

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



g

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunden 28 i
Göteborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 fastigheterna Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborgs kommun. På fastigheterna 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 m ²
Total lokalarea	266 m ²

Årets taxeringsvärde	109 013 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 789 000 kr

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

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 140 tkr och planerat underhåll för 6 230 tkr.

Verksamheten

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

- Äntligen har gården renoverats och uppdaterats med både marksten och belysningar
- Samtliga vattenavstängningar till uppgångarna har bytts
- Styrenheter till fläktmotorerna på taket har bytts

Kommande arbeten

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

- Tvätt av fasad, ca 40.000 kr
- Diskussion om säkerhetsdörrar, ca 800.000 kr
- Slutförande ventilationsarbeten, ca 50.000 kr
- Relining av stammarna

Ordföranden har ordet

2019 var ett år med mycket arbete.

Det var naturligtvis renoveringen av gården som tog mycket tid. Nu återstår det "roliga" blommor och möbler.

En tråkig reflektion är att medlemmarna ställer skräp som inte hör hemma i soppummen och i källaren. Detta kommer antagligen innebära att vi får höja avgiften.

Tanken är att vi ska ha en invigning av gården i samband med årsmötet.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Bergqvist	Ordförande	Stämman
Jonatan Sandin	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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

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 2019 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 530	3 527	3 523	3 530	3 527
Årets resultat	-5 785	863	658	476	646
Resultat exklusive avskrivningar	-5 156	1 486	1 093	928	1 096
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 801	198	448	548	716
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	144	144	85	85
Balansomslutning	72 132	76 085	75 990	75 693	74 203
Soliditet %	47	52	51	51	49
Likviditet %	60	609	377	367	236
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	785	785	742	741
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	428	319	333	314	295
Ränta, kr/m ²	105	132	145	190	240
Underhållsfond, kr/m ²	811	334	193	106	85
Lån, kr/m ²	8 222	7 977	8 217	8 156	8 220

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 378 752	3 454 124	1 492 439	-6 335 743	863 822
Disposition enl. årsstämmobeslut				863 822	-863 822
Reservering underhållsfond			645 000	-645 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 492 439	1 492 439	
Årets resultat					-5 785 388
Vid årets slut	40 378 752	3 454 124	645 000	-4 624 482	-5 785 388

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 471 921
Årets resultat	-5 785 388
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-645 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 492 439
Summa	-10 409 870

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 10 409 870

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 530 248	3 527 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	281 333	260 300
Summa rörelseintäkter		3 811 581	3 787 516
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 143 012	-1 428 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 451	-236 217
Personalkostnader	Not 6	-92 652	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 351	-621 733
Summa rörelsekostnader		-9 136 466	-2 346 298
Rörelseresultat		-5 324 885	1 441 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 555	15 523
Räntekostnader		-469 058	-592 918
Summa finansiella poster		-460 503	-577 395
Resultat efter finansiella poster		-5 785 388	863 822
Årets resultat		-5 785 388	863 822

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	71 082 751	70 337 400
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	45 500	49 000
Summa materiella anläggningstillgångar		71 128 251	70 386 400
Summa anläggningstillgångar		71 128 251	70 386 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 875	4 130
Övriga fordringar	Not 11	35 059	36 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 992	163 542
Summa kortfristiga fordringar		150 926	204 621
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	852 575	5 493 968
Summa kassa och bank		852 575	5 493 968
Summa omsättningstillgångar		1 003 501	5 698 589
Summa tillgångar		72 131 752	76 084 989

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	43 832 876	43 832 876	
Fond för yttre underhåll	645 000	1 492 439	
Summa bundet eget kapital	44 477 876	45 325 315	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 624 482	-6 335 743	
Årets resultat	-5 785 388	863 822	
Summa fritt eget kapital	-10 409 870	-5 471 921	
Summa eget kapital	34 068 006	39 853 394	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 394 620	35 295 180
Summa långfristiga skulder		36 394 620	35 295 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	400 560	400 560
Leverantörsskulder		97 803	16 228
Övriga skulder		1 544	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 169 219	519 627
Summa kortfristiga skulder		1 669 125	936 415
Summa eget kapital och skulder		72 131 752	76 084 989

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 162 216	3 161 716
Hyror, bostäder	203 340	203 340
Hyror, lokaler	114 292	111 760
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Summa nettoomsättning	3 530 248	3 527 216

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	227 604	227 604
Pant- och överlåtelseavgifter	29 480	27 424
Fakturerade kostnader	1 617	720
Övriga rörelseintäkter	22 632	4 552
Summa övriga rörelseintäkter	281 333	260 300

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-6 229 755	0
Reparationer	-139 871	-46 689
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 066	-112 176
Försäkringspremier	-46 957	-42 844
Kabel- och digital-TV	-63 396	-274 620
Obligatoriska besiktningar	-525 981	-18 125
Bevakningskostnader	-1 250	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-49 572	-54 232
Snö- och halkbekämpning	0	-4 000
Statuskontroll	0	-2 100
Förbrukningsinventarier	-10 960	0
Vatten	-132 541	-104 821
Fastighetsel	-85 002	-82 961
Uppvärmning	-379 757	-338 060
Sophantering och återvinning	-145 697	-155 485
Förvaltningsarvode drift	-218 207	-192 439
Summa driftkostnader	-8 143 012	-1 428 552

gr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-3 818	0
Förvaltningsarvode administration	-161 931	-163 008
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-25 875
Övriga förvaltningskostnader	-19 844	-1 024
Kreditupplysningar	-2 385	-1 943
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 480	-27 424
Telefon och porto	-1 021	-1 041
Medlems- och föreningsavgifter	-6 700	-6 570
Serviceavgifter	-19 500	0
Köpta tjänster	-648	-1 632
Konsultarvoden	-2 503	-4 950
Bankkostnader	-1 670	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-271 451	-236 217

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 501	-21 600
Sammanträdesarvoden	-24 000	-23 900
Sociala kostnader	-22 151	-14 296
Summa personalkostnader	-92 652	-59 796

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-207 720	-207 720
Avskrivning Markanläggningar	-7 618	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 513	-410 513
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 500	-3 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-629 351	-621 733

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 447	15 419
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	108	103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 555	15 523

8

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Årets anskaffningar		
Markanläggning	1 371 202	0
	1 371 202	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 349 263	74 978 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 716 594	-2 508 874
Tillkommande utgifter	-1 924 066	-1 513 554
	-4 640 660	-4 022 428
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 720	-207 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 513	-410 513
Årets avskrivning markanläggningar	-7 618	
	-625 851	-618 233
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 266 511	-4 640 661
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 082 930	70 337 400
Varav		
Byggnader	38 619 769	38 827 490
Mark	23 085 971	23 085 791
Tillkommande utgifter	8 013 606	8 424 119
Markanläggningar	1 363 584	
Taxeringsvärden		
Bostäder	108 000 000	75 000 000
Lokaler	1 013 000	789 000
Totalt taxeringsvärde	109 013 000	75 789 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 666 000</i>	<i>39 521 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 347 000</i>	<i>36 268 000</i>

gr

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-21 000	-17 500
	-21 000	-17 500
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 500	-3 500
	-3 500	-3 500
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 500	-21 000
	-24 500	-21 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 500	49 000
Varav		
Inventarier och verktyg	45 500	49 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	32 498	34 388
Skattekonto	2 561	2 561
Summa övriga fordringar	35 059	36 949

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 120	46 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	40 334
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 201	68 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 671	7 596
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 992	163 542

gr

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 210	1 176
Bankmedel	42 738	4 234 292
Transaktionskonto	808 627	1 258 501
Summa kassa och bank	852 575	5 493 968

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	36 795 180	35 695 740
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 560	-400 560
Långfristig skuld vid årets slut	36 394 620	35 295 180

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

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	1,14%	2021-09-30	3 438 604,00	0,00	35 176,00	3 403 428,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	11 278 636,00	0,00	115 384,00	11 163 252,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-12-30	5 400 000,00	0,00	0,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2023-10-30	8 937 500,00	0,00	250 000,00	8 687 500,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-09-30	1 141 000,00	0,00	0,00	1 141 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-10-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
Summa			35 695 740,00	1 500 000,00	400 560,00	36 795 180,00

*Senast kända räntesatser

gr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	24 000	0
Upplupna sociala avgifter	22 151	14 296
Upplupna räntekostnader	25 992	16 911
Upplupna elkostnader	7 274	13 330
Upplupna vattenavgifter	31 259	22 857
Upplupna värmekostnader	55 344	93 822
Upplupna kostnader för renhållning	23 866	29 882
Upplupna revisionsarvoden	19 375	17 500
Upplupna styrelsearvoden	46 501	45 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 803
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	593 399	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	320 058	250 727
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 169 219	519 627

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	37 623 000	37 623 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

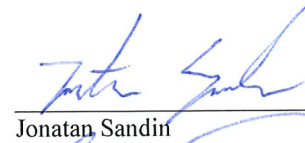


Styrelsens underskrifter


Göteborg 19 maj 2020
Ort och datum



Mikael Bergqvist



Jonatan Sandin



Christina Bergqvist



Emil Prasnicki



Anders Samsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25

Deloitte AB



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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed 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.

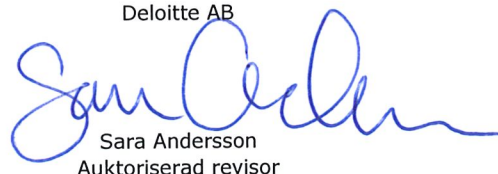
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 maj 2020

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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.

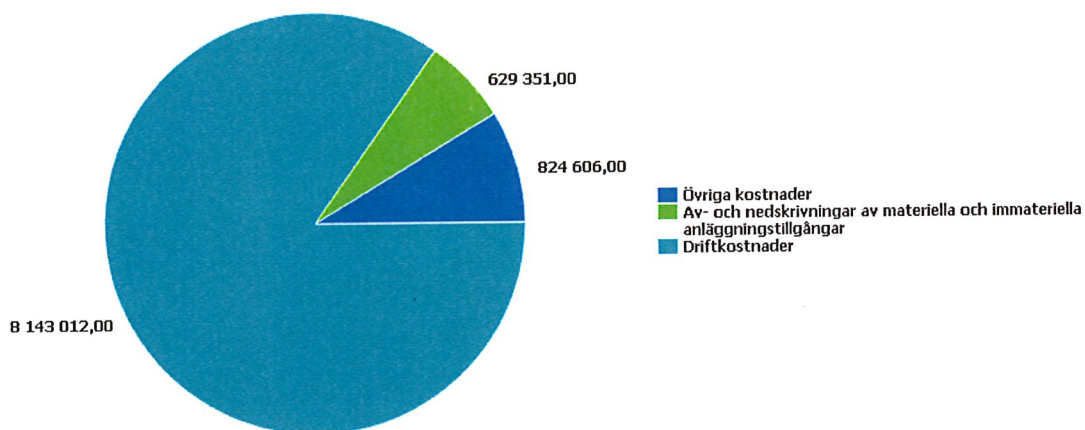
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

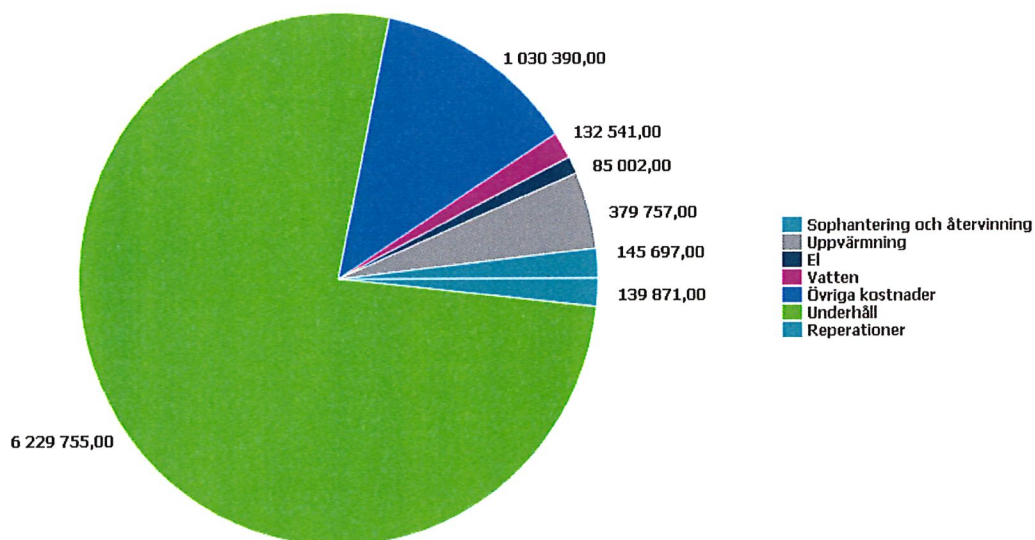
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 143 012	1 428 552
Övriga externa kostnader	271 451	236 217
Personalkostnader	92 652	59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	629 351	621 733
Finansiella poster	460 503	577 395
Summa kostnader	9 596 969	2 923 694



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	6 229 755	0
Reparationer	139 871	46 689
Fastighetsavgift och fastighetskatt	114 066	112 176
Försäkringspremier	46 957	42 844
Kabel- och digital-TV	63 396	274 620
Obligatoriska besiktningar	525 981	18 125
Bevakningskostnader	1 250	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	49 572	54 232
Snö- och halkbekämpning	0	4 000
Statuskontroll	0	2 100
Förbrukningsinventarier	10 960	0
Vatten	132 541	104 821
Fastighetsel	85 002	82 961
Uppvärmning	379 757	338 060
Sophantering och återvinning	145 697	155 485
Förvaltningsarvode drift	218 207	192 439
Summa driftkostnader	8 143 012	1 428 552



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA (kvm)	4 219	4 219
Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	1 477	0
Reparationer	33	11
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	27
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	15	65
Obligatoriska besiktningar	125	4
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	12	13
Snö- och halkbekämpning	0	1
Statuskontroll	0	0
Förbrukningsinventarier	3	0
Vatten	31	25
Fastighetsel	20	20
Uppvärmning	90	80
Sophantering och återvinning	35	37
Förvaltningsarvode drift	52	46
Summa driftkostnader	1 930	339

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860