

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Lundastudenten

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Lundastudenten**  
716438-9111  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lundastudenten, 716438-9111, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carl Löthman	Ordförande	2018
Anders Lindahl	Ledamot	2018
Erica Lillö	Ledamot	2018
Catherine Gewalli	Ledamot	2018

### Styrelsesuppleanter

Magnus Ståhl	Suppleant	2018
--------------	-----------	------

### Ordinarie revisorer

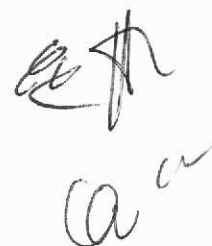
EY	Auktoriserad revisor	2018
----	----------------------	------

### Valberedning

Caroline Lindahl	Valberedning	2018
------------------	--------------	------

## Firmateckning

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Studenten 23 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Lilla Algatan 3.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8 st	2 st	2 st	0 st	1 st

Total tomtarea:	591 kvm
Total bostadsarea:	580 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 420 kr och planerat underhåll för 11 163 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Riksbyggen och konkretiserad av MJ Bygg. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 100 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 172 kr per kvm. Planerat underhåll för 2018 är reparation av spillvattensledning samt ny avfuktare/torkskåp till tvättstugan.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1992	Byte av tak, röda tegelhuset.
2001	Renovering av fönster, samtliga fastigheter.
2006	Inspektion av stamledningarna. Inga kommentarer eller åtgärder.
2008	Helrenovering av gemensam tvättstuga, bl a kakling.
2009	Byte av tak och takkupor, vita gårdshuset.
2012	Dränering runt vita gårdshuset.
2012	Kontroll och byte av termostater i samtliga lägenheter.
2013	Lagning, putsning, och målning av fasader gathuset samt det vita gårdshuset.
2015	Byte av fjärrvärmväxlare och cirkulationspump.
2016	Anslutning till Kraftringens fibernät samt fiberdragning till lägenheterna.
2016	Byte av tak, hängrännor och stuprör. 8 nya takfönster i det vita gatuhuset.
2016	OVK-besiktning.
2016	Spolning, rensning och filmning av delar av avloppstammarna.
2017	Radonmätning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2017, samt extra föreningsstämma 10 september och 19 november 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	508	509	530	480
Resultat efter finansiella poster	-76	-1 869	8	-106
Förändring av underhållsfond	89	-135	25	25
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-40	-1 610	107	-7
Soliditet %	-60	-51	6	6
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	854	854	857	822
Driftskostnad, kr / kvm	314	361	375	366
Ränta, kr / kvm	158	137	127	164
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	172	172	43	43
Lån, kr / kvm	7 989	8 064	4 729	4 741

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Verksamhetsberättelse

Under verksamhetsåret 2017 skedde inget större planerat underhåll eller reparationer. Föreningens driftkostnader fortsatte att minska. Anledningen till minskade driftkostnader är framförallt att styrelsemedlemmarna och de boende generellt numera aktivt deltar i löpande skötsel, underhåll och teknisk förvaltning av fastigheten i stället för att föreningen köper in dessa tjänster. Styrelsen har under året omförhandlat en del av föreningens lån vilket lett till mer fördelaktiga lånevillkor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

- Nya stadgar. Föreningens nya stadgar är godkända av föreningsstämman och registrerade hos Bolagsverket.
- Radonmätning. Den obligatoriska radonmätningen genomfördes med godkänt resultat.
- Kontroll av avlopp. Spolning och filmning av nedgrävda avlopp.
- Den gemensamma gården. En förbättring och förnyelse av gården har påbörjats.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

### Överlåtelse

Under 2017 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Kraftringen

Kraftringen

Securitas

Ekonomisk förvaltning

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
<b>Vid årets början</b>				
Disposition enligt föreningsstämma	860 000	-	-682 589	-1 869 328
Avsättning till underhållsfond			-1 869 328	1 869 328
Ianspråktagande av underhållsfond		100 000	-100 000	
Årets resultat		-11 163	11 163	
<b>Vid årets slut</b>	<b>860 000</b>	<b>88 837</b>	<b>-2 640 754</b>	<b>-76 347</b>
				<b>-76 347</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 551 917
Årets resultat före fondförändring	-76 347
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 163
Summa över/underskott	-2 717 101

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-2 717 101**

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

*E. K. O.*  
*CA*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	495 048	495 048
Övriga rörelseintäkter	2	12 722	13 636
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>507 770</b>	<b>508 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-262 601	-2 080 343
Övriga externa kostnader	6	-75 620	-93 897
Personalkostnader	7	-29 438	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-124 647	-124 130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-492 306</b>	<b>-2 298 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 464</b>	<b>-1 789 686</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 844	-79 671
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 811</b>	<b>-79 642</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 347</b>	<b>-1 869 328</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-76 347</b>	<b>-1 869 328</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	2 795 941	2 915 526
Inventarier, maskiner och installationer	10	93 643	98 705
Summa materiella anläggningstillgångar		2 889 584	3 014 231
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 889 584	3 014 231
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	3 147
Övriga fordringar		341	15 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6 569	1 313
Summa kortfristiga fordringar		6 910	20 297
<b>Kassa och bank</b>	12	72 077	259 890
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		78 987	280 187
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 968 571	3 294 418





## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		860 000	860 000
Underhållsfond		88 837	-
Summa bundet eget kapital		948 837	860 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 640 754	-682 589
Årets resultat		-76 347	-1 869 328
Summa fritt eget kapital		-2 717 101	-2 551 917
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 768 264</b>	<b>-1 691 917</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	4 617 891	4 661 635
Summa långfristiga skulder		4 617 891	4 661 635
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	15 512	15 512
Leverantörsskulder		23 363	236 868
Skatteskulder		1 431	-
Övriga skulder		13 758	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	64 880	72 320
Summa kortfristiga skulder		118 944	324 700
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 968 571</b>	<b>3 294 418</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	15 464	-1 789 686
Avskrivningar	124 647	124 130
	<b>140 111</b>	<b>-1 665 556</b>
Erhållen ränta	33	29
Erlagd ränta	-91 844	-79 671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>48 300</b>	<b>-1 745 198</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	13 387	-15 436
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-205 756	115 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-144 069</b>	<b>-1 645 175</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-101 236
Kostnadsföring av materiella anläggningstillgångar	-	31 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-69 986</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 934 488
Amortering av låneskulder	-43 744	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-43 744</b>	<b>1 934 488</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-187 813</b>	<b>219 327</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>259 890</b>	<b>40 563</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>72 077</b>	<b>259 890</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

10-50 år  
5-20 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	495 048	495 048
<b>Summa</b>	<b>495 048</b>	<b>495 048</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	3 348	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 682	3 690
Övriga intäkter	1 692	9 946
<b>Summa</b>	<b>12 722</b>	<b>13 636</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 785	-
VA & sanitet, installationer	7 422	14 785
El, installationer	3 203	-
Vattenskador	55 010	206 194
Övrigt	-	66 502
<b>Summa</b>	<b>69 420</b>	<b>287 481</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VA & sanitet, installationer	11 163	-
Huskropp, tak	-	1 583 399
<b>Summa</b>	<b>11 163</b>	<b>1 583 399</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	17 095	16 484
Fastighetsförvaltning	-	20 129
Bevakningskostnader	5 252	-
Gångbanerenshållning	1 688	640
Förbrukningsmaterial	4 221	1 899
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 000	-
El	9 147	7 331
Uppvärmning	106 932	110 907
Vatten och avlopp	12 656	20 198
Avfallshantering	17 780	16 972
Fastighetsförsäkring	4 247	14 903
<b>Summa</b>	<b>182 018</b>	<b>209 463</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Frakter och transporter	295	199
Kontorsmateriel och trycksaker	991	-
Tele och post	715	568
Förvaltningskostnader	53 740	39 014
Revision	12 500	-
Jurist- och advokatkostnader	1 369	-
Bankkostnader	1 810	28 970
Stämpelskatt	-	13 795
IT-tjänster	475	387
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	600	10 964
<b>Summa</b>	<b>75 620</b>	<b>93 897</b>

### Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	22 400	-
<b>Summa</b>	<b>22 400</b>	-
Sociala avgifter	7 038	-
<b>Summa</b>	<b>29 438</b>	-

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	119 585	119 584
Inventarier, maskiner och installationer	5 062	4 546
<b>Summa</b>	<b>124 647</b>	<b>124 130</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	4 266 203	4 266 203
-Mark	550 000	550 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>4 816 203</b>	<b>4 816 203</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 900 677	-1 781 093
	-1 900 677	-1 781 093
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-119 585	-119 584
	-119 585	-119 584
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 020 262</b>	<b>-1 900 677</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 795 941</b>	<b>2 915 526</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 245 941	2 365 526
Mark	550 000	550 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	9 752 000	9 752 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>9 752 000</b>	<b>9 752 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	203 724	102 488
	<u>203 724</u>	<u>102 488</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	101 236
	-	<u>101 236</u>
	<u>203 724</u>	<u>203 724</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-105 019	-100 473
	<u>-105 019</u>	<u>-100 473</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 062	-4 546
	<u>-5 062</u>	<u>-4 546</u>
	<u>-110 081</u>	<u>-105 019</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>93 643</b>	<b>98 705</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	5 106	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 463	1 313
	<u>6 569</u>	<u>1 313</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	70 484	253 394
Affärskonto Handelsbanken	1 593	6 496
	<u>72 077</u>	<u>259 890</u>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 512	15 512
Förfaller 2-5 år från balansdagen	62 048	62 048
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 555 843	4 599 587
	<u>4 633 403</u>	<u>4 677 147</u>

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

## Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	4 633 403	4 677 147
<b>Summa</b>	<b>4 633 403</b>	<b>4 677 147</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Löst	-	514 488	-	-514 488	0
Stadshypotek	1,62 %	2018-07-30	492 911	-	-5 004	487 907
Stadshypotek	Löst	-	700 000	-	-700 000	0
Stadshypotek	1,72 %	2018-12-01	519 748	-	-5 252	514 496
Stadshypotek	Löst	-	500 000	-	-500 000	0
Stadshypotek	Löst	-	600 000	-	-600 000	0
Stadshypotek	Löst	-	1 350 000	-	-1 350 000	0
Sparbanken Skåne	1,60 %	2021-01-25	-	2 431 000	-	2 431 000
Sparbanken Skåne	0,98 %	Rörligt	-	1 200 000	-	1 200 000
			<b>4 677 147</b>	<b>3 631 000</b>	<b>-3 674 744</b>	<b>4 633 403</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	4 366	9 102
Förutbetalda intäkter	30 312	40 330
Upplupna driftskostnader	17 702	21 601
Upplupna revisionsarvoden	12 500	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 287
	<b>64 880</b>	<b>72 320</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	4 981 000	4 981 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 981 000</b>	<b>4 981 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'G.E.' and 'C.A.', with an arrow pointing upwards.



## Underskrifter

Lund 2018-04-01



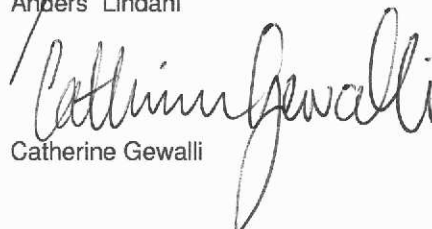
Carl Löthman



Anders Lindahl



Erica Lillö



Catherine Gewalli

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-06  
EY



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lundastudenten org.nr 716438-9111

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lundastudenten för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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 av Brf Lundastudenten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö den 6 april 2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

