Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Lunden 28 i Göteborg
Org nr: 769612-6007

Dagordning vid årsstämma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens 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 2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
34	27	12	5	78

Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total bostadsarea:	4 219 m²
Total lokalarea:	256 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.

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Peter Kim	Ordförande	Stämman
Mikael Bergqvist	Vice ordförande	Stämman
Evelina Roth	Kassör	Stämman
Josefine Pernes	Sekreterare	Stämman
Emil Prasnicki	Ledamot	Stämman
Peter Davidsson	Ledamot	Stämman
Kia Bergqvist	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Erik Tari	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Milorad Ilic	Stämman

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.

Ekonomi
Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2015 då den höjdes med 6 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Styrelsen beslutade att höja hyran för bostadshyresgästerna med 1 % från januari 2017.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 453 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 367 % till 377 %

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106.

13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Verksamheten
Föreningen har inte gjort något större underhållsarbete under 2017. Bland mindre underhållsarbeten och andra åtgärder kan nämnas fortsatt arbete med att byta ut trappnosar, ommålning av garagedörrar. Arbete/projekt med rätthantering samt projektering av omfattande/långsiktig lösning och rättproblematiken. Förberedelse inför ombyggnad av innergård genom skissförslag av arkitekt, nytt bredbandsavtal, cykelinventering.

Kommande arbeten enligt underhållsplan
Enligt underhållsplanen är de närmast större arbetena inom en femårsperiod följande:
Under 2020 markkonstruktioner, markytor och hårdgjorda ytor. Detta kommer att åtgärdas i samband med renovering av gården. Beräknad kostnad 1,7 mkr. Under 2021 invändigt arbete, beräknad kostnad 500 tkr och under 2022 utvändigt arbete, såsom fasader, entredörrar, portar och belysning. Kostnad ca 2 mkr. Föreningen avsätter till underhållsfond enligt plan.

Ordförande har ordet
2017 har varit ett år som inte innehållit några större underhållsarbeten men där styrelsen under stora delar av året planerat för en omfattande renovering av innergården. På grund av gårdens långsmala karaktär är det viktig att det finns funktioner och en utformning som binder ihop fastigheten från den ena änden till den andra och vi har därför lagt mycket tid till att diskutera funktion och utformning. Vi avser att påbörja arbetet med gården under våren 2018.

Fastigheten är gammal och det har funnits en del utmaningar under 2017, såsom hantering av vattenläckor och råttor, för att nämna några. På grund av det relativt låga deltagandet under städdagarna bestämde styrelsen att inte ha några städdagar under 2017, utan istället köpa in den tjänsten. Under 2018 har vi dock för avsikt att återinföra de gemensamma städdagarna så att nya och gamla medlemmar kan mötas på ett naturligt sätt.

Det kommer ständigt att vara en styrelses stora utmaning att förmedla kunskap och förståelse och att engagera de boende i föreningens arbete. Jag och styrelsen vill tacka de boende för ett gott år och ser fram emot ett 2018 som präglas av engagemang och förnyelse.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 523	3 530	3 527	3 308	3 173
Årets resultat	658	476	646	-7 195	258
Resultat exklusive avskrivningar	1 111	928	1 096	-6 745	598
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	466	548	716	-7 125	218
Avsättning till underhållsfond kr/m²	144	85	85	85	85
Balansomslutning	75 990	75 693	74 203	73 736	73 073
Soliditet %	51	51	49	49	55
Likviditet %	377	367	236	194	404
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	749	742	741	692	657
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	326	314	295	301	318
Ränta, kr/m²	142	190	240	258	246
Underhållsfond, kr/m²	189	106	85	0	331
Lån, kr/m²	8 066	8 156	8 220	8 276	7 061

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	473 820	-6 451 045	475 615
Disposition enl. årsstämmobeslut				475 615	-475 615
Reservering underhållsfond			645 000	-645 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-271 381	271 381	
Årets resultat					658 306
Vid årets slut	**40 378 752**	**3 454 124**	**847 439**	**-6 349 049**	**658 306**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 975 430
Årets resultat	658 306
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-645 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 381
Summa	**-5 690 743**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**-5 690 743**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 522 606	3 529 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	297 572	281 929
Summa rörelseintäkter		**3 820 178**	**3 811 669**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 732 452	-1 690 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 605	-266 130
Personalkostnader	Not 6	-69 653	-82 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 852	-452 852
Summa rörelsekostnader		**-2 556 561**	**-2 491 720**
Rörelseresultat		**1 263 617**	**1 319 949**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 963	6 616
Räntekostnader och liknande poster		-619 273	-850 949
Summa finansiella poster		**-605 310**	**-844 333**
Resultat efter finansiella poster		**658 306**	**475 615**
Årets resultat		**658 306**	**475 615**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	70 955 633	71 404 985
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	52 500	56 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**71 008 133**	**71 460 985**
Summa anläggningstillgångar		**71 008 133**	**71 460 985**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 152	300
Övriga fordringar	Not 11	39 915	42 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	156 839	109 201
Summa kortfristiga fordringar		**201 906**	**151 831**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 779 835	4 080 516
Summa kassa och bank		**4 779 835**	**4 080 516**
Summa omsättningstillgångar		**4 981 741**	**4 232 347**
Summa Tillgångar		**75 989 875**	**75 693 332**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 378 752	40 378 752
Upplåtelseavgifter		3 454 124	3 454 124
Fond för yttre underhåll		847 439	473 820
Summa bundet eget kapital		**44 680 315**	**44 306 696**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 349 049	-6 451 045
Årets resultat		658 306	475 615
Summa fritt eget kapital		**-5 690 743**	**-5 975 430**
Summa eget kapital		**38 989 573**	**38 331 266**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 695 740	36 209 220
Summa långfristiga skulder		**35 695 740**	**36 209 220**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	400 560	287 640
Leverantörskulder		110 855	311 199
Övriga skulder		600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	792 547	554 007
Summa kortfristiga skulder		**1 304 562**	**1 152 845**
Summa Eget kapital och Skulder		**75 989 875**	**75 693 332**

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 158 965	3 131 270
Hyror, bostäder	203 337	239 453
Hyror, lokaler	109 904	108 616
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Summa nettoomsättning	**3 522 606**	**3 529 740**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
IT-avgifter	227 604	224 854
Intäkter andrahandsuthyrning	8 948	14 506
Inkassointäkter	540	360
Övriga rörelseintäkter	3 716	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 544	
Försäkringsersättningar	44 220	42 209
Summa övriga rörelseintäkter	**297 572**	**281 929**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-271 381	-286 180
Reparationer	-176 136	-143 598
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 460	-106 794
Försäkringspremier	-40 824	-37 791
Kabel- och digital-TV	-258 163	-213 152
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 131	-16 056
Snö- och halkbekämpning	-3 000	-2 250
Förbrukningsinventarier	-2 135	-2 966
Vatten	-116 732	-140 368
Fastighetsel	-72 195	-73 547
Uppvärmning	-381 686	-410 664
Sophantering och återvinning	-110 020	-106 360
Fastighetsskötsel	-98 690	-102 923
Städning	-74 900	-48 000
Summa driftkostnader	**-1 732 452**	**-1 690 648**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-2 597	-824
Förvaltningsarvode	-161 336	-155 624
Arvode, yrkesrevisorer	-9 450	-8 475
Övriga förvaltningskostnader	-4 984	0
Kreditupplysningar	-225	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 544	0
Kontorsmateriel	-1 475	-431
Telefon och porto	-832	-863
Medlems- och föreningsavgifter	-6 570	-6 570
Serviceavgifter	-29 689	-29 389
Konsultarvoden	-70 528	-61 454
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-600	-1 600
Summa övriga externa kostnader	**-301 605**	**-266 130**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-62 598
Arvode till uppdragstagare	-8 200	0
Sociala kostnader	-16 653	-19 493
Summa personalkostnader	**-69 653**	**-82 091**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-207 720	-207 720
Avskrivningar tillkommande utgifter	-241 631	-241 631
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 500	-3 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-452 852**	**-452 852**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 962	6 287
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	11
Övriga ränteintäkter	1	318
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**13 963**	**6 616**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Tillkommande utgifter	10 348 186	10 295 150
	74 978 061	**74 925 025**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		53 036
	0	**53 036**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**74 978 061**	**74 978 061**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 301 153	-2 093 433
Tillkommande utgifter	-1 271 923	-1 030 291
	- 3 573 075	**- 3 123 724**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 720	-207 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-241 631	-241 631
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 4 022 497**	**- 3 573 075**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**70 955 633**	**71 404 985**
Varav		
Byggnader	39 035 210	39 242 931
Mark	23 085 791	23 085 791
Tillkommande utgifter	8 834 632	9 076 263
Taxeringsvärden		
Byggnader	39 521 000	39 521 000
Mark	36 268 000	36 268 000
Totalt taxeringsvärde	**75 789 000**	**75 789 000**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 000	70 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**70 000**	**70 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 000	-10 500
	- 14 000	**- 10 500**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 500	-3 500
	- 3 500	**- 3 500**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 17 500**	**- 14 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**52 500**	**56 000**
Varav		
Inventarier och verktyg	52 500	56 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	36 104	39 770
Skattekonto	2 561	2 560
Fordran Riksbyggen	1 250	0
Summa övriga fordringar	**39 915**	**42 330**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 844	40 824
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 655	53 288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 340	15 089
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**156 839**	**109 201**

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	794	4 433
Likviditetsplacering SBAB	4 218 873	3 404 911
Förvaltningskonto i Swedbank	560 169	671 172
Summa kassa och bank	**4 779 835**	**4 080 516**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	36 096 300	36 496 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 560	-287 640
Långfristig skuld vid årets slut	**35 695 740**	**36 209 220**

Långivare	Räntan	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,28 %	2018-10-30	9 437 500,00	0,00	250 000,00	9 187 500,00
STADSHYPOTEK	0,95 %	2018-12-30	1 141 000,00	0,00	0,00	1 141 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2018-12-30	5 400 000,00	0,00	0,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-06-01	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	3 508 956,00	0,00	35 176,00	3 473 780,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	11 509 404,00	0,00	115 384,00	11 394 020,00
Summa			**36 496 860,00**	**0,00**	**400 560,00**	**36 096 300,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 560 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 076	19 668
Upplupna räntekostnader	16 911	16 911
Upplupna elkostnader	7 792	8 226
Upplupna vattenavgifter	29 710	35 696
Upplupna värmekostnader	54 041	54 471
Upplupna kostnader för renhållning	17 632	17 183
Upplupna revisionsarvoden	9 125	8 800
Upplupna styrelsearvoden	44 800	62 598
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	301 471	22 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	296 988	307 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**792 547**	**554 007**

Not 16 Ställda Säkerheter

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 623 000	37 623 000

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2018-05-01

Ort och datum

Peter Kim

Evelina Roth

Mikael Bergqvist

Emil Prasnicki

Josefine Pernes

Kia Bergqvist

Peter Davidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-09

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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,

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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 9 maj 2018

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor