

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
LUNSEN NR 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2012 och 2022.
- 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 att läsa om 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 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar infartsvägar, gatubelysning, gemensamhetslokal, aktivitetsyta samt parkeringar.

Styrelsen

Björn Alm	Ledamot
Dag Artinger	Ledamot
Cickie Billefjord	Ledamot
Bob Dahlberg	Ledamot
Erik Sindhøj	Ledamot
Britt Inger Dahlbom	Suppleant
Jalal Sabzehvari	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marianne Stohr	Ordinarie Extern	PWC AB
----------------	------------------	--------

Valberedning

Eva-Lena Johnsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SÄVJA 55:1	1991	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 10 flerbostadshus.

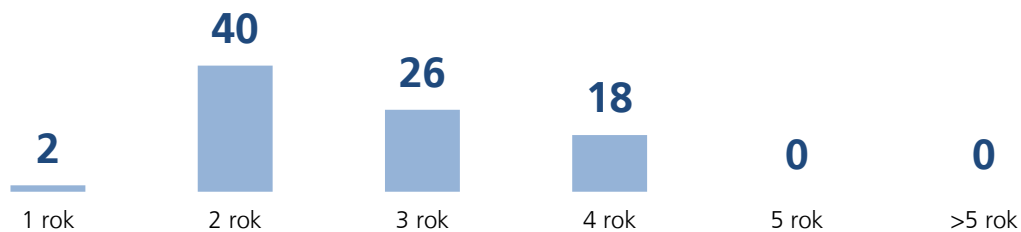
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 457 m², varav 6 457 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Smålandsvägen, gata, gångväg o
parkeringar
Gemensam aktivitetsyta/plan

Kommentar

som delas med grannföreningarna.
som delas med grannföreningarna
som delas med grannföreningarna

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2016-06-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av gatubelysning	2014 - 2016	
Byte av takfläktar, värmepumpar samt styrsystem för värme	2014	
OVK besiktning	2014 - 2015	
Start av målning av trapphus	2013-2016	Kommer att påbörjas 2012 och beräknas slutföras 2016
Inköp nya tvättmaskiner 2 st	2013	
Byte av hisstelefon till GSM	2011	
Tätning av radonläcka i Gruppboende	2011	Ommätning 2016
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskiner och torkskåp, tumlare	2015-2017	Byte till energibesparande maskinpark
Byte av radiatorer samt vissa element	2017	2017
Byte av lekpark för barn	2017	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Hisserviceavtal	Otis
Städavtal	IMUS
Elavtal	Björklinge Energi
Skadedjursbekämpning gemensamma ytor	Anticimex
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Sophämtning	RagnSells
Fjärrvärme	Vattenfall
Besiktning lås	Swesafe
Skadedjur lägenheter	NoMore
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

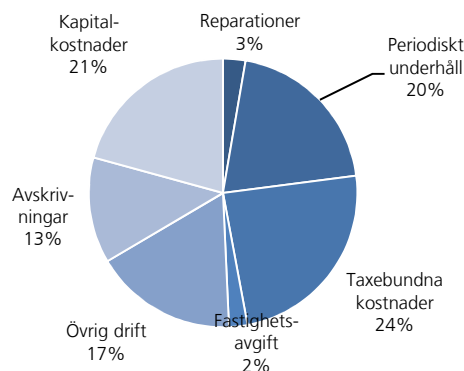
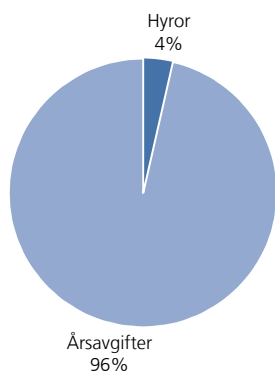
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 031 965	2 507 271
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 883 804	5 893 430
Finansiella intäkter	530	2 340
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 603
Ökning av kortfristiga skulder	355 820	0
	6 240 154	5 897 373
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 665 549	2 992 353
Finansiella kostnader	1 139 871	1 407 549
Ökning av kortfristiga fordringar	24 057	0
Minskning av långfristiga skulder	946 924	822 424
Minskning av kortfristiga skulder	0	150 353
	5 776 402	5 372 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 495 717	3 031 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	463 752	524 694

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av radiatorer i samtliga lägenheter

Byte av låssystem i hela föreningen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 15 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	878	878	878	878
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 868	8 015	8 142	8 265
Elkostnad/m ² totalyta	28	31	31	36
Värmekostnad/m ² totalyta	114	130	106	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	48	45	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	177	218	248	288
Soliditet (%)	19	18	17	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	377	794	-708	647
Nettoomsättning (tkr)	5 881	5 882	5 891	5 868

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 6 457 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	6 459 790	0	0	6 459 790
Fond för yttre underhåll	1 651 659	171 117	0	1 480 542
S:a bundet eget kapital	8 111 449	171 117	0	7 940 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 382 763	-171 117	794 363	2 759 517
Årets resultat	377 409	377 409	-794 363	794 363
S:a fritt eget kapital	3 760 172	206 292	0	3 553 880
S:a eget kapital	11 871 621	377 409	0	11 494 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	377 409
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 553 880
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 117
summa balanserat resultat	3 760 172

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

3 760 172

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 880 505	5 881 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 299	11 925
Summa rörelseintäkter		5 883 804	5 893 430
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 405 496	-2 722 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 233	-183 138
Personalkostnader	Not 6	-87 820	-87 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-701 505	-701 505
Summa rörelsekostnader		-4 367 054	-3 693 858
RÖRELSERESULTAT		1 516 750	2 199 572
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		530	2 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 139 871	-1 407 549
Summa finansiella poster		-1 139 341	-1 405 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		377 409	794 363
ÅRETS RESULTAT		377 409	794 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 60 235 483	60 899 822
Maskiner och inventarier	Not 9 60 835	98 001
Summa materiella anläggningstillgångar	60 296 318	60 997 823
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 299 818	61 001 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 395	1 353
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 737 852	2 254 605
Summa kortfristiga fordringar	2 739 247	2 255 958
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	797 944	793 423
Summa kassa och bank	797 944	793 423
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 537 191	3 049 382
SUMMA TILLGÅNGAR	63 837 009	64 050 705

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 651 659	1 480 542
Summa bundet eget kapital		8 111 449	7 940 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 382 763	2 759 517
Årets resultat		377 409	794 363
Summa fritt eget kapital		3 760 172	3 553 880
SUMMA EGET KAPITAL		11 871 621	11 494 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	49 817 106	50 930 030
Summa långfristiga skulder		49 817 106	50 930 030
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	988 424	822 424
Leverantörsskulder		453 543	148 622
Övriga skulder		36 601	35 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	669 714	620 097
Summa kortfristiga skulder		2 148 282	1 626 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 837 009	64 050 705

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 670 785	5 670 785
Hyror parkering moms	20 405	23 019
Hyror parkering	71 904	70 661
Hyror garage	117 378	116 996
Öresutjämning	34	44
	5 880 505	5 881 505

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	9 812
Övriga intäkter	3 299	2 113
	3 299	11 925

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	303 084	275 745
	Fastighetsskötsel beställning	38 127	19 037
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 688
	Snöröjning/sandning	13 133	30 582
	Städning entreprenad	126 527	132 592
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 450
	Hissbesiktning	7 238	9 994
	Gemensamma utrymmen	1 065	0
	Gård	7 529	1 690
	Serviceavtal	13 445	11 407
	Förbrukningsmateriel	2 476	6 495
	Störningsjour och larm	2 300	3 616
	Brandskydd	0	6 000
		514 925	512 296
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	58 643
	Gemensamma utrymmen	32 763	0
	Tvättstuga	998	6 888
	Entré/trapphus	21 924	3 376
	Lås	17 554	10 939
	VVS	4 143	47 682
	Värmeanläggning/undercentral	10 045	78 871
	Ventilation	0	2 434
	Elinstallationer	5 419	9 227
	Hiss	31 567	9 938
	Tak	0	39 256
	Fasad	0	41 767
	Mark/gård/utemiljö	4 900	4 675
	Garage/parkering	5 853	2 826
	Vattenskada	11 818	19 897
		146 984	336 419
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	56 250
	Vind	67 500	0
	Entré/trapphus	76 075	50 000
	Lås	296 970	0
	VVS	521 197	0
	Hiss	87 500	0
	Mark/gård/utemiljö	68 600	0
		1 117 842	106 250
	Taxebundna kostnader		
	El	181 906	197 831
	Värme	734 212	838 990
	Vatten	282 853	310 229
	Sophämtning/renhållning	121 099	123 042
	Grovsopor	7 200	7 752
		1 327 271	1 477 843
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 519	68 008
	Markhyra/vägavgift/avgäld	570	751
	Kabel-TV	104 948	102 695
		177 037	171 454
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 438	117 738
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 405 496	2 722 000

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 675	2 700
	Tele- och datakommunikation	4 247	4 053
	Inkassering avgift/hyra	1 700	600
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 250	21 875
	Föreningskostnader	213	4 329
	Styrelseomkostnader	2 063	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 338	1 255
	Förvaltningsarvode	96 491	89 286
	Förvaltningsarvoden övriga	3 441	0
	Administration	5 978	8 567
	Konsultarvode	24 007	43 703
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 770
		172 233	183 138

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 300	68 500
	Sociala kostnader	19 520	18 715
		87 820	87 215

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	664 339	664 339
	Inventarier	37 166	37 166
		701 505	701 505

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 403 607	75 403 607
	Utgående anskaffningsvärde	75 403 607	75 403 607
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 874 785	-9 210 446
	Årets avskrivningar enligt plan	-664 339	-664 339
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 539 124	-9 874 785
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-4 629 000	-4 629 000
	Utgående nedskrivning	-4 629 000	-4 629 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 235 483	60 899 822
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 321 000	4 321 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 500 000	42 504 000
	Taxeringsvärde mark	13 539 000	12 580 000
		57 039 000	55 084 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 800 000	54 000 000
	Lokaler	1 239 000	1 084 000
		57 039 000	55 084 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	541 235	541 235
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	541 235	541 235
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-443 235	-406 069
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 166	-37 166
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-480 401	-443 235
	Redovisat restvärde vid årets slut	60 835	98 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	30 341	2 626
	Skattefordran	2 851	6 551
	Klientmedel hos SBC	2 697 773	2 238 541
	Fordringar	6 887	6 887
		2 737 852	2 254 605

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 480 542	3 104 290
	Reservering enligt stadgar	171 117	165 252
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 789 000
	Vid årets slut	1 651 659	1 480 542

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,780 %	8 460 000	8 640 000	Rörligt
Swedbank	1,800 %	4 969 700	5 212 124	2020-09-25
Swedbank	2,150 %	8 000 000	8 000 000	2025-02-25
Swedbank	2,480 %	7 096 652	7 176 652	2019-08-23
Swedbank	1,530 %	8 175 500	8 300 000	2021-02-25
Swedbank	3,940 %	6 150 000	6 350 000	2018-03-07
Swedbank	2,640 %	7 953 678	8 073 678	2017-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut	50 805 530	51 752 454	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-988 424	-822 424	
		49 817 106	50 930 030	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 863 410 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 201 000	72 201 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Upprustning av lekpark
	Hamling av träd samt trädbeskärning
	Byte av torktumlare

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	137 244	157 485
	Förutbetalda avgifter och hyror	532 470	462 612
		669 714	620 097

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 4 / 4 2017



Björn Alm
Ledamot



Dag Artinger
Ledamot



Cickie Billefjord
Ledamot



Bob Dahlberg
Ledamot



Erik Sindhöj
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2017



Marianne Stohr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1 org.nr 716422-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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 försummelse 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 revisionsd 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.

Uppsala den 2/5 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink that reads 'Marianne Stohr'. The signature is fluid and cursive, with the first letter 'M' being particularly large and stylized.

Marianne Stohr
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 670 800	5 670 785	5 670 800
Hyror parkering moms	19 440	20 405	21 660
Hyror parkering	71 460	71 904	71 160
Hyror garage	117 600	117 378	114 660
Fakturerade kostnader	0	0	13 000
Öresutjämning	0	34	0
Övriga intäkter	5 000	3 299	7 500
	5 884 300	5 883 804	5 898 780
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-313 000	-303 084	-312 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-38 127	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-13 133	-35 000
Städning entreprenad	-135 200	-126 527	-135 200
Hissbesiktning	-10 000	-7 238	-7 500
Gemensamma utrymmen	0	-1 065	0
Gård	-5 000	-7 529	-5 000
Serviceavtal	-14 000	-13 445	-14 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 476	-6 000
Störningsjour och larm	-4 000	-2 300	-4 000
	-547 200	-514 925	-544 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-186 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-32 763	0
Tvättstuga	-96 000	-998	-65 000
Entré/trapphus	0	-21 924	-10 000
Lås	0	-17 554	-16 000
VVS	0	-4 143	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 045	0
Elinstallationer	0	-5 419	0
Hiss	-300 000	-31 567	-10 000
Mark/gård/utemiljö	0	-4 900	0
Garage/parkering	0	-5 853	0
Vattenskada	0	-11 818	0
	-582 000	-146 984	-111 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-28 125	0	-55 000
Vind	0	-67 500	0
Entré/trapphus	0	-76 075	-80 000
Lås	0	-296 970	0
VVS	0	-521 197	0
Ventilation	-16 250	0	0
Hiss	0	-87 500	0
Mark/gård/utemiljö	-400 000	-68 600	0
	-444 375	-1 117 842	-135 000
Taxebundna kostnader			
El	-202 000	-181 906	-212 400
Värme	-856 000	-734 212	-690 100
Vatten	-271 500	-282 853	-314 900
Sophämtning/renhållning	-125 000	-121 099	-125 000
Grovsopor	-10 000	-7 200	-10 000
	-1 464 500	-1 327 271	-1 352 400

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-73 000	-71 519	-71 300
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-570	0
Kabel-TV	-106 500	-104 948	-102 100
	-179 500	-177 037	-173 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-122 000	-121 438	-169 000
	-122 000	-121 438	-169 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 675	-2 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 247	-3 000
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-1 700	-1 000
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 700	-22 250	-22 200
Föreningskostnader	-5 000	-213	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-2 063	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 338	-2 000
Förvaltningsarvode	-97 000	-96 491	-90 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-3 441	-1 000
Administration	-5 000	-5 978	-5 000
Konsultarvode	-30 000	-24 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 770	-7 000
	-180 200	-172 233	-137 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-86 000	-68 300	-88 000
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-27 021	-19 520	-24 700
	-113 021	-87 820	-114 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-664 340	-664 339	-664 340
Inventarier	-37 165	-37 166	-37 165
	-701 505	-701 505	-701 505
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 334 301	-4 367 054	-3 438 905
RÖRELSERESULTAT	1 549 999	1 516 750	2 459 875
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	123	15 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	202	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	205	0
Låneräntor	-1 092 100	-1 139 578	-1 217 800
Övriga räntekostnader	0	-293	0
	-1 090 100	-1 139 341	-1 202 800
RESULTAT	459 899	377 409	1 257 075