## HSB BRF NYA LUNDSGÅRDEN

# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

  **Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

# Styrelsen för
# Brf Nya Lundsgården i Åre

Org.nr: 716461-8386

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lund 1:18 i Åre i kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---|---|---|
| Bostader, bostadsrätter | 45 | 2 494 |
| Lokaler, bostadsrätter | 1 | 75 |
| Lokaler, hyresrätter | 1 | 194 |

Föreningens fastighet är byggd 1989 värdeår 1990

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört och planerat underhåll

Installation av ny fjärrvärmecentral.

### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|---|---|---|
| 2018- | Balkong | Reparation av balkongdörrar har påbörjats. |
| 2020 | Bastu | Renovering av de två herr- o dam basturna. |
| 2019 | Målning | Ommålning av lägenheter med vattenskada p.g.a. läckande tak. |

### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|---|---|---|
| 2013 | Terrass | Nytt tätskikt på terrass, plan 1. |
| 2014-2015 | Korridor | Upprustning av korridorer bestod av ny belysning, nya mattor. samt ommålning i alla korridorer. |
| 2015 | Fasad | Montering av ny fasadbelysning. |
| 2015 | Värmesystem | Injustering av värmesystem. |
| 2016 | Dörrar | Ersatt två tidigare garagedörrar med två stål-gångdörrar. |
| 2017 | Tak | Målning av tak |

# Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

**Stämma**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

***Styrelse***
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---|---|
| Mikael Kahn | Ordförande |
| Carina Thübeck Åberg | Vice ordförande |
| Henrik Arwidsson | Kassör |
| Anders Jönsson | Suppleant |
| Anna Ryding | Suppleant |
| Pär Olsson | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**
Firmatecknare har varit Mikael Kahn, Carina Thübeck Åberg samt Henrik Arwidsson.
Teckning sker med två i föreningen vid belopp över 40 000 kr

**Revisorer**

| | |
|---|---|
| Karl Kappinen | Föreningsvald ordinarie |
| Håkan Fridheimer | Föreningsvald suppleant |
| Lena Zozulyak | BoRevision |

**Valberedning**
Valberedningen består av Clas Linder.

**Underhållsplan**
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning kommer att genomföras 2019 enligt styrelsens beslut.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Medlemsinformation

**Medlemmar**
Föreningen hade 63 (62) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

# Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Årsavgift, kr/kvm | 549 | 549 | 549 | 549 | 523 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 540 | 541 | 539 | 546 | 528 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 93 | 128 | 71 | 42 | 10 |
| Belåning, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 397 | 372 | 424 | 465 | 465 |
| Energikostnader kr/kvm | 190 | 157 | 185 | 185 | 165 |

### Förklaring av nyckeltal

**Årsavgift**
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

**Totala intäkter**
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Sparande till framtida underhåll och investeringar**
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

**Belåning, kr/kvm**
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Räntekänslighet**
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Drift och underhåll**
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Energikostnader**
Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

# Förvaltningsberättelse för Brf Nya Lundsgården i Åre

| Övriga nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 493 | 1 496 | 1 490 | 1 508 | 1 460 |
| Resultat efter finansiella poster | -150 | -782 | 88 | -1 690 | -595 |
| Soliditet | 98% | -5% | -3% | -3% | 1% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | | |
|---|---|---|
| Rörelseintäkter | | 1 492 999 |
| Rörelsekostnader | - | -1 642 392 |
| Finansiella poster | - | -134 |
| **Årets resultat** | | **-149 526** |
| | | |
| Planerat underhåll | + | 203 280 |
| Avskrivningar | + | 204 380 |
| **Årets sparande** | | **258 133** |
| | | |
| **Årets sparande per kvm total yta** | | **93** |

## Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 43 275 000 | 0 | 0 | -1 145 886 | -781 909 |
| Reservering till fond 2018 | | | 203 280 | -203 280 | |
| Ianspråktagande av fond 2018 | | | -203 280 | 203 280 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -781 909 | 781 909 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -149 526 |
| Belopp vid årets slut | 43 275 000 | 0 | 0 | -1 927 795 | -149 526 |

## Förslag till disposition av årets resultat

| **Styrelsens disposition** | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -1 927 795 |
| Årets resultat | -149 526 |
| Reservering till underhållsfond | -203 280 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 203 280 |
| Summa till stämmans förfogande | **-2 077 322** |
| | |
| **Stämman har att ta ställning till:** | |
| Balanseras i ny räkning | **-2 077 322** |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

| Resultaträkning | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 492 999 | 1 496 102 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -1 329 487 | -1 987 010 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -44 826 | -39 879 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -63 699 | -47 745 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -204 380 | -204 343 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 642 392 | -2 278 977 |
| **Rörelseresultat** | | **-149 393** | **-782 875** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 632 | 1 085 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -766 | -120 |
| Summa finansiella poster | | -134 | 965 |
| **Årets resultat** | | **-149 526** | **-781 909** |

CTR

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

| **Balansräkning** | | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 34 978 248 | 35 182 628 |
| | | 34 978 248 | 35 182 628 |
| Summa anläggningstillgångar | | 34 978 248 | 35 182 628 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 608 | 644 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 488 319 | 257 140 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 111 133 | 114 314 |
| | | 600 060 | 372 099 |
| Kassa och bank | Not 10 | 94 470 | 94 126 |
| Summa omsättningstillgångar | | 694 530 | 466 224 |
| **Summa tillgångar** | | **35 672 778** | **35 648 852** |

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 43 275 000 | 43 275 000 |
| Yttre underhållsfond | | 0 | 0 |
| | | 43 275 000 | 43 275 000 |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -8 167 796 | -7 385 888 |
| Årets resultat | | -149 526 | -781 909 |
| | | -8 317 323 | -8 167 797 |
| Summa eget kapital | | 34 957 677 | 35 107 203 |
| **Skulder** | | | |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Leverantörsskulder | | 138 494 | 123 431 |
| Skatteskulder | | 5 792 | 10 728 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 570 815 | 407 490 |
| | | 715 101 | 541 649 |
| Summa skulder | | 715 101 | 541 649 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **35 672 778** | **35 648 852** |

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | -149 526 | -781 909 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 204 380 | 204 343 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 54 853 | -577 566 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -8 741 | 28 760 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 173 452 | -36 781 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 219 564 | -585 588 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| **Årets kassaflöde** | **219 564** | **-585 588** |
| **Likvida medel vid årets början** | **362 930** | **948 519** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **582 495** | **362 932** |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

GA

## Brf Nya Lundsgården i Åre

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**
Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,48% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 200 år från färdigställandetiden.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

| Noter | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 1 410 128 | 1 411 336 |
| | Hyror | 80 603 | 78 899 |
| | Övriga intäkter | 2 268 | 5 867 |
| | Bruttoomsättning | 1 492 999 | 1 496 102 |
| **Not 2** | **Drift och underhåll** | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 286 156 | 300 208 |
| | Reparationer | 25 094 | 65 017 |
| | El | 123 054 | 74 796 |
| | Uppvärmning | 276 694 | 257 161 |
| | Vatten | 123 943 | 103 190 |
| | Sophämtning | 27 187 | 22 465 |
| | Fastighetsförsäkring | 39 129 | 22 283 |
| | Kabel-TV och bredband | 45 291 | 44 603 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 78 815 | 77 825 |
| | Förvaltningsarvoden | 94 892 | 81 752 |
| | Övriga driftkostnader | 5 952 | 5 588 |
| | Planerat underhåll | 203 280 | 932 121 |
| | | **1 329 487** | **1 987 010** |
| **Not 3** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Bevakningskostnader | 2 250 | 2 250 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 7 642 | 3 756 |
| | Administrationskostnader | 24 935 | 23 573 |
| | Extern revision | 10 000 | 10 300 |
| | | **44 826** | **39 879** |
| **Not 4** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | Arvode styrelse | 44 800 | 35 000 |
| | Revisionsarvode | 3 670 | 1 330 |
| | Sociala avgifter | 15 229 | 11 415 |
| | | **63 699** | **47 745** |
| **Not 5** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 119 | 201 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 5 | 5 |
| | Övriga ränteintäkter | 509 | 879 |
| | | **632** | **1 085** |
| **Not 6** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Övriga räntekostnader | 766 | 120 |
| | | **766** | **120** |

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 7** | **Byggnader och mark** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 42 140 000 | 42 140 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 100 000 | 100 000 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **42 240 000** | **42 240 000** |
| | Ingående avskrivningar | -7 057 372 | -6 853 029 |
| | Årets avskrivningar | -204 380 | -204 343 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-7 261 752** | **-7 057 372** |
| | **Utgående redovisat värde** | **34 978 248** | **35 182 628** |
| | **Taxeringsvärde** | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 21 200 000 | 21 200 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 081 000 | 1 081 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 8 000 000 | 8 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 784 000 | 784 000 |
| | **Summa taxeringsvärde** | **31 065 000** | **31 065 000** |
| **Not 8** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 294 | -14 424 |
| | Avräkningskonto HSB Stockholm | 483 212 | 263 997 |
| | Placeringskonto HSB Stockholm | 4 813 | 4 808 |
| | Övriga fordringar | 0 | 2 760 |
| | | **488 319** | **257 140** |
| **Not 9** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | |
| | Förutbetalda kostnader | 111 133 | 114 314 |
| | | **111 133** | **114 314** |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 10** | **Kassa och bank** | | |
| | SBAB | 94 470 | 94 126 |
| | | **94 470** | **94 126** |
| **Not 11** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 266 589 | 296 554 |
| | Övriga upplupna kostnader | 304 226 | 110 936 |
| | | **570 815** | **407 490** |

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 12 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Brf Nya Lundsgården i Åre**

| **Noter** | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|

Stockholm, den 10/4 2019

Carina Thübeck Åberg | Henrik Arvidsson | Mikael Kahn

Vår revisionsberättelse har 2019-05-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor Karl Kappinen

Lena Zozulyak
BdRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nya Lundsgården, org.nr. 716461-8386

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Lundsgården för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 med reservation

Som framgår av not 7 har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Vi delar inte denna bedömning utan anser att byggnaden har en kortare nyttjande period och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel.

En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperioden är att årets avskrivningskostnader enligt vår uppfattning skulle redovisas till ett högre belopp, vilket i sig inte utgör ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningen.

### 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 de 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. De 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

OZ



KK

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nya Lundsgården för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Stämman valde en revisor från BoRevision. Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald av stämman.

### 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den 14/5 2019

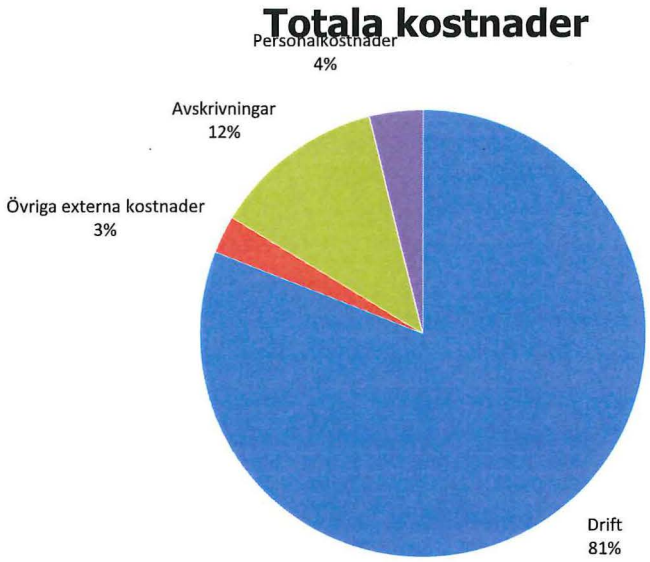
.....
Karl Kappinen
Av föreningen vald revisor

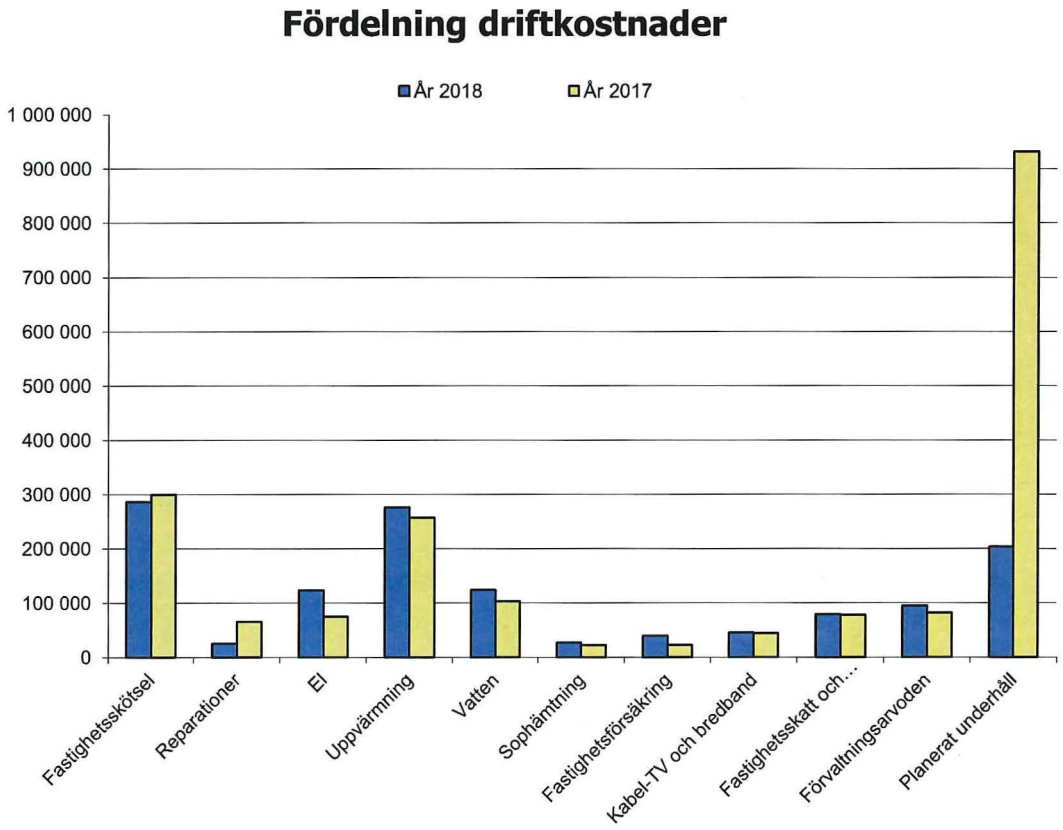
..... 17/05-2019
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



KK

**Brf Nya Lundsgården i Åre**



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort …….  Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.
På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder**: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB – där möjligheterna bor