

Årsredovisning för
Brf Lunden i Sollentuna
769613-2591

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	17

M

20A

6F.

ms
2

Or

Förvaltningsberättelse

Föreningens bildande och mål

Föreningen bildades formellt 20 oktober 2005 och under 2007 beslutades att de två husen, Hyran 1, skulle inköpas och ombildas till bostadsrätter. Den 14 december 2007 köpte föreningen fastigheten Hyran I av det kommunala bostadsföretaget Sollentunahem.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning (§ 1 i föreningens stadgar).

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hyran I med adress Pilvägen 72-100 i Sollentuna kommun.

Föreningen omfattar 120 lägenheter om tillsammans 8 583 kvm bostadsyta fördelat på 1 höghus och 1 låghus. Lägenhetsfördelningen är följande:

- 12 st. 1 rok
- 18 st. 2 rok
- 90 st. 3 rok

I fastigheten ingår en separat tvåplansbyggnad med tvättstuga och soprum.

I anslutning höghuset finns en enplans tillbyggnad med två lokaler som hyrs ut för kommersiell verksamhet samt en föreningslokal inkluderande ett styrelserum.

Inom föreningen finns också 21 lokaler (förråd) som hyrs ut till boende inom föreningen. Därutöver finns det ett antal före detta garageplatser som omvandlats till lager/förråd och som hyrs ut till företagare och privatpersoner.

Vidare finns 43 garageplatser (varav 2 MC-platser) samt 25 parkeringsplatser, varav 12 parkeringsplatser med betalautomat, inom föreningens markområde.

Medlemmar och hyresgäster

Antalet medlemmar vid årsskiftet vid 2018-12-31 uppgick till 136 st. Av föreningens 120 lägenheter var 98 bostadsrätter och 22 hyresrätter.



Föreningsstämma och styrelse

Föreningsstämma, som är föreningens högsta beslutande organ, avhölls den 15 maj 2018

Stämman valde 7 ordinarie ledamöter och 1 suppleant till styrelsen. Till revisor valdes godkänd revisor, Mats Lehtipalo, från Adeco Revisorer KB och suppleant tillhandahålls från samma byrå.

Val av valberedning. Inga kandidater anmälde intresse, varvid valberedningen lämnades vakant. Stämman uppdrog den tillsatta styrelsen att organisera valberedning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

1 januari - 15 maj 2018

Anneli Davidsson, ordförande

Sam Boström, vice ordförande

Teresia Axner, ledamot

Hawre Stark, ledamot

Lina Bengtsson, ledamot

15 maj - 31 dec 2018

Lennart Alfons, ordförande

Gunnar Fernström, vice ordförande

Manijeh Sourshnia, ledamot

Ove Engström, ledamot

Suzanne Noreklint, ledamot, avgick juni 2018

Anneli Davidsson, ledamot, avgick juni 2018

Lina Bengtsson, ledamot, avgick juli 2018

Hawre Stark, suppleant, avgick november 2018

Styrelsen har under året hållit 21 protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten. Härutöver har styrelsen eller representanter för styrelsen, deltagit i möten med Fastighetsägarna, konsulter, entreprenörer, mäklare, grannföreningar samt andra aktörer.



Förvaltning

Att förvalta föreningens fastighet och ekonomi på bästa sätt är en omfattande och krävande uppgift, som kräver kunskap om bl. a. administration, ekonomi, juridik och fastighetsskötsel. Vår styrelse består som regel av personer, för vilka styrelsearbete utgör ett uppdrag utöver deras ordinarie yrkesverksamhet. Därför har Fastighetsägarna Stockholm från 1 januari 2018 anlitats som föreningens förvaltare.

Ekonomi

Den nya styrelsen, som valdes 15 maj 2018, noterade vid sitt tillträde att föreningens ekonomiska delbetyg minskat från A+++ till BC, samtidigt som den avgående styrelsen planerade en ombyggnad av fasader och balkonger till en beräknad kostnad av ca 22 miljoner kr.

Den nya styrelsen konstaterade också att föreningen sannolikt gått miste om hyresintäkter på ca en kvarts miljon kr orsakade av försenade förhandlingar mellan föreningens företrädare, Fastighetsägarna, och Hyresgästföreningen om hyreshöjningar för föreningens hyresgäster baserade på standardhöjning genom stambytet med nya badrum. Stambyte slutfördes april 2016. (Medlemmarna fick motsvarande avgiftshöjning på 9,75% redan från 1 juli 2016. Hyreshöjningen på 625kr/månad för hyresgästerna utgick retroaktivt först från 1 november 2017).

Den nya styrelsen har vidare konstaterat att föreningen 2017 bekostade en renovering av Förskolan Pilens ventilationssystem (speciella myndighetskrav för förskolor) på ca 1,4 miljon kr. En renovering som hyresgästen TP Förskolor skulle bekosta.

I samband med förhandling av nytt hyresavtal med Förskolan Pilen upptäcktes att skolan saknade egen elmätare. Vilket betyder att kostnaderna för elförbrukningen av skolans lokaler sedan 2007 har betalats av föreningen, då föreningen övertog fastigheten från Sollentunahem. Kostnaden för detta utlägg under hela perioden beräknas uppgå till ca 150 000 kr.

Förhandlingar om nytt avtal och retroaktiv återbetalning av utlagda kostnader för nytt ventilationssystem och tidigare elförbrukning pågår med TP Förskolor.

De senaste åren har föreningens verksamhet gått med förlust. För år 2017 var resultatet - 2 532 816 kr. Den sittande styrelsen mål är att vända den negativa trenden. För att undvika risken för framtida stora avgiftshöjningar har styrelsen beslutat att tills vidare endast genomföra nödvändiga förbättringar och underhåll av vår fastighet. Detta har bl a inneburit att det kostbara fasad- och balkongprojektet senarelagts.

På inrådan av föreningens revisor höjdes medlemsavgiften 1 januari 2018 med 3%.

Föreningens totala lånesumma 31 december 2018 var 77 973 271 kr. Under år 2018 har 1 019 800 kr amorterats



Under verksamhetsåret har en hyreslägenhet ombildats till bostadsrätt. Styrelsen har beslutat att vid ombildning i samband med försäljning av hyreslägenheter ska amortering av föreningens lån göras enligt följande: 3:a 800 000 kr, 2:a 700 000 kr och 1:a 600 000 kr.

Med anledning av tidigare brister i planering och upphandling av stora och kostsamma projekt (målning av trapphus och källarkorridorer, byte av entre'partier och branddörrar, nytt ventilationssystem för förskolan samt reparation av yttertrappa) till en total kostnad på ca 5 miljoner kr, understryker styrelsen vikten av att gällande regler och rutiner för upphandling och attestering tillämpas för att undvika onödiga kostnader, låg kvalitet och risk för jäv.

Information

Information om verksamheten har genom föreningens "Boendeinfo", anslagits och distribuerats till alla boende. Ett informationsmöte för medlemmar ägde rum 6 november 2018. Mötet samlade 30-talet deltagare.

Styrelsens verksamhet. Övriga aktiviteter

Utöver det löpande arbetet med drift och underhåll har följande aktiviteter genomförts eller initierats:

- Ett nytt avtal för föreningens förvaltning har tecknats med, Fastighetsägarna Stockholm, gällande från 1 januari 2018.
- Målning och sockelsättning av för trapphus och källarkorridorer har avslutats
- Byte till nya entre'partier/portar och branddörrar har genomförts.
- Yttertrappa vid Tvättstugan vandaliserades sommaren 2017. Reparationen av trappen avslutades först hösten 2018, då också betongkulan återinsattes.
- En förstudie för renovering av fasader och balkonger har presenterat av Rotpartner. Projektet har senarelagt av den nya styrelsen.
- Föreningens stambyte slutfördes april 2016. Förhandlingar mellan Fastighetsägarna (Föreningens representant) och Hyresgästförening om hyreshöjningens storlek för hyresgästerna på basis av höjd standard avslutades mars 2018.
- Hyreshöjning av garage, p-platser och förråd på 50 kr/mån infördes från 1 juli 2018, men höjningen drogs tillbaka av den nya styrelsen eftersom beräkningen kunde ifrågasättas samt i avvaktan på utredning om laddboxar
- Tvåårsgaranti-besiktning av stambyte har genomförts. Rapporterade fel åtgärdade.



- Vid Föreningsstämman 15 maj 2018 lämnades 10 motioner, vilka inte besvarades av den avgående styrelsen. Stämman uppdrog åt den nyvalda styrelsen att arrangera ett informationsmöte där frågeställningarna i motionerna 2-10 skulle behandlas. Ett informationsmöte hölls 6 november 2018 för att besvara och behandla de vid Föreningsstämman presenterade motionerna 2-10. Mötesdeltagarna noterade bl a att tidigare styrelser inte följt vedertagna regler och rutiner för upphandling av för ett flertal projekt, vilket sannolikt inneburit förhöjda kostnader för föreningen. Vikten av att gällande upphandlingsregler tillämpas underströks. Vidare noterades att den försenade förhandlingen med Hyresgästföreningen betr. hyreshöjning i samband föreningens stambyte kanske har medfört att hyresintäkter på en kvarts miljon kr förlorats.
- Styrelsen har mottagit klagomål om dålig ventilation i lägenheter och trapphus. OVK-besiktning av ventilationssystemen i föreningens fastighet kommer att genomföras i början av 2019. När den är slutförd kommer styrelsen att ta ställning till nödvändiga åtgärder.
- Avtalet med Fastighetägarna innebar bl a oklarheter då det gällde Fastighetsägarnas och GMK's (Kamal Hedati) roller för fastighetsskötsel. I samband med att GMK avslutade sina uppdrag för föreningen 30 september 2018, skrevs ett tilläggsavtal med Fastighetsägarna som innebar att de i fortsättningen ensamma anlitas för föreningens fastighetsskötsel.
- Föreningen har även tecknat tilläggsavtal med Fastighetsägarna för systematiskt brandskydd (SBA) och städning av föreningens gemensamma utrymmen.
- Avtal har tecknats med MK Trädgård AB betr. skötsel av mark och snöröjning.
- Förhandlingar om nytt avtal med TP Förskolor (Förskolan Pilen) pågick under verksamhetsåret. Förhandlingarna, som varit komplexa, slutfördes i början av år 2019.
- Föreningen var representerad på grannsamverkansmöte 29 augusti 2018, där gemensamma erfarenheter och frågor diskuterades.
- Styrelserepresentanter har deltagit i seminarier anordnade av Fastighetsägarna och SEOM.

Planerade projekt och aktiviteter - 2019

- Nya avtal med TP Förskolor (Pilens Förskola) och Snickeriet.
- OVK-besiktning. Förbättring av ventilationssystemen
- Förbättring av planteringsytor.
- Laddboxar installeras i garaget.
- Nytt cykelförråd i låghus. Rensning av cykelförråd i höghuset.

W

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i Tkr 2014-12-31
Nettoomsättning	7 430	7206	7 061	6 714	6 701
Resultat efter finansiella poster	-796	-2 533	-4 018	-1 821	-1 560
Soliditet %	47,3	47,0	47,0	51,0	56,0
Balansomslutning	150 140	149 498	156 021	138 929	130 873

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	73 845 437	10 801 064	3 734 118	-15 852 924	-2 532 816	69 994 879
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			1 355 000	-1 355 000		
Balanseras i ny räkning				-2 532 816	2 532 816	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	512 694	1 287 306				1 800 000
Årets resultat					-796 118	-796 118
Belopp vid årets utgång	74 358 131	12 088 370	5 089 118	-19 740 740	-796 118	70 998 761

M

Resultatdisposition

Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-19 740 740
Årets resultat	-796 118
	-20 536 858

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-23 500
Överföring till Fond enligt stadgarna	1 355 000
Balanserat resultat	-21 868 358
	-20 536 858

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	7 430 095	7 206 524
Övriga rörelseintäkter		171 494	46 553
		<u>7 601 589</u>	<u>7 253 077</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 481 956	-4 719 715
Övriga externa kostnader	4	-209 158	-47 487
Arvoden	5	-267 496	-227 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 348 595	-3 449 286
Rörelseresultat		<u>294 385</u>	<u>-1 191 057</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		165	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 090 668	-1 341 853
Resultat efter finansiella poster		<u>-796 118</u>	<u>-2 532 816</u>
Resultat före skatt		<u>-796 118</u>	<u>-2 532 816</u>
Årets resultat		<u>-796 118</u>	<u>-2 532 816</u>

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	142 852 330	144 626 567
Inventarier, maskiner och installationer	7	24 318	56 636
		<u>142 876 648</u>	<u>144 683 203</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 876 648</u>	<u>144 683 203</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		140 123	9 425
Övriga fordringar		29 276	30 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>194 544</u>	<u>203 888</u>
		363 943	244 212
Kassa och bank	8	<u>6 899 534</u>	<u>4 570 700</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 263 477</u>	<u>4 814 912</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>150 140 125</u>	<u>149 498 115</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		5 089 118	3 734 118
Medlemsinsatser		74 358 131	73 845 437
Upplåtelseavgifter		12 088 370	10 801 064
		<u>91 535 619</u>	<u>88 380 619</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 740 740	-11 834 435
Vinst eller förlust föregående år		-	-4 018 489
Årets resultat		-796 118	-2 532 816
		<u>-20 536 858</u>	<u>-18 385 740</u>
Summa eget kapital		<u>70 998 761</u>	<u>69 994 879</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		77 973 291	78 993 091
		<u>77 973 291</u>	<u>78 993 091</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 385	142 511
Skatteskulder		4 125	1 485
Övriga skulder	10	251 649	57 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		861 914	308 356
		<u>1 168 073</u>	<u>510 145</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>150 140 125</u>	<u>149 498 115</u>

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Byggnader, komponentuppdelad	0,83-5,0%	0,83-5,0%
Ombyggnationer	2-10%	2-10%
Inventarier	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

M

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

M

Not 2

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	4 650 779	4 500 198
Hyror	2 737 625	2 647 912
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 970	20 736
Övriga hyresintäkter	28 721	37 678
Summa	7 430 095	7 206 524

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	276 584	419 002
Städning	135 238	126 952
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 513	392 337
Trädgårdsskötsel	128 725	88 100
Snöröjning	66 782	58 125
Reparationer	244 318	338 563
El	195 578	205 238
Uppvärmning	1 091 650	1 066 022
Vatten	299 982	315 694
Sophämtning	135 126	154 606
Försäkringspremie	122 294	116 471
Självrisk	-	48 398
Fastighetsavgift bostäder	160 440	152 160
Fastighetsskatt lokaler	45 040	50 680
Övriga fastighetskostnader	90 031	40 458
Kabel-tv/Bredband/IT	208 763	145 649
Förvaltningsarvode ekonomi	118 472	277 500
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 250	83 450
Panter och överlåtelser	9 130	23 912
Förvaltningsarvode teknik	-	20 500
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	2 375
Juridiska åtgärder	84 937	12 475
Övriga externa tjänster	18 603	28 356
	3 458 456	4 167 023
Underhåll		
Bostäder	23 500	144 889
Gemensamma utrymmen	-	22 398
Tvättstuga	-	52 099
Ventilation	-	17 914
El	-	2 345
Lås	-	1 000
Tak	-	312 047
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 481 956	4 719 715



Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Porto / Telefon	2 509	14 271
Lokalhyra	-	703
Konsultarvode	206 649	32 513
Summa	209 158	47 487

Not 5 Arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden:	176 759	150 130
Sociala kostnader	44 487	31 267
Arvode extern revisor	46 250	46 250
	267 496	227 647

Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	81 585 622	81 585 622
-Ombyggnad	49 363 196	47 821 156
-Mark	29 626 018	29 626 018
	160 574 836	159 032 796
 -Vid årets början	 -14 406 229	 -10 989 261
-Årets avskrivning enligt plan	-3 316 277	-3 416 968
	-17 722 506	-14 406 229
 Redovisat värde vid årets slut	 142 852 330	 144 626 567

Taxeringsvärde

Byggnader	60 197 000	60 197 000
Mark	40 307 000	40 307 000
	100 504 000	100 504 000
 Bostäder	 96 000 000	 96 000 000
lokaler	4 504 000	4 504 000
	100 504 000	100 504 000



Not 7 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	323 185	323 185
	<u>323 185</u>	<u>323 185</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-266 549	-234 231
-Årets avskrivning	-32 318	-32 318
	<u>-298 867</u>	<u>-266 549</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 318	56 636

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 764	-
Bank	332 414	4 570 700
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	6 565 356	-
	<u>6 899 534</u>	<u>4 570 700</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2017-12-31</i>
SBAB	2023-02-20	2,15%	14 450 000		14 700 000
SBAB	2026-02-19	2,56%	13 143 091		13 393 091
SBAB	2021-02-19	1,61%	14 450 000		14 700 000
SBAB	2019-02-19	1,07%	13 450 000		13 700 000
SBAB	3-månaders	0,87%	22 480 200		22 500 000
			<u>77 973 291</u>		<u>78 993 091</u>
Nästa års amortering			-880 784		-600 000
			<u>77 092 507</u>		<u>78 393 091</u>

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning sociala avgifter	-	-139
Avdragna skatter löner arvoden	22 244	-85
Moms	31 557	31 557
Hysesdepositioner	26 460	26 460
Övriga skulder	171 388	-
	<u>251 649</u>	<u>57 793</u>

M

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	80 800 000	80 800 000
	80 800 000	80 800 000
Summa ställda säkerheter	80 800 000	80 800 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.



Underskrifter

Stockholm 30/4 2019

Lennart Alfons



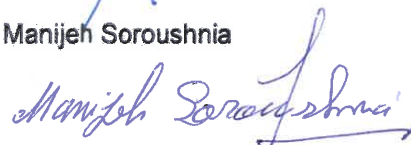
Gunnar Fernström



Ove Engström



Manijeh Soroushnia



Min revisionsberättelse har lämnats den 02/05- 2019



Mats Lehtipalo
Adeco Revisorer KB

Lot
KF
Ms Or

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden i Sollentuna
Org.nr. 769613-2591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden i Sollentuna för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden i Sollentuna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

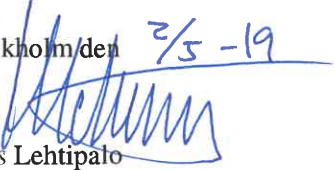
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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



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

Stockholm den 2/5 -19

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far