

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Lunna Töser

Org nr: 769611-6313



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lunna Töser för  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år fram för allt beroende på att mindre underhåll har utförts under året jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år fram för allt beroende på mindre underhållskostnader. Kostnaderna för fastighetsskötsel och förvaltning har varit något högre då dessa avtal har utökats. Samtidigt har även reparationskostnaderna varit högre jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 43%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 507 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 487 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Harlösabanan 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastigheternas adress är Södra Vägen 13-15 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	20
3 rum och kök	22
4 rum och kök	23

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	64 varav 6 med laddbox

Total tomtarea	3 058 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 383 m <sup>2</sup>
Total lokalarea (garage)	750 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 750 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	117 172 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 762 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning
Hans-Erik Larsson	Trädgårdsskötsel
Presto AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Klottrets Fiende no 1	Klottersanering
Nordomatic AB	Individuell mätning av el
Assemblin	Serviceavtal ventilation
Kraftringen	Serviceavtal laddboxar
Torverk Industrial Doors	Serviceavtal garageportar
Garantistäd AB	Städning
Kone AB	Hisservice
Folksam	Fastighetsförsäkring
ComHem	Kabel-tv
Perspektiv Bredband	Bredband
Aimo Park Sweden AB	Hantering av parkering

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 333 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1461 tkr (271 kr/kvm) per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1461 tkr (271 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Klotterskydd, komplettering	2016
Byte till LED-lampor i garage och hissar	2017
Installation av Individuell mätning av el	2018
Installation av laddboxar	2018
Injustering av värmesystemet	2018
Byte av säkerhetsdörrar	2018
OVK	2019

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer	33 916 kr
Markytor	19 500 kr

**Planerade underhåll och investeringar**

	År
Installation av solceller på taket	Ej beslutat
Underhåll av husfasaderna	2020

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marlene Stigsdotter	Ordförande	2020
Krister Olofsson	Sekreterare	2021
Tore Mårtensson	Ledamot	2021
Lars-Olof Hallberg	Ledamot	2020
Lena Dahlberg	Ledamot	2021

**Styrelsesuppleanter**

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Töllborn	Suppleant	2020
Tim Djärf	Suppleant	2020

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Göran Bucht	Förtroendevald revisor	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

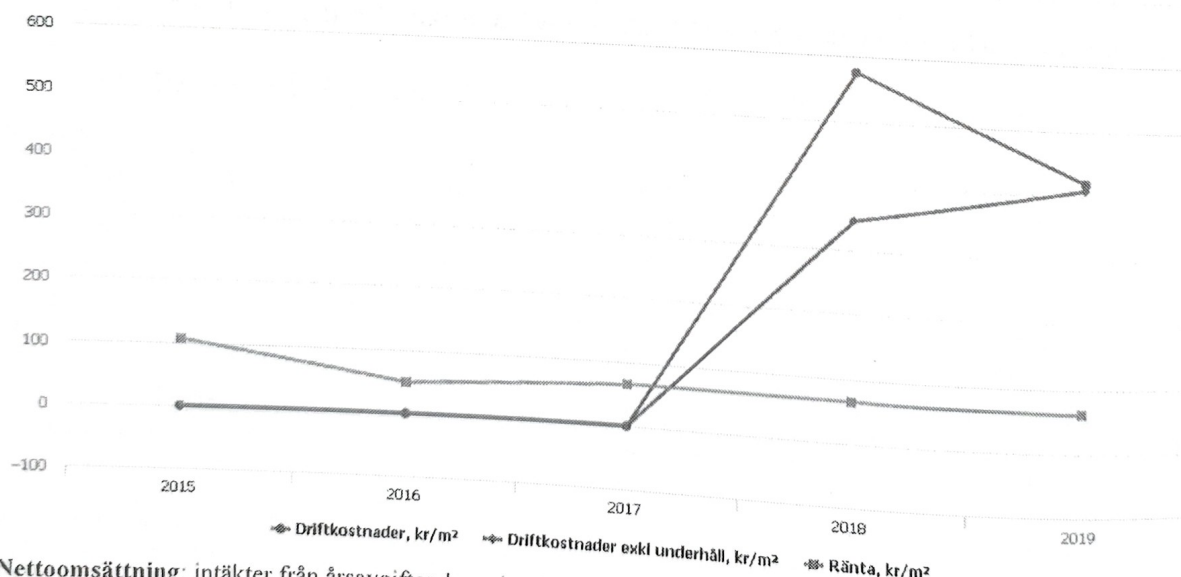
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 255	4 056	4 038	3 919	3 937
Resultat efter finansiella poster	-20	-1 121	-315	538	-177
Årets resultat*	-20	-1 121	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar*	1 487	387	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond*	26	77	0	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> *	271	58	0	0	0
Balansomslutning*	154 423	156 108	0	0	0
Soliditet %	75	74	74	73	73
Likviditet %*	43	37	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	686	686	686	676	676
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> *	418	575	0	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> **	408	345	0	0	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	65	65	49	106
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> *	475	203	0	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 064	7 334	7 487	7 705	7 993
Skuldkvot %*	8,51	9,41	0,00	0,00	0,00

\*Markerade nyckeltal används från och med räkenskapsåret 2018



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*[Handwritten signature]*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 495 000	1 094 957	1 013 544	-1 120 529
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 120 529	1 120 529
Reservering underhållsfond		1 461 000	-1 461 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 416	53 416	
Årets resultat				-19 893
Vid årets slut	114 495 000	2 502 541	-1 514 569	-19 893

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-106 985
Årets resultat	-19 893
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 461 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 416
<b>Summa</b>	<b>-1 534 462</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 534 462**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 255 190	4 056 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 791	139 539
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 470 981</b>	<b>4 195 971</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 251 175	-3 096 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 732	-264 048
Personalkostnader	Not 6	-106 352	-102 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 507 106	-1 507 106
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 157 365</b>	<b>-4 969 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>313 616</b>	<b>-773 810</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	374	1 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-333 883	-348 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-333 509</b>	<b>-346 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 893</b>	<b>-1 120 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 893</b>	<b>-1 120 529</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	153 370 091	154 844 256
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	263 530	296 472
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 633 622</b>	<b>155 140 728</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 633 622</b>	<b>155 140 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		704	-868
Övriga fordringar	Not 12	184 450	60 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	231 562	210 215
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>416 716</b>	<b>270 101</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	372 210	697 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>372 210</b>	<b>697 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>788 926</b>	<b>967 459</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>154 422 547</b>	<b>156 108 187</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll		2 502 541	1 094 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 997 541</b>	<b>115 589 957</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 514 569	1 013 544
Årets resultat		-19 893	-1 120 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 534 462</b>	<b>-106 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 463 079</b>	<b>115 482 972</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 127 432	38 027 432
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 127 432</b>	<b>38 027 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	900 000	1 450 000
Leverantörsskulder		174 736	381 187
Skatteskulder		165 016	254 432
Övriga skulder	Not 16	8 480	1 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	583 805	510 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 832 036</b>	<b>2 597 783</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>154 422 547</b>	<b>156 108 187</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-19 893	-1 120 529
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 507 106	1 507 106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 487 213</b>	<b>386 577</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-146 615	-17 718
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-215 746	14 704
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 124 852</b>	<b>383 563</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-329 413
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-329 413</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 450 000	-825 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 450 000</b>	<b>-825 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-325 148</b>	<b>-770 850</b>
Likvidamedel vid årets början	697 358	1 468 208
Likvidamedel vid årets slut	372 210	697 358
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer (Laddboxar samt mätutrustning för individuell mätning av el)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 691 560	3 691 560
Hyror, p-platser	338 446	299 013
Rabatter	0	-600
Elavgifter	225 184	66 458
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 255 190</b>	<b>4 056 431</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	175 200	131 400
Övriga ersättningar	12 504	10 422
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	2
Erhållna statliga bidrag	26 530	0
Övriga rörelseintäkter	1 020	-2 644
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>215 791</b>	<b>139 539</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-53 416	-1 240 443
Reparationer	-333 010	-188 427
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 618	-117 502
Försäkringspremier	-60 881	-53 122
Kabel- och digital-TV	-43 554	-41 886
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 541	-14 201
Serviceavtal	-41 230	-13 347
Obligatoriska besiktningar	-85 757	-69 800
Förbrukningsinventarier	-19 671	-27 488
Fordons- och maskinkostnader	-451	0
Vatten	-119 854	-126 241
Fastighetsel	-367 816	-329 284
Uppvärmning	-558 702	-566 148
Sophantering och återvinning	-67 538	-74 427
Förvaltningsarvode drift	-337 135	-233 730
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 251 175</b>	<b>-3 096 046</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-228 129	-187 636
Lokalkostnader	0	-1 200
Hyra inventarier & verktyg	-354	0
IT-kostnader	-698	-1 961
Arvode, yrkesrevisorer	-7 686	-15 686
Övriga förvaltningskostnader	-23 241	-23 328
Kreditupplysningar	-675	-2 194
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 559	-10 461
Representation	0	-6 890
Telefon och porto	-1 714	-6 914
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-26
Bankkostnader	-2 030	-3 500
Advokat och rättegångskostnader	-12 204	0
Övriga externa kostnader	-3 443	-4 253
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-292 732</b>	<b>-264 048</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-53 416	-1 240 443
Reparationer	-333 010	-188 427
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 618	-117 502
Försäkringspremier	-60 881	-53 122
Kabel- och digital-TV	-43 554	-41 886
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 541	-14 201
Serviceavtal	-41 230	-13 347
Obligatoriska besiktningar	-85 757	-69 800
Förbrukningsinventarier	-19 671	-27 488
Fordons- och maskinkostnader	-451	0
Vatten	-119 854	-126 241
Fastighetsel	-367 816	-329 284
Uppvärmning	-558 702	-566 148
Sophantering och återvinning	-67 538	-74 427
Förvaltningsarvode drift	-337 135	-233 730
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 251 175</b>	<b>-3 096 046</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-228 129	-187 636
Lokalkostnader	0	-1 200
Hyra inventarier & verktyg	-354	0
IT-kostnader	-698	-1 961
Arvode, yrkesrevisor	-7 686	-15 686
Övriga förvaltningskostnader	-23 241	-23 328
Kreditupplysningar	-675	-2 194
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 559	-10 461
Representation	0	-6 890
Telefon och porto	-1 714	-6 914
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-26
Bankkostnader	-2 030	-3 500
Advokat och rättegångskostnader	-12 204	0
Övriga externa kostnader	-3 443	-4 253
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-292 732</b>	<b>-264 048</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-7 000	-80 595
Sammanträdesarvoden	-78 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-19 352	-21 985
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-106 352</b>	<b>-102 580</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 474 165	-1 474 165
Avskrivning Installationer	-32 941	-32 941
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 507 106</b>	<b>-1 507 106</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	344	1 431
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	28
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>374</b>	<b>1 459</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-333 070	-346 474
Övriga räntekostnader	-813	-1 704
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-333 883</b>	<b>-348 178</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>	163 878 000	163 878 000
Byggnader	<b>163 878 000</b>	<b>163 878 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>163 878 000</b>	<b>163 878 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>	-9 033 744	-7 559 579
Byggnader	<b>-9 033 744</b>	<b>-7 559 579</b>
<b>Årets avskrivningar</b>	-1 474 165	-1 474 165
Årets avskrivning byggnader	<b>-1 474 165</b>	<b>-1 474 165</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 507 909</b>	<b>-9 033 744</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>153 370 091</b>	<b>154 844 256</b>
Varav		
Byggnader	153 370 091	154 844 256
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	112 400 000	108 800 000
Lokaler	4 772 000	3 962 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>117 172 000</b>	<b>112 762 000</b>
varav byggnader	77 492 000	75 922 000
varav mark	39 680 000	36 840 000

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	163 878 000	163 878 000
	<b>163 878 000</b>	<b>163 878 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>163 878 000</b>	<b>163 878 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 033 744	-7 559 579
	<b>-9 033 744</b>	<b>-7 559 579</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 474 165	-1 474 165
	<b>-1 474 165</b>	<b>-1 474 165</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 507 909</b>	<b>-9 033 744</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>153 370 091</b>	<b>154 844 256</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	153 370 091	154 844 256
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	112 400 000	108 800 000
Lokaler	4 772 000	3 962 000
	<b>117 172 000</b>	<b>112 762 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		
varav byggnader	77 492 000	75 922 000
varav mark	39 680 000	36 840 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	329 413	
	<b>329 413</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	329 413
	<b>0</b>	<b>329 413</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>329 413</b>	<b>329 413</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-32 941	-32 941
	<b>-32 941</b>	<b>-32 941</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-65 882	-32 941
	<b>-65 882</b>	<b>-32 941</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-65 882</b>	<b>-32 941</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>263 531</b>	<b>296 472</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	263 531	296 472

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	184 450	60 754
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>184 450</b>	<b>60 754</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 390	60 881
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 908	48 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 612	11 017
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 652	89 508
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>231 562</b>	<b>210 215</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	344	362 164
Transaktionskonto	371 866	335 194
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>372 210</b>	<b>697 358</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	38 027 432	39 477 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-1 450 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 127 432</b>	<b>38 027 432</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,85%		13 025 000,00	-12 950 000,00	75 000,00	0,00
NORDEA	0,90%	2020-04-15	375 000,00	0,00	250 000,00	125 000,00
NORDEA	0,90%	2020-06-17	13 327 432,00	0,00	300 000,00	13 027 432,00
NORDEA	0,80%	2021-03-17	0,00	12 950 000,00	225 000,00	12 725 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2022-03-30	12 750 000,00	0,00	600 000,00	12 150 000,00
<b>Summa</b>			<b>39 477 432,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 450 000,00</b>	<b>38 027 432,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 527 432 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	8 480	1 413
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 480</b>	<b>1 413</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 335	25 136
Upplupna räntekostnader	2 840	1 243
Upplupna elkostnader	36 108	57 262
Upplupna värmekostnader	79 008	82 440
Upplupna kostnader för renhållning	5 596	7 538
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	87 000	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 399	6 844
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 518	242 288
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>583 805</b>	<b>510 750</b>

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000

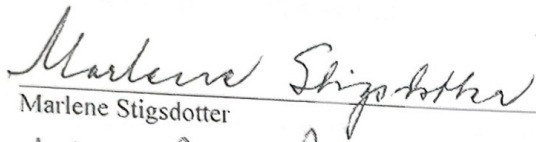
## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

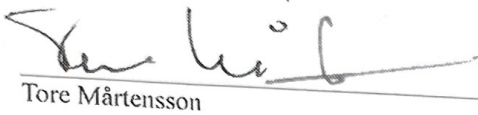
Styrelsens underskrifter

LUND 9 APRIL 2020

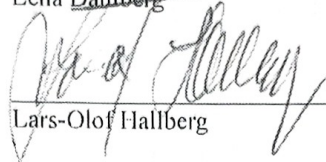
Ort och datum

  
Marlene Stigsdotter

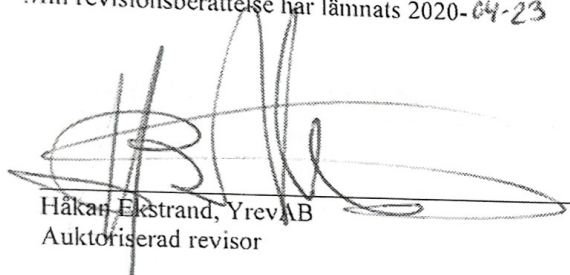
  
Krister Olofsson

  
Tore Mårtensson

  
Lena Dahlberg

  
Lars-Olof Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23

  
Håkan Ekstrand, Yrev AB  
Auktoriserad revisor

  
Göran Bacht  
Förtroendevald revisor

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 Lunna Töser för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Ystad den 23 april 2020



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Brf Lunna Töser

Arbetsgruppen är uppbyggd av styrelsen för  
Brf Lunna Töser i samarbete med Västerås

Västeråsregionen utövar ett samarbete för att förbättra arbetsmiljön och arbetsförhållanden för medlemmarna i föreningen. Detta sker genom utbildning, konferenser och andra aktiviteter som syftar till att förbättra arbetsmiljön.

Arbetsgruppen är en funktion som ska bidra till att medlemmarna ska känna sig trygga och nöjda med sin arbetsmiljö. Detta sker genom utbildning, konferenser och andra aktiviteter som syftar till att förbättra arbetsmiljön.

020 222 2222  
020 222 2222  
020 222 2222

