

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-28 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 gemensamhetslokal Smålandsvägen gata gångväg och parkeringar .

Styrelsen

Björn Leif Alm	Ledamot
Dag Richard Artinger	Ledamot
Bob Christer Dahlberg	Ledamot
Britt Inger Dahlbom	Ledamot
Erik Bendt Sindhøj	Ledamot
Jalal Mohammad Zadeh Sabzehvari	Suppleant
Joakim Sköld	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Ingrid Ekoff
Eva-Lena Johnsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-08. Extra stämma med anledning av att godkänna nya stadgar.

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.

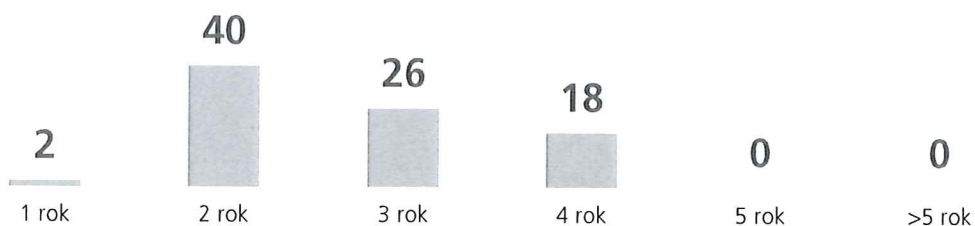
Värdeåret är 1992.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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 2018-12-01.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

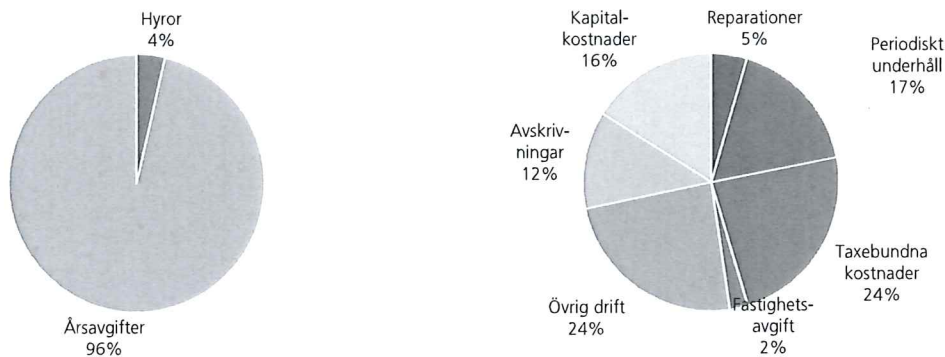
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Hisserviceavtal	Otis
Städavtal	IMUS
Elavtal	Upplands Energi
Skadedjursbekämning gemensamma ytor	Anticimex
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Sophämtning	RagnSells
Fjärrvärme	Vattenfall
Besiktning lås	Swesafe
Skadedjur lägenheter	NoMore
Teknisk förvaltning	SBC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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 499 300	3 495 717
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 887 178	5 908 110
Finansiella intäkter	237	198
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 240
	5 887 415	5 917 548
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 984 195	3 651 446
Finansiella kostnader	891 546	1 020 211
Ökning av kortfristiga fordringar	6 871	0
Minskning av långfristiga skulder	988 424	988 424
Minskning av kortfristiga skulder	35 227	253 884
	5 906 262	5 913 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 480 453	3 499 300
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-18 847	3 583

*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 1 337 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

Åtgärdade dränering på baksidan av hus 3-5 och 7-9 på udda gården

Nya markplattor framför ingångarna på udda gården

Byte av motorvärmarruttag på p-platser och garage

Trädfällning på gårdarna

Målning av trädetaljer på portar mm

Nytt bredbandsavtal med ComHem så 100 Mb/s och IP telefoni ingår i varje lägenhet

Byte av utrustning i tvättstugor

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	878	878	878	878
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 562	7 715	7 868	8 015
Elkostnad/m ² totalyta	32	29	28	31
Värmekostnad/m ² totalyta	119	112	114	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	41	44	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	158	177	218
Soliditet (%)	20	20	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	329	538	377	794
Nettoomsättning (tkr)	5 882	5 883	5 881	5 882

Ytuppgifter 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	1 993 893	171 117	0	1 822 776
S:a bundet eget kapital	8 453 683	171 117	0	8 282 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 956 299	-171 117	538 361	3 589 055
Årets resultat	329 456	329 456	-538 361	538 361
S:a fritt eget kapital	4 285 755	158 339	0	4 127 416
S:a eget kapital	12 739 438	329 456	0	12 409 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	329 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 127 416
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-171 117</u>
summa balanserat resultat	4 285 755

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>4 285 755</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 882 268	5 882 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 910	25 521
Summa rörelseintäkter		5 887 178	5 908 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 360 068	-3 054 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 913	-511 561
Personalkostnader	Not 6	-84 215	-85 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-682 218	-698 290
Summa rörelsekostnader		-4 666 413	-4 349 737
RÖRELSERESULTAT		1 220 765	1 558 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-891 546	-1 020 211
Summa finansiella poster		-891 309	-1 020 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		329 456	538 361
ÅRETS RESULTAT		329 456	538 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 906 805	59 571 144
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	9 004	26 883
Summa materiella anläggningstillgångar		58 915 810	59 598 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 919 310	59 601 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 757	1 880
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 712 857	2 731 710
Summa kortfristiga fordringar		2 721 614	2 733 590
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		797 944	797 944
Summa kassa och bank		797 944	797 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 519 558	3 531 534
SUMMA TILLGÅNGAR		62 438 867	63 133 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 993 893	1 822 776
Summa bundet eget kapital		8 453 683	8 282 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 956 299	3 589 055
Årets resultat		329 456	538 361
Summa fritt eget kapital		4 285 755	4 127 416
SUMMA EGET KAPITAL		12 739 438	12 409 982
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	47 840 258	48 828 682
Summa långfristiga skulder		47 840 258	48 828 682
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	988 424	988 424
Leverantörsskulder		291 624	294 892
Skatteskulder		3 083	1 191
Övriga skulder		24 669	24 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	551 372	585 168
Summa kortfristiga skulder		1 859 171	1 894 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 438 867	63 133 062

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 670 785	5 670 785
Hyror parkering moms	20 408	20 790
Hyror parkering	73 711	74 654
Hyror garage	117 339	116 326
Öresutjämning	25	34
	5 882 268	5 882 589

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 910	25 521
	4 910	25 521

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	2 219
	Fastighetskötsel beställning	6 306	21 863
	Fastighetskötsel gård beställning	16 223	10 464
	Snöröjning/sandning	32 447	10 380
	Städning entreprenad	133 463	156 862
	Städning enligt beställning	0	867
	OVK Obl. Ventilationskontroll	73 960	0
	Hissbesiktning	4 278	0
	Bevakning	0	3 781
	Gemensamma utrymmen	1 199	462
	Garage	225	100
	Sophantering	31 625	0
	Gård	5 908	10 901
	Serviceavtal	32 054	32 633
	Förbrukningsmateriel	8 291	5 391
	Teleport/hissanläggning	9 394	3 565
	Brandskydd	69 010	14 625
	Fordon	786	507
		425 169	274 620
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 797
	Gemensamma utrymmen	6 916	0
	Tvättstuga	8 670	8 155
	Entré/trapphus	17 194	980
	Lås	16 196	5 937
	VVS	91 168	57 434
	Värmeanläggning/undercentral	13 460	0
	Ventilation	0	7 988
	Elinstallationer	4 258	44 679
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 063	313
	Hiss	6 500	21 289
	Tak	42 305	32 385
	Mark/gård/utemiljö	29 424	41 998
	Garage/parkering	0	521
	Vattenskada	5 716	0
		249 870	225 476
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	140 385
	VVS	0	63 665
	Ventilation	111 270	126 560
	Huskropp utvändigt	73 900	0
	Tak	56 175	0
	Mark/gård/utemiljö	365 913	592 068
	Garage/parkering	360 499	0
		967 757	922 678
	Taxebundna kostnader		
	El	208 205	187 133
	Värme	765 536	724 672
	Vatten	176 631	266 199
	Sophämtning/renhållning	118 322	117 192
	Grovsopor	32 991	7 719
		1 301 685	1 302 915
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 234	76 881
	Markhyra/vägavgift/avgäld	593	570
	Kabel-TV	182 173	125 307
	Bredband	214	134

		288 214	202 892
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 372	125 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 360 068	3 054 061
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	2 451
	Medlemsinformation	0	690
	Tele- och datakommunikation	5 900	8 147
	Inkassering avgift/hyra	1 275	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	23 500	22 375
	Föreningskostnader	7 427	1 731
	Styrelseomkostnader	417	204
	Fritids- och trivselkostnader	3 361	1 663
	Förvaltningsarvode	417 675	404 948
	Förvaltningsarvoden övriga	594	0
	Administration	5 653	4 134
	Korttidsinventarier	0	2 097
	Konsultarvode	64 200	44 004
	Tidningar facklitteratur	550	1 634
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 910	6 770
	Övriga driftskostnader	0	6 887
		539 913	511 561
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 800	68 400
	Sociala kostnader	18 415	17 424
		84 215	85 824
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	664 339	664 339
	Inventarier	17 879	33 951
		682 218	698 290

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-11 203 463	-10 539 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-664 339	-664 339
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 867 802	-11 203 463
	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	58 906 805	59 571 144
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 321 000	4 321 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 500 000	43 500 000
	Taxeringsvärde mark	13 539 000	13 539 000
		57 039 000	57 039 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 800 000	55 800 000
	Lokaler	1 239 000	1 239 000
		57 039 000	57 039 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 650	22 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 650	22 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 650	-22 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 650	-22 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	518 585	518 585
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	518 585	518 585
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-491 702	-457 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 879	-33 951
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-509 581	-491 701
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 004	26 884
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	30 348	30 354
	Klientmedel hos SBC	2 682 509	2 701 356
		2 712 857	2 731 710
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 822 776	1 651 659
	Reservering enligt stadgar	171 117	171 117
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 993 893	1 822 776

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,010 %	8 100 000	8 280 000	Rörligt
Swedbank	2,480 %	6 936 652	7 016 652	2019-08-23
Swedbank	1,800 %	4 484 852	4 727 276	2020-09-25
Swedbank	2,150 %	8 000 000	8 000 000	2025-02-25
Swedbank	1,530 %	7 843 500	8 009 500	2021-02-25
Swedbank	1,740 %	5 750 000	5 950 000	2023-02-24
Swedbank	1,760 %	7 713 678	7 833 678	2022-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		48 828 682	49 817 106	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-988 424	-988 424	
		47 840 258	48 828 682	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 886 562 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	72 201 000	72 201 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	112 183	121 819
Avgifter och hyror	439 189	463 349
	551 372	585 168

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.


Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 01/06 2019

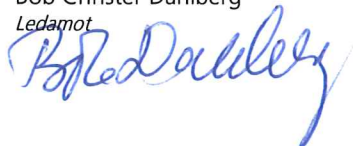
Björn Leif Alm
Ledamot



Dag Richard Artinger
Ledamot



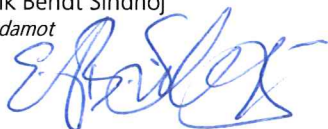
Bob Christer Dahlberg
Ledamot



Britt Inger Dahlbom
Ledamot



Erik Bendt Sindhöj
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 6 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunsen 1 för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunsen 1 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 14 juni 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor