

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunnevi nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Grästorp.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bror Ebbe Håkan Fransson	Ledamot
Sinikka Anneli Johansson	Ledamot
Jan Thorbjörn Karlsson	Ledamot
Maria Christine Karlsson	Ledamot
Bengt Erik Tommy Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG AB
-------------	------------------	---------

Valberedning

Tommy Johansson	
Kenneth Ödlund	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLÄGGAN 3	1987	Grästorp

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 4 småhus.

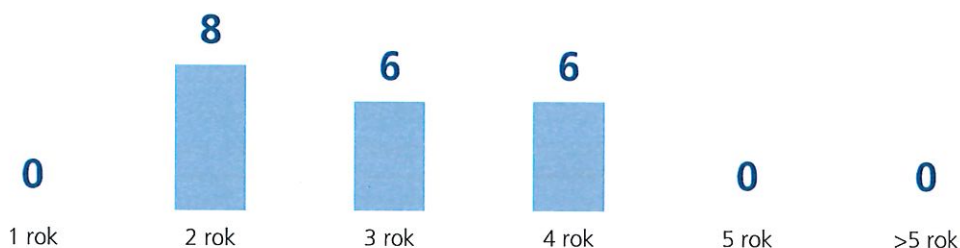
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 556 m², varav 1 556 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsrengöring och OVK besiktning	2019	Genomfördes tidigare än planerad
Byte av gatubelysning	2019	Detta oga. av upplevda störningar
Takbehandling 2 hus	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avlopp	2020	
Byte av 4 förrådsdörrar	2020	
Kontroll av vattentemperatur i pannorna	2020	
Målning av fasad och ytterdörrar	2020	Ett hus 2020
Byte av elpanna	2020	En panna per år
Energideklaration	2020	
Målning av fasader och ytterdörrar	2021	
Målning av fasader och ytterdörrar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig information

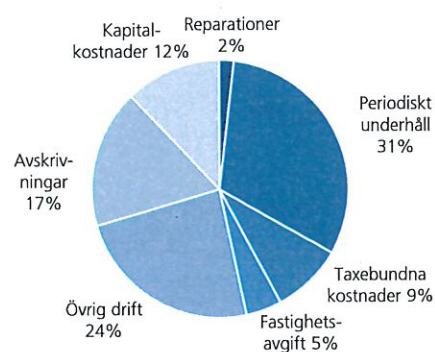
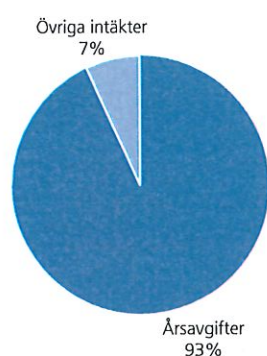
Lekplatsen har diskuterats med brf Lunnevi 2.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	570 206	844 896
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	950 294	950 309
Finansiella intäkter	79	86
Ökning av kortfristiga skulder	75 022	0
	1 025 395	950 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	703 389	707 604
Finansiella kostnader	120 956	161 797
Ökning av kortfristiga fordringar	7 528	15 265
Minskning av långfristiga skulder	264 000	275 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	65 419
	1 095 873	1 225 086
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	499 728	570 206
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-70 478	-274 690

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Takbehandling av 2 hus.
- OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler.
- Inköp av nya gräsklippare varav en elklippare.
- Byte av gatubelysning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	568	568	568
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 725	3 895	4 071	4 208
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	8	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	35	40	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	104	113	162
Soliditet (%)	22	22	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-46	-91	119	46
Nettoomsättning (tkr)	935	936	936	940

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	440 997	0	0	440 997
Fond för yttre underhåll	361 079	42 000	0	319 079
S:a bundet eget kapital	802 076	42 000	0	760 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	997 540	-42 000	-91 336	1 130 876
Årets resultat	-46 301	-46 301	91 336	-91 336
S:a fritt eget kapital	951 239	-88 301	0	1 039 540
S:a eget kapital	1 753 314	-46 301	0	1 799 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-46 301
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 039 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 000
summa balanserat resultat	951 239

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-312 673
av fond för yttre underhåll ianspråkats	312 673
att i ny räkning överförs	951 239

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	935 103	935 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 191	14 375
Summa rörelseintäkter		950 294	950 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-551 012	-567 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 671	-69 864
Personalkostnader	Not 6	-65 706	-70 471
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-172 330	-172 330
Summa rörelsekostnader		-875 719	-879 934
RÖRELSERESULTAT		74 575	70 375
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 956	-161 797
Summa finansiella poster		-120 877	-161 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-46 301	-91 336
ÅRETS RESULTAT		-46 301	-91 336

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	Not 8		
Hysesrätter		127 918	144 248
		127 918	144 248
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 161 498	7 317 498
Inventarier	Not 10	0	0
		7 161 498	7 317 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 291 417	7 463 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		537	1 066
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	113 611	67 890
		114 148	68 956
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		410 504	518 645
		410 504	518 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		524 652	587 601
SUMMA TILLGÅNGAR		7 816 068	8 051 347

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		440 997	440 997
Fond för yttre underhåll	Not 13	361 079	319 079
Summa bundet eget kapital		802 076	760 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		997 540	1 130 876
Årets resultat		-46 301	-91 336
Summa fritt eget kapital		951 238	1 039 540
SUMMA EGET KAPITAL		1 753 314	1 799 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 508 000	5 796 000
Summa långfristiga skulder		5 508 000	5 796 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	288 000	264 000
Leverantörsskulder		21 671	27 052
Skatteskulder		19 228	11 171
Övriga skulder		63 414	11 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	162 441	141 679
Summa kortfristiga skulder		554 754	455 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 816 068	8 051 347

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	70 år	70 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	884 066	884 066
Vattenintäkter	50 993	51 826
Öresutjämning	43	42
	935 103	935 934

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 091
Övriga intäkter	15 191	12 284
	15 191	14 375

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 368	9 338
	Gård	0	743
	Förbrukningsmateriel	1 667	11 017
	Fordon	4 687	7 949
		13 722	29 047
	Reparationer		
	VVS	0	3 922
	Värmeanläggning/undercentral	12 706	0
	Elinstallationer	6 633	3 150
	Balkonger/altaner	0	2 050
		19 339	9 122
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	45 646
	Värmeanläggning	52 275	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	35 822
	Tak	245 000	245 000
	Mark/gård/utemiljö	15 398	0
		312 673	326 468
	Taxebundna kostnader		
	El	12 331	12 372
	Vatten	53 867	54 511
	Sophämtning/renhållning	21 737	21 311
		87 935	88 194
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 149	46 049
	Kabel-TV	23 999	23 194
		72 148	69 243
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 195	45 195
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	551 012	567 269

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	613
	Juridiska åtgärder	3 437	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 625
	Föreningskostnader	2 106	1 913
	Fritids- och trivselkostnader	290	400
	Förvaltningsarvode	43 472	42 140
	Administration	5 058	4 873
	Korttidsinventarier	10 709	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		86 671	69 864

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	48 000
	Löner	0	9 400
	Sociala kostnader	15 706	13 071
		65 706	70 471
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Övriga im. tillgångar	16 330	16 330
	Byggnad	156 000	156 000
		172 330	172 330
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga im. tillgångar, bredbandsanslutning	163 300	163 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 330	-16 330
	Ingående avskrivning på bredband	-19 052	-2 722
		127 918	144 248

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 148 989	11 148 989
	Utgående anskaffningsvärde	11 148 989	11 148 989
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 031 491	-1 875 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 000	-156 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 187 491	-2 031 491
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-1 800 000	-1 800 000
	Utgående nedskrivning	-1 800 000	-1 800 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 161 498	7 317 499
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	297 165	297 165
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 286 000	4 286 000
	Taxeringsvärde mark	1 740 000	1 740 000
		6 026 000	6 026 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 026 000	6 026 000
		6 026 000	6 026 000
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 102	41 102
	Utgående anskaffningsvärde	41 102	41 102
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 102	-41 102
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 102	-41 102
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
Skattekonto		10 186	2 129	
Klientmedel hos SBC		89 225	51 561	
Fordringar		14 200	14 200	
		113 611	67 890	

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
Vid årets början		319 079	279 079	
Reservering enligt stadgar		42 000	40 000	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		361 079	319 079	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				Villkors- ändringsda g
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	
Swedbank	2,250 %	2 824 000	2 944 000	2023-10-15
Swedbank	1,820 %	2 972 000	3 116 000	2020-02-15
Summa skulder till kreditinstitut		5 796 000	6 060 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-288 000	-264 000	
		5 508 000	5 796 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 356 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 957 000	10 957 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	60 934	58 934
	Sociala avgifter	16 181	13 543
	Avgifter och hyror	85 326	69 202
		162 441	141 679

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Energideklaration.
- Målning av fasad och ytterdörrar på ett hus.
- Byte av 4 förrådsdörrar.

Styrelsens underskrifter

GRÄSTORP den 22/03 2020

Bror Ebbe Håkan Fransson
Ledamot



Sinikka Anneli Johansson
Ledamot



Jan Thorbjörn Karlsson
Ledamot



Maria Christine Karlsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 - 2020



Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunnevi nr 1, org. nr 716410-4494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunnevi nr 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunnevi nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtlöpa 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 allt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Göteborg den 2020-04-17

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	884 000	884 066	884 000
Vattenintäkter	52 000	50 993	51 000
Öresutjämnning	0	43	0
Övriga intäkter	0	15 191	0
	936 000	950 294	935 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-9 000	-7 368	-8 000
Myndighetstillsyn	-17 000	0	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 667	-7 000
Fordon	-20 000	-4 687	-3 000
	-52 000	-13 722	-19 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-1 000
Värmeanläggning/undercentral	-60 000	-12 706	-60 000
Elinstallationer	0	-6 633	0
	-60 000	-19 339	-61 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-52 275	-5 000
Huskropp utvändigt	-150 000	0	-10 000
Tak	0	-245 000	-300 000
Mark/gård/utemiljö	0	-15 398	0
	-150 000	-312 673	-315 000
Taxebundna kostnader			
El	-13 000	-12 331	-15 000
Vatten	-62 000	-64 765	-63 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-10 839	-21 000
	-98 000	-87 935	-99 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-48 149	-49 000
Kabel-TV	-25 000	-23 999	-25 000
	-73 000	-72 148	-74 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 195	-45 195	-36 000
	-45 195	-45 195	-36 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-919	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-3 437	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 875	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 106	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-290	0
Förvaltningsarvode	-45 000	-43 472	-43 000
Administration	-6 000	-5 058	-6 000
Korttidsinventarier	0	-10 709	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	-5 000
	-77 000	-86 671	-73 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-30 000	0	-10 000
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 706	-3 000
	-95 000	-65 706	-73 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Övriga im. tillgångar	-17 000	-16 330	-17 000
Byggnad	-156 000	-156 000	-156 000
	-173 000	-172 330	-173 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-823 195	-875 719	-923 000
RÖRELSERESULTAT	112 805	74 575	12 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	79	0
Låneräntor	-171 000	-120 956	-171 000
	-171 000	-120 877	-171 000
RESULTAT	-58 195	-46 301	-159 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE

