
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Lustgården
Org nr: 769610-8385



Dagordning ordinarie föreningsstämma 2019-05-14, Motionscaféet i Vidingsjö

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Trädöversyn
21. Stämmans avslutande

Motion till Brf. Lustgårdens årsstämma 2019 angående Trädöversyn

Vårt vackra hus med tillhörande garage, cykel- & grovsoprum samt inte minst all mark med gräsmattor och vackra träd var nybyggt och inflyttning skedde 1 november 2005, med andra ord snart 14 år sedan.

Exakt vad som gjordes med föreningens träd under byggtiden och inför inflyttning skall jag låta vara obesvarat, men troligen inget. Det jag mycket väl känner till var att utsedd trädgårdsarkitekt fick arbeta ganska intensivt för att träden skulle bevaras, tack och lov för det säger jag.

Men under de snart 14 år vi bott i fastigheten har inte någon större omsorg gjorts med våra träd och nu börjar det bli hög tid att se över träden och inte minst agera.

För att ta reda på, så opartiskt som möjligt, valde jag att kontakta Företaget Arboteket i Linköping som utför denna typ av arbeten och som har lång erfarenhet. Flera av våra vänner har använts av Arboteket under en följd av år är mycket nöjda med deras arbeten.

Företaget Arboteket finns Linköping samt Stockholm och utför följande tjänster:

”Kortfattat kan man säga att vi utför alla jobb som innefattar träd. Om du läser vidare på sidan finns närmare beskrivningar på de tjänster vi utför regelbundet och är riktiga specialister på. Tveka inte att kontakta oss oavsett frågeställning”.

Arbotekets hemsida: <https://www.arboteket.se/tjanster/>

Beskärning

Lat arborister göra jobbet

Det finns många anledningar till att beskära träd. Ofta handlar det om form, estetik, säkerhet, fruktsättning eller storlek. Finns det inget syfte med beskärningen är det ibland bättre att låta bli. Vi utför alla typer av beskärningar och ger gärna vägledning när du funderar på hur dina träd bör beskäras.

Jörgen Andersson från Arboteket har varit på plats tillsammans med mig och besiktigat föreningens 15 träd och han konstaterar att samtliga träd är i olika grad (grenar som växer fel, torra partier) i behov av åtgärder:

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lustgården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 218% till 268%.

I resultatet ingår avskrivningar med 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 713 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lustgården 3 och Lägervakten 2 i Linköpings kommun med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Konstruktörgatan 20 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	0	10	17	9	0	0	36

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	18	32

Total bostadsarea 2 703 m²

Årets taxeringsvärde 32 741 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 741 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 59 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 178 000 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thord Öhammar	Ordförande	2020
Anna Medelius	Sekreterare	2019
Thomas Gustafsson	Vice ordförande	2019
Helene Jarl	Ledamot	2020
Robert Fröjd	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Heimner	Suppleant	2019
Catarina Ekdahl	Suppleant	2020
Homa Gimenez	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad Revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Liisa Haavisto	2019
Mark Olson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

AS

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 150	2 147	2 144	1 975	2 147
Resultat efter finansiella poster	278	271	96	67	-99
Balansomslutning	50 058	50 435	50 721	51 028	51 339
Soliditet %	52	51	49	50	49
Likviditet %	268	218	199	199	238
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	756	756	756	756
Driftkostnader, kr/m ²	218	243	295	236	235
Ränta, kr/m ²	110	123	136	229	300
Underhållsfond, kr/m ²	542	482	430	447	355
Lån, kr/m ²	8 025	8 026	8 381	8 526	8 553

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 773 000	1 432 358	201 588	271 177
Disposition enl. årsstämmobeslut			271 177	-271 177
Reservering underhållsfond		178 000	-178 000	
Årets resultat				278 353
Vid årets slut	23 773 000	1 610 358	294 765	278 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	472 765
Årets resultat	278 353
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-178 000
Summa	573 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 573 118

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 149 850	2 146 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 910	7 693
Summa rörelseintäkter		2 155 760	2 154 501
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-647 072	-722 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 739	-317 204
Personalkostnader	Not 6	-55 143	-53 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 510	-434 510
Summa rörelsekostnader		-1 559 463	-1 527 258
Rörelseresultat		596 297	627 243
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 184	4 968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 872	4 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 000	-365 044
Summa finansiella poster		-317 943	-356 066
Resultat efter finansiella poster		278 353	271 177
Årets resultat		278 353	271 177

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	47 997 030	48 431 540
Summa materiella anläggningstillgångar		47 997 030	48 431 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		48 051 030	48 485 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		173	1 007 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	118 137	37 388
Summa kortfristiga fordringar		118 370	1 044 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 888 454	904 690
Summa kassa och bank		1 888 454	904 690
Summa omsättningstillgångar		2 006 824	1 949 509
Summa tillgångar		50 057 854	50 435 049

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 773 000	23 773 000	
Fond för yttre underhåll	1 610 358	1 432 358	
Summa bundet eget kapital	25 383 358	25 205 358	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	294 765	201 588	
Årets resultat	278 353	271 177	
Summa fritt eget kapital	573 118	472 765	
Summa eget kapital	25 956 476	25 678 123	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	23 352 796	23 860 796
Summa långfristiga skulder		23 352 796	23 860 796
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		508 000	508 000
Leverantörskulder		32 488	52 938
Skatteskulder		27 987	53 053
Övriga skulder		1 020	20 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	179 087	261 643
Summa kortfristiga skulder		748 582	896 130
Summa eget kapital och skulder		50 057 854	50 435 049

✶

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 042 557	2 042 589
Hyror, garage	86 400	86 400
Hyror, p-platser	46 080	46 619
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 187	-28 800
Summa nettoomsättning	2 149 850	2 146 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Intäkter pantföreskrivningsavgifter	910	7 726
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-33
Återbetalning arbete utemiljö	5 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 910	7 693

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-59 204	-101 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 542	-54 750
Försäkringspremier	-27 857	-26 959
Kabel- och digital-TV	-53 823	-58 606
Återbäring från Riksbyggen	3 500	5 900
Obligatoriska besiktningar	-30 976	-14 675
Statuskontroll	-15 625	0
Förbrukningsinventarier	-6 891	-5 745
Vatten	-62 972	-58 380
Fastighetsel	-40 659	-40 931
Uppvärmning	-256 249	-240 125
Sophantering och återvinning	-40 773	-41 863
Kostnader utemiljö	0	-84 518
Summa driftkostnader	-647 072	-722 506

14

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-286 004	-278 282
Lokalkostnader	-400	0
Kostnader legionella	-98 551	0
IT-kostnader	0	-450
Arvode, yrkesrevisorer	-10 500	-14 247
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 150	-4 944
Representation	-7 658	-4 266
Kontorsmateriel	-6 296	-6 362
Telefon och porto	-3 545	-4 660
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Konsultarvoden	-3 485	0
Bankkostnader	-1 550	-1 293
Övriga externa kostnader	-1 800	-900
Summa övriga externa kostnader	-422 739	-317 204

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-10 465	-10 304
Sammanträdesarvoden	-32 760	-29 120
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 820	-3 574
Övriga kostnadsersättningar	-1 533	-2 471
Sociala kostnader	-8 565	-7 569
Summa personalkostnader	-55 143	-53 038

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 860 000	49 860 000
Mark	1 500 000	1 500 000
	51 360 000	51 360 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 360 000	51 360 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	2 928 460	2 493 950
	2 928 460	2 493 950
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	434 510	434 510
	434 510	434 510
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	3 362 970	2 928 460
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 997 030	48 431 540
Varav		
Byggnader	46 497 030	46 931 540
Mark	1 500 000	1 500 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	32 741 000	32 000 000
varav byggnader	27 405 000	27 000 000
varav mark	5 336 000	5 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 286	27 857
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 971	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 880	9 531
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 137	37 388

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	1 511 395	0
Transaktionskonto	375 059	902 690
Summa kassa och bank	1 888 454	904 690

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	23 860 796	24 368 796
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 508 000	-508 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 352 796	23 860 796

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-01-30	8 158 726,00	168 000,00	7 990 726,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2019-02-04	8 679 500,00	180 000,00	8 499 500,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2020-06-30	7 530 570,00	160 000,00	7 370 570,00
Summa			24 368 796,00	508 000,00	23 860 796,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 508 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 508 000 kr årligen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	33 948	34 664
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 514	0
Upplupna elkostnader	4 014	3 245
Upplupna vattenavgifter	5 456	5 078
Upplupna värmekostnader	35 873	56 720
Upplupna kostnader för renhållning	3 429	3 556
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 853	158 380
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 087	261 643

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	27 682 000	27 682 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

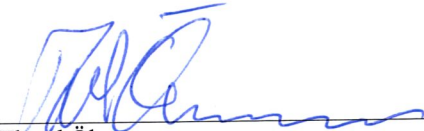
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

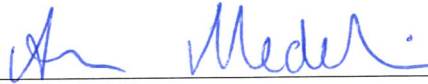



Styrelsens underskrifter


Linköping 2019.03.05


Ort och datum


Thord Öhammar


Anna Medelius

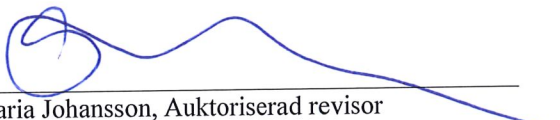

Thomas Gustafsson


Helene Jarl


Robert Fröjd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2019

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson, Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Lustgården
Org.nr. 769610-8385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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 revisionssed 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 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 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 på fel, 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 revisionssed 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 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 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 mina 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 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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 räkenskaper. 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.

Norrköping den 12 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Budgetförslag

Bolag 216343 - RB BRF Lustgården
REE 216343000
Orgnr 769610-8385
Datum 2018-11-09 10:16:39

Konto	Benämning	Utfall 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Budget 2019
	ÅRSavgifter och hyror	2 146 808	2 043 000	2 043 000	2 043 000
	Övriga förvaltningsintäkter	7 693	104 000	107 000	106 000
	SUMMA INTÄKTER	2 154 501	2 147 000	2 150 000	2 149 000
	REPARATIONER	-101 855	-125 000	-57 000	-100 000
	4590 Legionella	0	0	-108 000	0
	UNDERHÅLL	0	0	-108 000	0
	FASTIGHETSSKATT	-54 750	-59 000	-60 000	-62 000
	4115 Trädgårdsskötsel extra debiterat	-84 518	0	0	0
	4117 Rabatt/återbäring från RB	5 900	4 000	4 000	3 000
	4141 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0	-43 000	0
	4142 Hissbesiktning	-14 675	-14 000	-9 000	-10 000
	4145 Energideklaration	0	0	-16 000	0
	4610 Fastighetsel	-40 931	-48 000	-42 000	-45 000
	4620 Uppvärmning	-240 125	-255 000	-249 000	-258 000
	4630 Vatten	-58 380	-65 000	-65 000	-67 000
	4640 Sophämtning	-41 863	-47 000	-43 000	-45 000
	4710 Fastighetsförsäkring	-26 959	-28 000	-28 000	-31 000
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-58 606	-58 000	-58 000	-59 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-278 282	-284 000	-286 000	-280 000
	DRIFTSKOSTNADER SUMMA	-838 438	-795 000	-835 000	-792 000
	ÖVRIGA KOSTNADER	-44 667	-42 000	-36 000	-40 000
	PERSONALKOSTNADER	-53 038	-56 000	-56 000	-57 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-434 510	-435 000	-435 000	-435 000
	SUMMA KOSTNADER	-1 527 258	-1 512 000	-1 587 000	-1 486 000
	Rörelseresultat	627 243	635 000	563 000	663 000
	RÄNTEINTÄKTER	8 978	3 000	4 000	4 000
	RÄNTEKOSTNADER	-365 044	-381 000	-337 000	-360 000
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	5 000	5 000	5 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-356 066	-373 000	-328 000	-351 000
	Årets Resultat	271 177	262 000	235 000	312 000
	Underhållsfond	-152 545	-153 000	-178 000	-178 000
	Underhållsfond	-152 545	-153 000	-178 000	-178 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	118 632	109 000	57 000	134 000


Konto	Benämning	Utfall 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Budget 2019
-------	-----------	----------------	----------------	-----------------	----------------

12,11

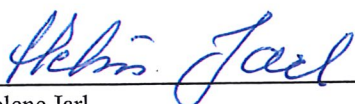
2018



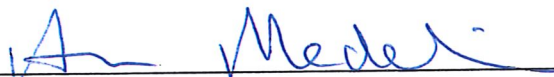
Thord Öhammar



Thomas Gustavsson



Helene Jarl



Anna Madelius



Robert Fröjdh