

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetslokal Smålandsvägen gata gångväg och gästparkeringar.

Styrelsen

Björn Leif Alm	Ledamot
Dag Richard Artinger	Ledamot
Carl Magnus Asplund	Ledamot
Liam Emanuel Fritzson	Ledamot
Erik Sindhøj	Ledamot

Jalal Mohammad Zadeh Sabzehvari	Suppleant
Karl Joakim Olof Sköld	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring

Ordinarie Extern

PwC



Valberedning

Sheelan Dhahir Mourad
Eva-Lena Johnsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄVJA 55:1	1991	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 10 flerbostadshus.

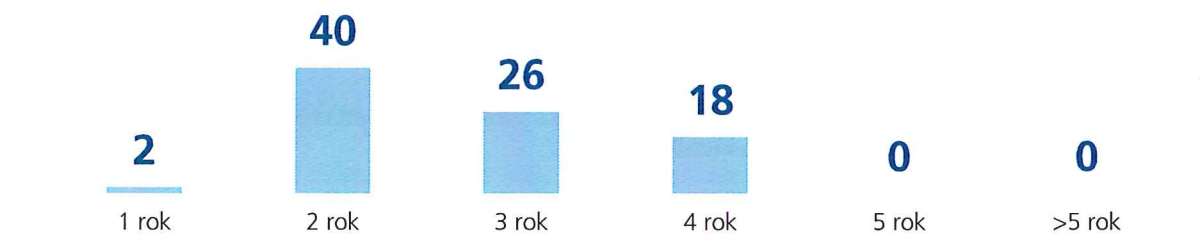
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 457 m², varav 6 457 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Smålandsvägen, gata, gångväg o
parkeringar
Gemensam aktivitetsyta/plan

Kommentar

som delas med grannföreningarna.
som delas med grannföreningarna
som delas med grannföreningarna

9

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-01.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Hisserviceavtal	Otis
Städavtal	IMUS
Elavtal	Upplands Energi
Skadedjursbekämning gemensamma ytor	Anticimex
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Sophämtning	RagnSells
Fjärrvärme	Vattenfall
Besiktning lås	Swesafe
Skadedjur lägenheter	NoMore
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

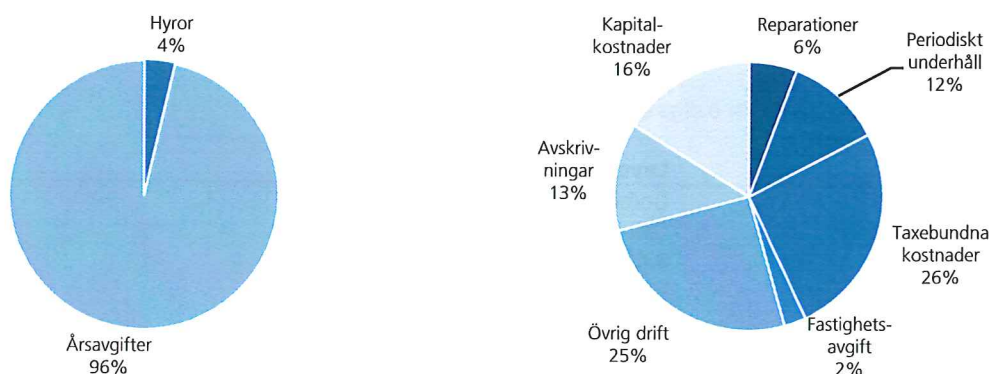
Under 2019 bestämde styrelsen att ta in offerter på ekonomisk-, teknisk- och fastighetsförvaltning, inklusive från dåvarande förvaltare SBC. Efter noga övervägning av offerterna plus intervjuer med de olika förvaltningsföretagen, bestämde styrelsen att flytta förvaltningen till Fastighetsägarna vid årsskiftet.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 480 453	3 499 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 909 834	5 887 178
Finansiella intäkter	1 786	237
	5 911 620	5 887 415
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 676 973	3 984 195
Finansiella kostnader	838 429	891 546
Ökning av kortfristiga fordringar	37 966	6 871
Minskning av långfristiga skulder	988 424	988 424
Minskning av kortfristiga skulder	281 427	35 227
	5 823 219	5 906 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 568 854	3 480 453
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	88 401	-18 847

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen fokuserat på att utföra löpande underhåll, inklusive stamspolning. Utöver det fortsatte vi med dräneringsarbeten runt vissa hus på jämna sidan samt la om markplattorna utanför entréerna. Vi installerade också energisnål belysning i trappuppgångarna, vindsförråd, cykelförråd och ute på husfasaden. Föreningen behövde också åtgärda vattenskador i två lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	878	878	878	878
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 409	7 562	7 715	7 868
Elkostnad/m ² totalyta	24	32	29	28
Värmekostnad/m ² totalyta	123	119	112	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	27	41	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	138	158	177
Soliditet (%)	22	20	20	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	723	329	538	377
Nettoomsättning (tkr)	5 886	5 882	5 883	5 881

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 457 m² bostäder.

cb

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 459 790	0	0	6 459 790
Fond för yttre underhåll	2 195 010	201 117	0	1 993 893
S:a bundet eget kapital	8 654 800	201 117	0	8 453 683
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 084 638	-201 117	329 456	3 956 299
Årets resultat	722 875	722 875	-329 456	329 456
S:a fritt eget kapital	4 807 513	521 758	0	4 285 755
S:a eget kapital	13 462 313	722 875	0	12 739 438

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	722 875
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 285 755
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 117
summa balanserat resultat	4 807 513

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

609 274
5 416 787

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

8)

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 885 951	5 882 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 883	4 910
Summa rörelseintäkter		5 909 834	5 887 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 042 351	-3 360 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-545 383	-539 913
Personalkostnader	Not 6	-89 238	-84 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-673 343	-682 218
Summa rörelsekostnader		-4 350 316	-4 666 413
RÖRELSERESULTAT		1 559 518	1 220 765
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 786	237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 429	-891 546
Summa finansiella poster		-836 643	-891 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		722 875	329 456
ÅRETS RESULTAT		722 875	329 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 242 466	58 906 805
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	9 004
Summa materiella anläggningstillgångar		58 242 466	58 915 810
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 245 966	58 919 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 988	8 757
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 562 282	2 712 857
Summa kortfristiga fordringar		2 564 270	2 721 614
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 081 655	797 944
Summa kassa och bank		1 081 655	797 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 645 925	3 519 558
SUMMA TILLGÅNGAR		61 891 891	62 438 867

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 195 010	1 993 893
Summa bundet eget kapital		8 654 800	8 453 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 084 638	3 956 299
Årets resultat		722 875	329 456
Summa fritt eget kapital		4 807 513	4 285 755
SUMMA EGET KAPITAL		13 462 313	12 739 438
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	46 851 834	47 840 258
Summa långfristiga skulder		46 851 834	47 840 258
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	988 424	988 424
Leverantörsskulder		161 959	291 624
Skatteskulder		8 523	3 083
Övriga skulder		30 950	24 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	387 888	551 372
Summa kortfristiga skulder		1 577 744	1 859 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 891 891	62 438 867

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 670 785	5 670 785
Hyror parkering moms	26 165	20 408
Hyror parkering	71 132	73 711
Hyror garage	117 829	117 339
Öresutjämning	40	25
	5 885 951	5 882 268

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	23 883	4 910
	23 883	4 910

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 513	6 306
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 691	16 223
	Snöröjning/sandning	13 677	32 447
	Städning entreprenad	157 729	133 463
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	73 960
	Hissbesiktning	8 635	4 278
	Myndighetstillsyn	73 800	0
	Gemensamma utrymmen	1 844	1 199
	Garage	425	225
	Sophantering	0	31 625
	Gård	26 434	5 908
	Serviceavtal	27 631	32 054
	Förbrukningsmateriel	4 341	8 291
	Teleport/hissanläggning	10 901	9 394
	Brandskydd	23 445	69 010
	Fordon	0	786
		384 066	425 169
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 916
	Tvättstuga	35 765	8 670
	Entré/trapphus	0	17 194
	Lås	36 723	16 196
	VVS	24 364	91 168
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 460
	Elinstallationer	14 411	4 258
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 063
	Hiss	9 886	6 500
	Tak	6 645	42 305
	Mark/gård/utemiljö	0	29 424
	Skador/klotter/skadegörelse	19 884	0
	Vattenskada	147 827	5 716
		295 505	249 870
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	192 607	0
	Ventilation	0	111 270
	Elinstallationer	346 668	0
	Huskropp utvändigt	0	73 900
	Tak	0	56 175
	Mark/gård/utemiljö	70 000	365 913
	Garage/parkering	0	360 499
		609 275	967 757
	Taxebundna kostnader		
	El	156 093	208 205
	Värme	795 076	765 536
	Vatten	254 316	176 631
	Sophämtning/renhållning	112 644	118 322
	Grovsopor	9 499	32 991
		1 327 628	1 301 685

Not 4	FORTSÄTTNING	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 997	105 234
	Markhyra/välgavgift/avgäld	602	593
	Kabel-TV	184 270	182 173
	Bredband	196	214
		293 065	288 214
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 812	127 372
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 042 351	3 360 068

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 451	2 451
	Tele- och datakommunikation	4 248	5 900
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 250	23 500
	Föreningskostnader	6 475	7 427
	Styrelseomkostnader	0	417
	Fritids- och trivselkostnader	2 505	3 361
	Förvaltningsarvode	433 226	417 675
	Förvaltningsarvoden övriga	11 875	594
	Administration	7 919	5 653
	Konsultarvode	34 718	64 200
	Tidningar facklitteratur	550	550
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	6 910
		545 383	539 913

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 600	65 800
	Sociala kostnader	18 638	18 415
		89 238	84 215

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	664 339	664 339
	Inventarier	9 004	17 879
		673 343	682 218

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 403 607	75 403 607
	Utgående anskaffningsvärde	75 403 607	75 403 607
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 867 802	-11 203 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-664 339	-664 339
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 532 141	-11 867 802
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-4 629 000	-4 629 000
	Utgående nedskrivning	-4 629 000	-4 629 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 242 466	58 906 805
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 321 000	4 321 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 542 000	43 500 000
	Taxeringsvärde mark	18 497 000	13 539 000
		67 039 000	57 039 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	55 800 000
	Lokaler	1 439 000	1 239 000
		67 039 000	57 039 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 650	22 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 650	22 650
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 650	-22 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 650	-22 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

4

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	518 585	518 585
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	518 585	518 585
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-509 581	-491 702
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 004	-17 879
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-518 585	-509 581
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 004
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	74 550	30 348
	Klientmedel hos SBC	2 487 732	2 682 509
		2 562 282	2 712 857
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 993 893	1 822 776
	Reservering enligt stadgar	201 117	171 117
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 195 010	1 993 893





Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,544 %	7 920 000	8 100 000	3 mån rörligt
Swedbank	0,996 %	6 856 652	6 936 652	3 mån rörligt
Swedbank	1,800 %	4 242 428	4 484 852	2020-09-25
Swedbank	2,150 %	8 000 000	8 000 000	2025-02-25
Swedbank	1,530 %	7 677 500	7 843 500	2021-02-25
Swedbank	1,740 %	5 550 000	5 750 000	2023-02-24
Swedbank	1,760 %	7 593 678	7 713 678	2022-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		47 840 258	48 828 682	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-988 424	-988 424	
		46 851 834	47 840 258	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 604 728 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	72 201 000	72 201 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	91 081	112 183
Avgifter och hyror	287 507	439 189
Gård	9 300	0
	387 888	551 372

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Nästa år ska styrelsen börja upphandlingar för att ta fram en ny underhållsplan för föreningens fastighet för de kommande 15-20 år.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Det är i dagsläget svårt att bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 29 / 5 2020



Björn Leif Alm
Ledamot



Dag Richard Artinger
Ledamot



Carl Magnus Asplund
Ledamot



Liam Emanuel Fritzson
Ledamot



Erik Sindhøj
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

3 / 6 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1, org.nr 716422-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 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 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 eventuella 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 för Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 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 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.

Uppsala den 3 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

