



Styrelsen för Brf Tunnan

Org.nr: 745000-0901

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Tunnan får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Tunnan 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Åldermansgatan 1 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	250
2	17	977
3	1	74
	24	1 301

Parkeringsplatser

1

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-09, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående andra omröstning om nya stadgar hölls den 2019-10-21, varvid 11 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade (enhälligt) att rösta igenom de nya stadgarna.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jonas Andersen	ordförande, vald till stämma 2020
Trevor Graham	vice ordförande, vald till stämma 2021
Klara Stuesson	sekreterare, vald till stämma 2020
Carl-Michael Bjälkensäter	ekonomiansvarig, vald till stämma 2020
Philip Mattisson	styrelseledamot, vald till stämma 2021

Simon Holm	suppleant, vald till stämma 2020
Stig Andersson	suppleant, vald till stämma 2020

Stämman valde Afrodita Cristea som revisor och Camilla Bakklund som suppleant. *AC*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen (Lunds Energi)	elavtal, nät
Fortum	elavtal, elkraft
Kraftringen (Lunds Energi)	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor/bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	häckklippning
TR Miljöservice	treappstädning
VA Syd	vatten
Skånska trädgårdsservice	snöröjning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring
Eldupphör	brandskydd
Lunds renhållningsverk	renhållning

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större ombyggnationer som har skett

Balkonger	1992
Stambyte	1995
Byte av elledningar	1999-2005
Renovering av tvättstuga och torkrum	2005
Byte av fastighetens dränerings- och dagvattensystem	2008
Energideklaration är utförd av ÅF	2008
Lägenhetsregister till Lantmäteriet	2010
Brandskyddskontroll är utförd av Fire & Safety Brigade Sverige	2013
Byte av stamventiler (värme) termostatsatser, styr- och reglerenhet	2013
Byte av garageportar samt armaturer	2013
Breddande av trädgårdsgångar samt byggande av uteplats	2014
En pergola har byggts av medlemmar i föreningen	2015
Skorstenar har fogats om, samt montering av väderskyddande hatt	2015
Fastighetens norrsida samt garagegavlar har fogats om	2015
Stamspolning	2016
Byte av elcentral	2016
Bytt lister och reparerat vissa fönster	2017
Målat fönster källare/sopdörr	2017
Komplettering av grus vid garagen	2018
Energideklaration	2018
Installation av spalje längs med garaget i norra fasaden	2018

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Installation och montering av ny tvättmaskin. I samband med detta har även VVS arbete utförts.

Framtida underhåll

Omfogning av fasad (sydsida och gavlar) ligger i underhållsplanen för 2021. I samband med detta kommer även balkonger att renoveras. Föreningen kommer under 2020 upphandla underhållsavtal och i samband med detta kommer en besiktning av fastigheten att utföras för att kunna uppdatera underhållsplanen.

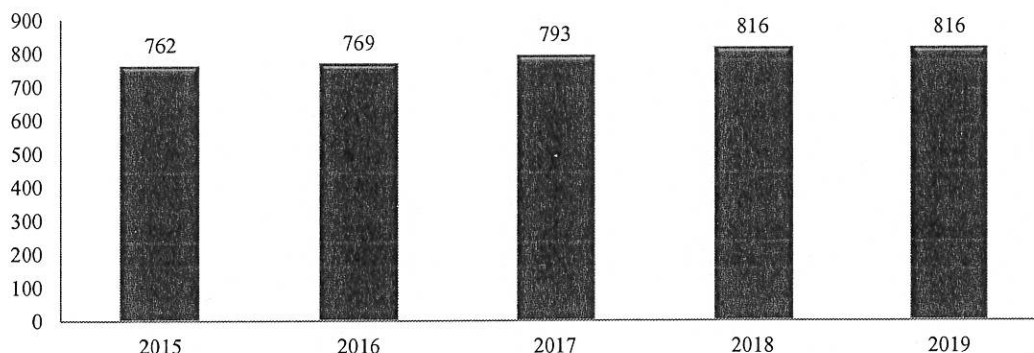
Beroende på utlåtande från besiktningsman kan omfogningsarbetet skjutas framåt ett par år för att sammanfalla med fönsterbyte. //

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 816 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 101 240 kr. Under året har föreningen amorterat 95 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtit (förra året överläts 3 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 066	1 065	1 035	1 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	223	124	154
Eget kapital, tkr	1 458	1 239	1 016	892
Taxeringsvärde, tkr	19 000	18 000	18 000	18 000
-varav byggnad, tkr	9 800	9 400	9 400	9 400
Soliditet	31%	27%	23%	20%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	816	816	793	769
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 384	2 459	2 532	2 605
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	29	24	26	32
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	16%	18%	18%	19%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	154	154	154	154
Avskrivning/m ² byggnadsyta	99	103	103	103

En snittlägenhet på 54 m² kan förenklat sägas vara belånad med 128 700 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 54 m² belöper en månadsavgift om ca 3 700 kr/månad. *AC*

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 869	2 600	941 635	11 133	223 014	1 239 251
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				223 014	-223 014	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-43 003	43 003		0
Årets resultat					224 636	224 636
Belopp vid årets utgång	60 869	2 600	1 098 632	77 150	224 636	1 463 888

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	234 147
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	43 003
Årets resultat	224 636
Summa till stämmans förfogande	301 786

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	301 786
-------------------------	---------

K



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 069 836	1 064 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 367	3 176
Summa rörelseintäkter		1 071 203	1 068 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-561 982	-573 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 160	-22 193
Underhåll enligt plan	Not 6	-43 003	-35 900
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-38 167	-45 988
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-128 855	-133 446
Summa rörelsekostnader		-806 167	-811 242
Rörelseresultat		265 036	256 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 408	-33 793
Summa finansiella poster		-40 400	-33 793
Årets resultat		224 636	223 014

Tilläggsupplysning

Årets resultat	224 636	223 014
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	43 003	35 900
Överföring till balanserat resultat	67 639	58 914

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	3 351 248	3 475 823
Inventarier och installationer	Not 10	0	4 280
Summa materiella anläggningstillgångar		3 351 248	3 480 103

Summa anläggningstillgångar**3 351 248** **3 480 103****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	1 138
Övriga kortfristiga fordringar		1 300	1 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 854	14 440
Summa kortfristiga fordringar		17 154	16 875

Kassa och bank

Bank	Not 12	1 378 525	1 119 581
Summa kassa och bank		1 378 525	1 119 581

Summa omsättningstillgångar**1 395 679** **1 136 456****Summa tillgångar****4 746 927** **4 616 558**

12

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	60 869	60 869
Upplåtelseavgifter	2 600	2 600
Fond för yttre underhåll	1 098 632	941 635
Summa bundet eget kapital	1 162 101	1 005 104

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	77 150	11 133
Årets resultat	224 636	223 014
Summa fritt eget kapital	301 786	234 147

Summa eget kapital

Not 13

1 463 888**1 239 251****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 447 490	573 750
Summa långfristiga skulder		2 447 490	573 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		653 750	2 622 490
Leverantörsskulder		76 301	36 560
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 369	1 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	103 129	143 098
Summa kortfristiga skulder		835 549	2 803 557

Summa skulder**3 283 039****3 377 307****Summa eget kapital och skulder****4 746 927****4 616 558**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 50 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningsutgiften.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter. //



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 061 232	1 061 232
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 604	3 641
		<u>1 069 836</u>	<u>1 064 873</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	1 367	3 176
		<u>1 367</u>	<u>3 176</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 657	-38 573
	El	-23 827	-21 056
	Uppvärmning	-224 286	-224 152
	Vatten	-32 437	-48 917
	Renhållning	-43 270	-41 467
	TV, bredband, iptelefoni	-55 210	-54 902
	Förvaltningskostnader	-89 211	-98 696
	Försäkringar	-13 555	-13 864
	Fastighetsskatt	-33 048	-32 088
	Övriga driftskostnader	-1 481	0
		<u>-561 982</u>	<u>-573 714</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 750	-11 500
	Övriga förvaltningskostnader	976	-3 639
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 206	-6 026
	Kontorsutrustning och -material	0	-758
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-180	-270
		<u>-34 160</u>	<u>-22 193</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-43 003	0
	Underhåll övrigt	0	-35 900
		<u>-43 003</u>	<u>-35 900</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-26 792	-34 800
	Löner för anställda	-2 250	0
	Övriga arvoden	0	-1 875
	Revisionsarvode	0	-500
	Sociala avgifter	-9 125	-8 813
		<u>-38 167</u>	<u>-45 988</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-98 953	-103 544
	Markanläggningar	-25 622	-25 622
	Inventarier	-4 280	-4 280
		<u>-128 855</u>	<u>-133 446</u>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 969 023	5 969 023
Ingående anskaffningsvärde mark	22 929	22 929
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 024 882	1 024 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 016 834	7 016 834

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 259 169	-3 155 625
Årets avskrivningar byggnader	-98 953	-103 544
Ingående avskrivningar markanläggningar	-281 842	-256 220
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 622	-25 622
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 665 586	-3 541 011

Utgående redovisat värde

3 351 248 3 475 823

Redovisade värden byggnader

2 610 901 2 709 854

Redovisade värden mark

22 929 22 929

Redovisade värden markanläggningar

717 418 743 040

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	9 800 000	9 200 000	19 000 000	18 000 000
		9 800 000	9 200 000	19 000 000	18 000 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	258 298	258 298
Utgående anskaffningsvärden	258 298	258 298
Ingående avskrivningar	-254 018	-249 738
Årets avskrivningar	-4 280	-4 280
Utgående avskrivningar	-258 298	-254 018
Utgående redovisat värde	0	4 280

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	4 968	3 620
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 886	10 820
	15 854	14 440

Not 12 Bank

Transaktionskonto Handelsbanken	1 378 525	1 119 581
	1 378 525	1 119 581

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 869	2 600	941 635	11 133	223 014
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	223 014	-223 014
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-43 003	43 003	
Årets Resultat					224 636
Belopp vid årets utgång	60 869	2 600	1 098 632	77 150	224 636

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB 29716927	0,76%	2021-05-28	543 000	18 000
SEB 39218240	0,86%	2024-09-28	446 875	12 500
SEB 36888563	0,99%	2022-10-28	815 720	22 000
SEB 26978246	1,02%	2022-12-28	721 895	27 500
SEB 29558221	1,23%	2020-03-28	573 750	15 000
			3 101 240	95 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 447 490

Amortering nästa år på lånfristiga skulder 80 000

Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl. beräknad amortering 573 750

Summa skulder som redovisas som kortfristiga 653 750

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,97%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 380 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 626 240

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 983 000	3 983 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 983 000	3 983 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 369	1 409
	2 369	1 409

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	4 500	8 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	47 937
Upplupna räntekostnader	1 000	1 198
Upplupen revision	11 875	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 754	80 498
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 965
	103 129	143 098

16/4 2020

Carl-Michael Bjälkensäter
Jonas Andersen
Klara Stureson
Philip Mattisson
Trevor Graham

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-09-24

Afrodita CristeaRevisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tunnan, org.nr. 745000-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunnan för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tunnan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Lund den 24/04 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor