



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lunsen nr 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1993-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen 1-3. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gator med träd och belysning, vattenledningar samt gemensamhetslokal.

Styrelsen

Susanne Elisabet André	Ledamot	Avgår
Hans Richard Hagelin	Ledamot	Avgår
Emmalina G K Kloppenborg	Ledamot	
Inger Christina Olsson Vougt	Ledamot	
Filip Zherdev	Ledamot	Avgår
Aase Elizabeth Skotte	Suppleant	
Peo Per-Olof Erik Zetterdahl	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Haraldsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
------------------	------------------	----------------

Valberedning

Barbro Jaensson
Micael Rönnefall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SÄVJA 55:2	1993	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

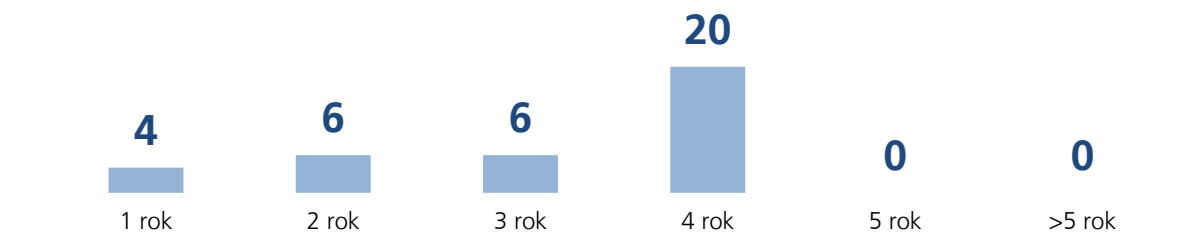
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 6 småhus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 868 m², varav 2 868 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Kommentar

Medlemmar kan hyra för kalas eller möten

Övernattning kan ske i gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av 12 lysrör i förråd, 4 utelampor vid förråd, 6+3 garagelampor vid garage och soprum	2016	Byte till elbesparande led-belysning
Renovering av gemensamhetslokalen	2016	Målning, nytt pentry, nya golv, nya möbler. Gemensam åtgärd med Brf Lunsen 1 och 3
Målning av p-linjer och 6 entréstolpar	2016	
Besiktning av samtliga rökgasfläktar och service/byte vid behov	2016	Byte på nr 44, service på resterande
Obligatorisk ventilationskontroll	2015	OVK genomförd i föreningens alla lägenheter.
Installation av Bauer Watertechn. system för rengöring av radiatorer, tappvatten.	2015	Miljövänligt, energibesparande, förlängd livstid på rör, bättre vatten. Gemensam åtgärd med Brf Lunsen 3
Spolning av dagvattens-/dräneringsledning	2015	Avser rör från diskbank och duschrum
Byte av 13 armaturer till belysningsstolpar	2015	Byte till elbesparande led-belysning
Målning	2014	Målning av alla ytterdörrar, förrådsdörrar, sopdörr
Tak, hängrännor	2014	Byte av trasiga tegelpannor, manuell mossrengöring av tak, rengöring av hängrännor, lagning av hängrännor
Utbyte av bärande entréstolpar	2014	Byte på nr 24, 36, 38, 40, 68, 76, 84
Obligatorisk ventilationskontroll	2013	OVK genomförd i föreningens alla lägenheter
Parkeringsplatser	2013	Utvidgning och ommålning av parkeringsplatser
Soprum	2013	Betongram bygg utanför soprummet
Målning	2012	Målning av alla fastigheters fönster och resterande garagefasader
Hängrännor	2012	Byte/riktning av skadade rännor vid garage
Garageportar	2012	Kontroll och åtgärd av portar
Fartreducerande åtgärder	2011 - 2012	Gummigupp
Övrigt	2010	Målning av burspråk och hängrännor
Övrigt	2010 - 2011	Målning av fasader på hus och några garage
Vindskydd	2007 - 2010	Byte av gamla vindskydd efter behov
Fartreducerande åtgärder	2007 - 2009	Vägbom
Planerat underhåll	År	
Genomgång och ev. utbyte av vindskydd, samt målning	2018	
Upprustning av lekplats och innergård	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

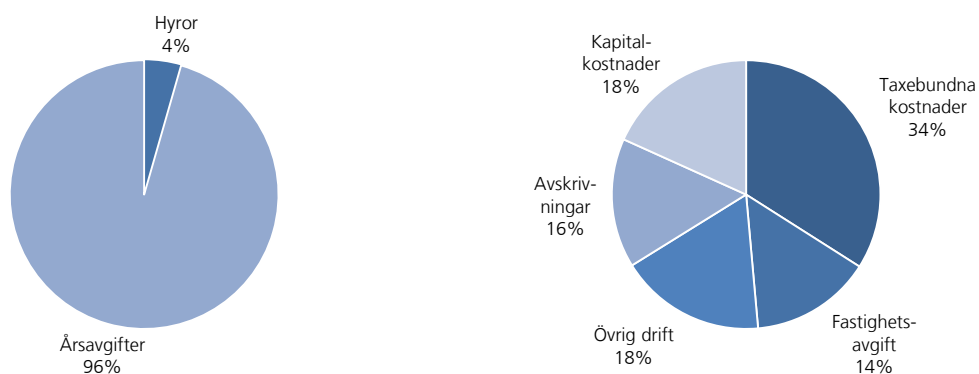
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COM HEM (bredband)
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkering	Q-Park AB
När en medlem förlorat sin nyckel	Certego (tel. 018-569 000)
Snöplogning och sandning	Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB
Skadedjursbekämpning i garage, förråd.	Anticimex
Matavfall	Uppsala Vatten
ReturMera återvinning	Ragn-Sells
El	Vattenfall

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 101 910	716 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 624 304	2 621 706
Finansiella intäkter	28	112
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 650
Ökning av kortfristiga skulder	0	70 661
	2 624 332	2 694 129
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 137 721	1 322 880
Finansiella kostnader	313 238	285 725
Ökning av kortfristiga fordringar	14 400	0
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	63 498	0
	2 228 857	2 308 605
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 497 385	1 101 910
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	395 475	385 524

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förslag till nya stadgar har arbetats fram, med anledning av en rad ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Beslut om antagning av nya stadgar planeras ske under 2018 på extrastämma samt årsstämman.

Ett flertal nyrekryteringar till styrelsen kommer att krävas under 2018.

Vår- och höststädning genomfördes 22 april respektive 14 oktober.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	874	874	874	874
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 061	7 305	7 549	7 793
Elkostnad/m ² totalyta	9	7	9	8
Värmekostnad/m ² totalyta	134	130	141	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	45	37	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	100	111	199
Soliditet (%)	23	20	17	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	908	748	511	507
Nettoomsättning (tkr)	2 622	2 621	2 617	2 618

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 868 m² bostäder.

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	2 200 000	0	0	2 200 000
Fond för yttre underhåll	2 675 971	257 179	0	2 418 792
S:a bundet eget kapital	4 875 971	257 179	0	4 618 792
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	400 199	-257 179	747 728	-90 350
Årets resultat	907 888	907 888	-747 728	747 728
S:a fritt eget kapital	1 308 087	650 709	0	657 378
S:a eget kapital	6 184 058	907 888	0	5 276 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	907 888
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	657 378
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 179
summa balanserat resultat	1 308 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 308 087
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 621 784	2 621 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 520	570
Summa rörelseintäkter		2 624 304	2 621 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-946 325	-1 160 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 016	-88 704
Personalkostnader	Not 6	-102 380	-73 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-265 485	-265 485
Summa rörelsekostnader		-1 403 206	-1 588 365
RÖRELSERESULTAT		1 221 098	1 033 341
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 238	-285 725
Summa finansiella poster		-313 210	-285 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		907 888	747 728
ÅRETS RESULTAT		907 888	747 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 397 001	25 662 486
Summa materiella anläggningstillgångar	25 397 001	25 662 486
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 399 801	25 665 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 505 715	1 106 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	10 532	0
Summa kortfristiga fordringar	1 516 307	1 106 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 516 307	1 106 432
SUMMA TILLGÅNGAR	26 916 108	26 771 719

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 000	2 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 675 971	2 418 792
Summa bundet eget kapital		4 875 971	4 618 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		400 199	-90 350
Årets resultat		907 888	747 728
Summa fritt eget kapital		1 308 087	657 378
SUMMA EGET KAPITAL		6 184 058	5 276 170
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 549 656	20 249 656
Summa långfristiga skulder		19 549 656	20 249 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	700 000	700 000
Leverantörsskulder		100 249	166 933
Skatteskulder		26 242	24 089
Övriga skulder		3 300	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	352 603	350 071
Summa kortfristiga skulder		1 182 394	1 245 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 916 108	26 771 719

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 505 254	2 505 254
Hyror parkering moms	13 200	13 800
Hyror parkering	39 000	39 375
Hyror garage	64 200	62 550
Öresutjämning	130	157
	2 621 784	2 621 136

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 520	570
	2 520	570

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	17 093
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 372
	Snöröjning/sandning	21 576	22 473
	Gemensamma utrymmen	0	90
	Gård	0	3 331
	Serviceavtal	2 955	2 835
	Förbrukningsmateriel	495	245
	Brandskydd	0	4 125
	Fordon	377	178
		25 403	52 742
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 894
	Lås	0	5 010
	Installationer	0	1 689
	VVS	0	12 706
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 066
	Ventilation	0	13 525
	Mark/gård/utemiljö	1 524	11 882
	Garage/parkering	3 795	1 450
		5 319	50 222
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	12 862
	Ventilation	0	41 869
	Elinstallationer	0	94 940
		0	149 671
	Taxebundna kostnader		
	El	25 519	21 502
	Värme	383 015	373 678
	Vatten	114 702	129 910
	Sophämtning/renhållning	51 243	55 328
	Grovsopor	8 250	8 875
		582 729	589 294
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 422	35 790
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	376
	Kabel-TV	44 967	44 193
		83 389	80 359
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	249 485	237 985
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	946 325	1 160 272

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	4 595
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Hyresförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	21 248	16 629
	Föreningskostnader	0	5 059
	Styrelseomkostnader	0	60
	Fritids- och trivselkostnader	1 857	1 981
	Förvaltningsarvode	48 254	46 966
	Administration	2 958	381
	Konsultarvode	8 000	6 344
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 930	4 930
		89 016	88 704

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	59 141
	Sociala kostnader	22 380	14 763
		102 380	73 904

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	265 485	265 485
		265 485	265 485

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 508 500	32 508 500
	Utgående anskaffningsvärde	32 508 500	32 508 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 846 014	-4 580 529
	Årets avskrivningar enligt plan	-265 485	-265 485
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 111 499	-4 846 014
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 000 000	-2 000 000
	Utgående nedskrivning	-2 000 000	-2 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 397 001	25 662 486
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 960 000	3 960 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 246 000	17 246 000
	Taxeringsvärde mark	15 660 000	15 660 000
		32 906 000	32 906 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 906 000	32 906 000
		32 906 000	32 906 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 330	4 522
	Klientmedel hos SBC	1 497 385	1 101 910
		1 505 715	1 106 432
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Vatten	10 532	0
		10 532	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 418 792	1 961 613
	Reservering enligt stadgar	257 179	257 179
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 675 971	2 418 792

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,410 %	7 787 156	7 787 156	2020-04-24
	Swedbank	1,610 %	6 187 500	6 537 500	2022-02-25
	Swedbank	1,610 %	6 275 000	6 625 000	2021-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		20 249 656	20 949 656	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-700 000	
			19 549 656	20 249 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 837 156 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 796 000	31 796 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	97 275	80 000
	Sociala avgifter	30 600	25 136
	Ränta	21 167	20 457
	Avgifter och hyror	203 561	224 478
		352 603	350 071

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upprustning av lekplatsen samt den omgivande innergården planeras att genomföras under 2018.

Vindskyddet mellan var och en av uteplatserna ska under 2018 gå igenom och vid behov bytas ut.

Nya stadgar planeras att antagas under året, med anledning av ett antal förändringar som skett i lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 27/2 2018



Susanne Elisabet André
Ledamot



Hans Richard Hagelin
Ledamot



Emmalina G K Kloppenborg
Ledamot



Inger Christina Olsson Voug
Ledamot



Filip Zherdev
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018



Maria Haraldsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunsen nr 2
Org.nr. 716422-5737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunsen nr 2 för år 2017.

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 2017 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunsen nr 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den 26/3-2018



Maria Haraldsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 505 300	2 505 254	2 505 300
Hyror parkering moms	13 200	13 200	13 200
Hyror parkering	38 700	39 000	38 700
Hyror garage	64 800	64 200	64 800
Öresutjämning	0	130	0
Övriga intäkter	0	2 520	0
	2 622 000	2 624 304	2 622 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-21 576	-25 000
Gård	-3 000	0	-4 000
Serviceavtal	-58 000	-2 955	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-495	-5 000
Brandskydd	0	0	-4 000
Fordon	-500	-377	-500
	-88 500	-25 403	-41 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	-1 524	0
Garage/parkering	0	-3 795	0
	-100 000	-5 319	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	-300 000
	-300 000	0	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-24 000	-25 519	-30 000
Värme	-400 000	-383 015	-380 000
Vatten	-128 000	-114 702	-120 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-51 243	-40 000
Grovsopor	-8 400	-8 250	-10 000
	-612 400	-582 729	-580 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-38 422	-36 500
Kabel-TV	-45 500	-44 967	-44 800
	-84 500	-83 389	-81 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-246 795	-240 675	-246 795
Ändrad tax. F-skatt/K-avgift	0	-8 810	0
	-246 795	-249 485	-246 795
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-919	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 248	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 857	-2 000
Förvaltningsarvode	-49 500	-48 254	-48 800
Administration	-3 000	-2 958	-2 000
Konsultarvode	0	-8 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-4 930	-4 930	-4 900
	-88 430	-89 016	-81 700

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-65 000	-100 000
Övriga arvoden	-5 000	-15 000	0
Arbetsgivaravgifter	-23 600	-22 380	-31 420
	-98 600	-102 380	-131 420
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-265 485	-265 485	-265 485
	-265 485	-265 485	-265 485
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 884 710	-1 403 206	-1 828 200
RÖRELSERESULTAT	737 290	1 221 098	793 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-309 000	-313 199	-360 100
Räntekostnader skattekonto	0	-37	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-309 000	-313 210	-359 100
RESULTAT	428 290	907 888	434 700