa rörelseintäkter		3 787 516	3 820 178
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 428 552	-1 732 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 217	-301 605
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-69 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 733	-452 852
Summa rörelsekostnader		-2 346 298	-2 556 561
Rörelseresultat		1 441 217	1 263 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 523	13 963
Räntekostnader		-592 918	-619 273
Summa finansiella poster		-577 395	-605 310
Resultat efter finansiella poster		863 822	658 306
Årets resultat		863 822	658 306

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	70 337 400	70 955 633
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	49 000	52 500
Summa materiella anläggningstillgångar		70 386 400	71 008 133
Summa anläggningstillgångar		70 386 400	71 008 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 130	5 152
Övriga fordringar	Not 11	36 949	39 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	163 542	156 839
Summa kortfristiga fordringar		204 621	201 906
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 493 968	4 779 835
Summa kassa och bank		5 493 968	4 779 835
Summa omsättningstillgångar		5 698 589	4 981 741
Summa tillgångar		76 084 989	75 989 875



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 832 876	43 832 876
Fond för yttre underhåll		1 492 439	847 439
Summa bundet eget kapital		45 325 315	44 680 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 335 743	-6 349 049
Årets resultat		863 822	658 306
Summa fritt eget kapital		-5 471 921	-5 690 743
Summa eget kapital		39 853 394	38 989 573
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 295 180	35 695 740
Summa långfristiga skulder		35 295 180	35 695 740
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	400 560	400 560
Leverantörsskulder		16 228	110 855
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	519 627	792 547
Summa kortfristiga skulder		936 415	1 304 562
Summa eget kapital och skulder		76 084 989	75 989 875



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

cg

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 161 716	3 158 965
Hyror, bostäder	203 340	203 337
Hyror, lokaler	111 760	109 904
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Summa nettoomsättning	3 527 216	3 522 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	227 604	132 769
IT-avgifter	0	94 835
Övriga ersättningar	27 424	17 762
Fakturerade kostnader	720	540
Övriga rörelseintäkter	4 552	7 446
Försäkringsersättningar	0	44 220
Summa övriga rörelseintäkter	260 300	297 572

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-271 381
Reparationer	-46 689	-176 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 176	-110 460
Försäkringspremier	-42 844	-40 824
Kabel- och digital-TV	-274 620	-258 163
Obligatoriska besiktningar	-18 125	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-54 232	-16 131
Snö- och halkbekämpning	-4 000	-3 000
Statuskontroll	-2 100	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 135
Vatten	-104 821	-116 732
Fastighetsel	-82 961	-72 195
Uppvärmning	-338 060	-381 686
Sophantering och återvinning	-155 485	-110 020
Förvaltningsarvode drift	-192 439	-173 590
Summa driftkostnader	-1 428 552	-1 732 452

g

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	0	-2 597
Förvaltningsarvode administration	-163 008	-161 336
Arvode, yrkesrevisorer	-25 875	-9 450
Övriga förvaltningskostnader	-1 024	-4 984
Kreditupplysningar	-1 943	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 424	-12 544
Kontorsmateriel	0	-1 475
Telefon och porto	-1 041	-832
Medlems- och föreningsavgifter	-6 570	-6 570
Serviceavgifter	0	-29 510
Köpta tjänster	-1 632	-179
Konsultarvoden	-4 950	-70 528
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-1 200	-600
Summa övriga externa kostnader	-236 217	-301 605

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-21 600	-44 800
Sammanträdesarvoden	-23 900	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-8 200
Sociala kostnader	-14 296	-16 653
Summa personalkostnader	-59 796	-69 653

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-207 720	-207 720
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 513	-241 631
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 500	-3 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-621 733	-452 852

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 419	13 962
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	103	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 523	13 963



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Tillkommande utgifter	10 348 186	10 348 186
	74 978 061	74 978 061
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 978 061	74 978 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 508 874	-2 301 153
Tillkommande utgifter	-1 513 554	-1 271 993
	- 4 022 428	- 3 573 146
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 720	-207 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 513	-241 631
	- 618 233	- 449 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 640 661	- 4 022 497
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 337 580	70 955 633
Varav		
Byggnader	38 827 490	39 035 210
Mark	23 085 971	23 085 791
Tillkommande utgifter	8 424 119	8 834 632
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	789 000	789 000
Totalt taxeringsvärde	75 789 000	75 789 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 521 000</i>	<i>39 521 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 268 000</i>	<i>36 268 000</i>

gr

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 000	70 000
	70 000	70 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 000	70 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 500	-14 000
	- 17 500	- 14 000
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 500	-3 500
	- 3 500	- 3 500
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 000	-17 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 21 000	- 17 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 000	52 500
Varav		
Inventarier och verktyg	49 000	52 500

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	34 388	36 104
Skattekonto	2 561	2 561
Kortfristiga lånefordringar	0	1 250
Summa övriga fordringar	36 949	39 915

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 957	42 844
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 334	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 655	68 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 596	45 340
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 542	156 839

SR

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 176	794
Bankmedel	4 234 292	4 218 873
Transaktionskonto	1 258 501	560 169
Summa kassa och bank	5 493 968	4 779 835

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	35 695 740	36 096 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 560	-400 560
Långfristig skuld vid årets slut	35 295 180	35 695 740

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-06-01	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-04-01	1 141 000,00	0,00	0,00	1 141 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	3 473 780,00	0,00	35 176,00	3 438 604,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	11 394 020,00	0,00	115 384,00	11 278 636,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-12-30	5 400 000,00	0,00	0,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2023-10-30	9 187 500,00	0,00	250 000,00	8 937 500,00
Summa			36 096 300,00	0,00	400 560,00	35 695 740,00

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 076
Upplupna räntekostnader	16 911	16 911
Upplupna elkostnader	13 330	7 792
Upplupna vattenavgifter	22 857	29 710
Upplupna värmekostnader	93 822	54 041
Upplupna kostnader för renhållning	29 882	17 632
Upplupna revisionsarvoden	17 500	9 125
Upplupna styrelsearvoden	45 500	44 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 803	301 471
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	250 727	296 988
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 627	792 547

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	37 623 000	37 623 000

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 25 mars 2019

Ort och datum

Mikael Bergqvist

Mikael Bergqvist

Emil Prasnicki

Emil Prasnicki

Anders Samsson

Anders Samsson

Josefine Pernes

Christina Bergqvist

Christina Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28

Deloitte AB

Sara Andersson

Sara Andersson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden 28 i Göteborg
organisationsnummer 769612-6007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 28 i Göteborg för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

SP

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden 28 i Göteborg för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

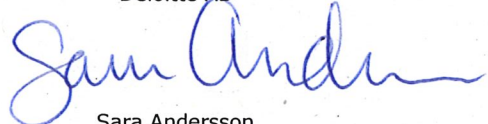
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Östersund den 28 mars 2019

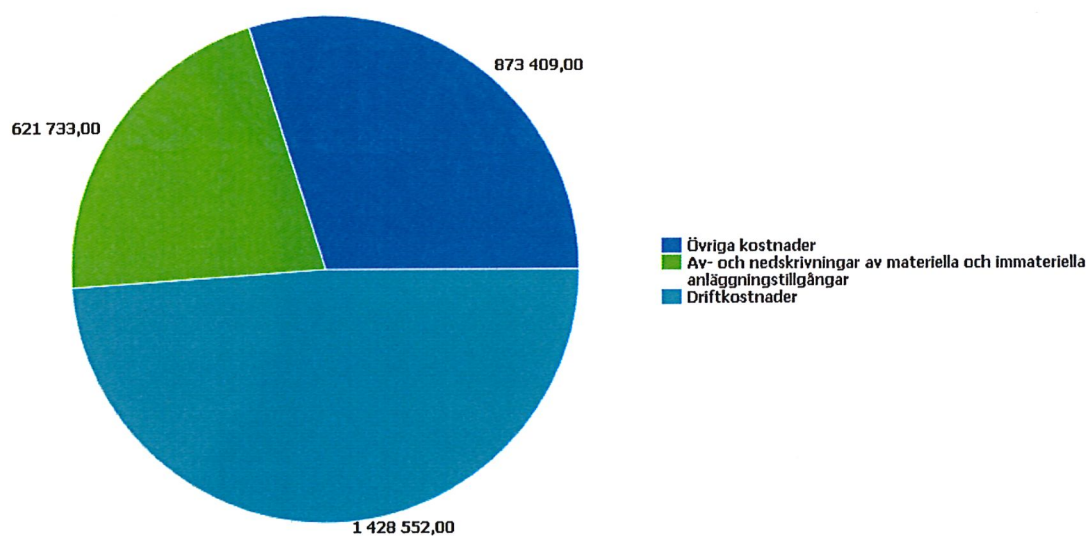
Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

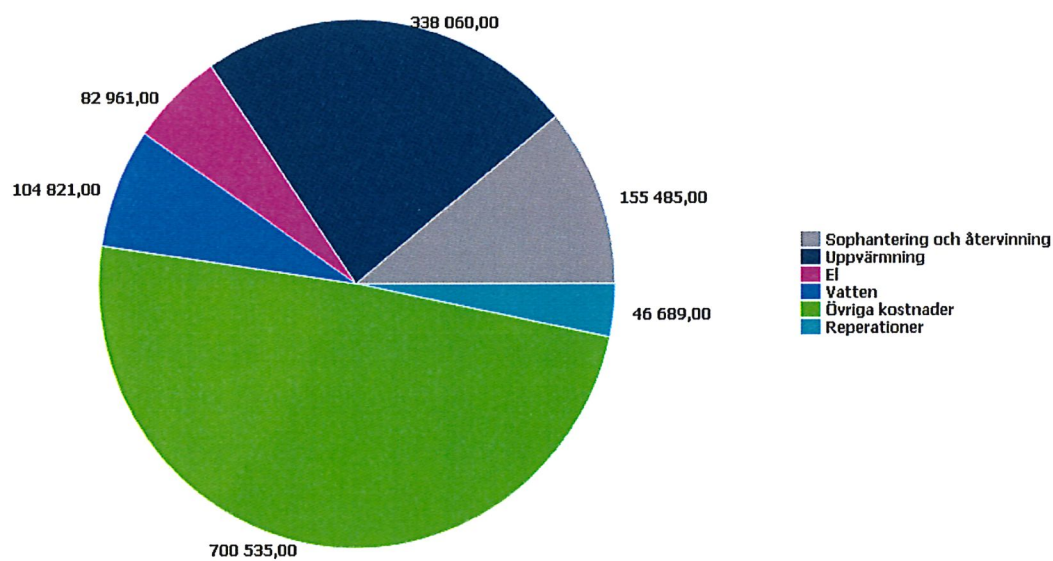
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 428 552	1 732 452
Övriga externa kostnader	236 217	301 605
Personalkostnader	59 796	69 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	621 733	452 852
Finansiella poster	577 395	605 310
Summa kostnader	2 923 694	3 161 872



Driftkostnadsfördelning

	2018	2017
Reparationer	46 689	176 136
Underhåll	0	271 381
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	112 176	110 460
Försäkringspremier	42 844	40 824
Kabel- och digital-TV	274 620	258 163
Obligatoriska besiktningar	18 125	0
Förvaltningsarvode drift	192 439	173 590
Övriga utgifter, köpta tjänster	54 232	16 131
Snö- och halkbekämpning	4 000	3 000
Förbrukningsmateriel	0	2 135
Vatten	104 821	116 732
El	82 961	72 195
Uppvärmning	338 060	381 686
Sophantering och återvinning	155 485	110 020
Summa driftkostnader	1 428 552	1 732 453



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA (kvm)	4 219	4 219
Reparationer	11	42
Underhåll	0	64
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	26
Försäkringspremier	10	10
Kabel- och digital-TV	65	61
Obligatoriska besiktningar	4	0
Förvaltningsarvode drift	46	41
Övriga utgifter, köpta tjänster	13	4
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	25	28
El	20	17
Uppvärmning	80	90
Sophantering och återvinning	37	26
Summa driftkostnader	339	411

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lunden 28 i Göteborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lunden 28 i Göteborg 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

