



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lönnen i Perstorp (737600-0845) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 71:a verksamhetsår.

### 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 registrerades den 14 mars 1946 och nuvarande stadgar registrerades den 10 oktober 2005. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Perstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1948 på fastigheten Lönnen 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Allégatan 6 A-E och Stockholmsvägen 14 A-D i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	10	445
2	14	791
3	13	1 027
4	4	411
5	2	219
6	1	141
	<b>44</b>	<b>3 033</b>
Lokaler, hyresrätt	2	356

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Håkan Abrahamsson	ordförande
Niklas Oliwers	vice ordförande
Richard Färlevik	sekreterare
Sajma Hadzisulejmanovic	styrelseledamot
Annette Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Sara Thelander	styrelsesuppleant
Nathalie Falk	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Kristine Norman med Raza Pezelyta som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Perstorps Fjärrvärme AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.  
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2015.

Installation av vattenfilter utförd år 2017.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 september 2018 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

### Underhåll

Föreningen har inte gjort några större underhåll under året.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Sammanslagning av lägenheter utfört år 2004 och 2006.

Byte fönster utfört år 2008.

Stambyte/badrensrenovering utfört år 2013.

Iordningställande av utemiljö utfört år 2013.

Byte lägenhets- och källardörrar utfört år 2014.

Isolering vind utfört år 2014.

Tvätt av fasader och tak utfört år 2016.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av entrédörrar

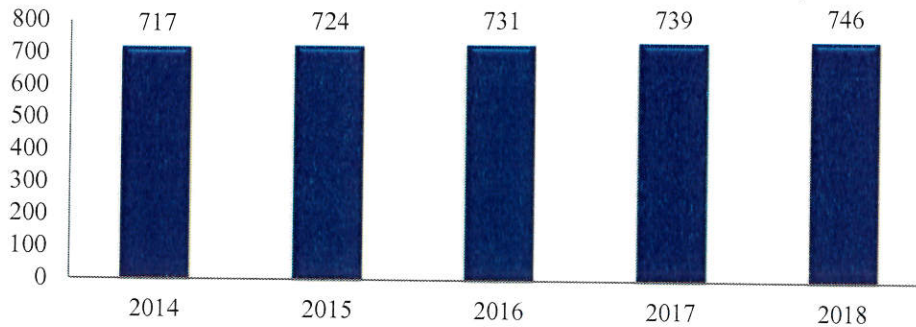


## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 746 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 379 660 kr. Under året har föreningen amorterat 324 133 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	50
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 379	2 356	2 333	2 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	464	358	44	412
Eget kapital, tkr	3 576	3 113	2 755	2 711
Taxeringsvärde, tkr	9 366	9 366	9 366	9 177
-varav byggnad, tkr	7 060	7 060	7 060	7 104
Soliditet	28%	25%	22%	21%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	746	739	731	724
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	448	440	433	426
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 763	2 870	2 972	3 080
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	37	42	53	71
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	89%	93%	96%	102%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	23	56	29	76
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	40	56	110	22
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	105	105	96	96

En snittlägenhet på 69 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 190 600 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 69 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 4 300 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 820	120 090	1 106 453	1 469 352	358 183	3 112 898
Balanseras i ny räkning				358 183	-358 183	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			79 000	-79 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-136 625	136 625		0
Årets resultat					463 577	463 577
Belopp vid årets utgång	58 820	120 090	1 048 828	1 885 160	463 577	3 576 475

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 827 535
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-79 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	136 625
Årets resultat	463 577
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 348 737</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 348 737
-------------------------	-----------



**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 379 214	2 356 028
Övriga rörelseintäkter		4 495	116
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 383 709</b>	<b>2 356 144</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 226 844	-1 201 062
Underhåll enligt plan		-136 625	-189 908
Övriga externa kostnader	3	-49 997	-62 328
Personalkostnader	4	-43 128	-65 939
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-356 670	-356 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 813 264</b>	<b>-1 875 907</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>570 445</b>	<b>480 237</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 502	7 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 370	-129 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 868</b>	<b>-122 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>463 577</b>	<b>358 183</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>463 577</b>	<b>358 183</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	463 577	358 183
Reservering till fond för yttre underhåll	-79 000	-191 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	136 625	189 908
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>521 202</b>	<b>357 091</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 881 261	10 237 931
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 881 261</i>	<i>10 237 931</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 881 761</b>	<b>10 238 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 008
Aktuell skattefordran		8 928	8 928
Övriga fordringar	7	20 948	16 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8 615	9 285
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>38 490</i>	<i>42 160</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 722 366	1 332 331
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 722 366</i>	<i>1 332 331</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 760 856</b>	<b>2 374 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 642 617</b>	<b>12 612 922</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 910	178 910
Fond för yttre underhåll		1 048 828	1 106 453
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 227 738</b>	<b>1 285 363</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 885 160	1 469 352
Årets resultat		463 577	358 183
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>2 348 737</b>	<b>1 827 535</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 576 475</b>	<b>3 112 898</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	7 977 408	8 358 041
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 977 408</b>	<b>8 358 041</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	402 252	345 752
Leverantörsskulder		44 008	275 468
Övriga skulder	13	383 483	336 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	258 991	183 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 088 734</b>	<b>1 141 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 642 617</b>	<b>12 612 922</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	570 445	480 237
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	356 670	356 670
	<b>927 115</b>	<b>836 907</b>
Erhållen ränta	6 249	7 693
Erlagd ränta	-113 446	-129 791
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<b>819 918</b>	<b>714 809</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	7 931	42 821
Ökning/minskning av rörelseskulder	-109 673	119 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>718 176</b>	<b>877 072</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-148 825
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-148 825</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-324 133	-309 872
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-324 133</b>	<b>-309 872</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>394 043</b>	<b>418 375</b>
Likvida medel vid årets början	2 346 063	1 927 688
Likvida medel vid årets slut	2 740 106	2 346 063
	<b>394 043</b>	<b>418 375</b>

**Tilläggsupplysning**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b>		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 722 366	1 332 331
Kortfristiga, likvida placeringar	1 017 741	1 013 732
	<b>2 740 106</b>	<b>2 346 063</b>





## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### 1 Nettoomsättning

2018

2017

Hysesintäkter lokaler	159 312	156 720
Hysesintäkter övrigt	1 200	1 200
Årsavgifter bostäder	2 263 188	2 240 736
Avsättning inre fond	-54 500	-54 500
Intäkter pant, överlåtelse	10 014	11 872
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 379 214</b>	<b>2 356 028</b>

### 2 Driftskostnader

2018

2017

Löpande underhåll	34 033	40 351
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	328	816
Snöröjning	7 891	7 283
El	69 543	58 178
Uppvärmning	401 169	406 416
Vatten, avlopp	282 955	269 513
Renhållning, sophämtning	76 249	75 995
Kabel-TV, internet	40 784	38 484
Fastighetsförsäkringspremier	25 975	28 093
Fastighetsskatt	32 872	32 872
Förvaltningsavtal	255 045	243 061
<b>Summa drift</b>	<b>1 226 844</b>	<b>1 201 062</b>

**3 Övriga externa kostnader****2018****2017**

Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	300
Kontorsmaterial, tele, porto	140	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	9 529	10 275
Kundförluster	560	1 668
Hyses- / avgiftsförluster	0	3 601
Extern revisionsarvode	8 913	9 138
Kostnader pant, överlåtelser	9 803	11 589
Övriga förvaltningskostnader	6 252	4 957
Medlemsavgifter	14 200	20 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>49 997</b>	<b>62 328</b>

**4 Personalkostnader****2018****2017**

Löner för anställda	0	20 040
Arvode styrelsen	11 100	10 800
Övrig lön/ersättning styrelsen	16 800	16 800
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga ersättningar och förmåner	1 980	1 980
Pensionskostnader	200	416
Sociala avgifter	10 048	12 903
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>43 128</b>	<b>65 939</b>

**Medelantalet anställda**

Medelantalet anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.

**5 Byggnader och mark****2018-12-31****2017-12-31**

Utrangering av fönster har skett under år 2008 med 77 500 kr.

Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2013 med 235 000 kr.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2067

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	13 894 746	-4 573 698	-273 310	1948-2067	9 047 738
Ursprunglig mark	39 000				39 000
Markanläggningar	302 225	-151 110	-30 222	2013-2022	120 893
Säkerhetsdörrar till lägenheter	701 200	-93 492	-23 373	2014-2043	584 335
Vattenreningsfilter	148 825	-29 765	-29 765	2017-2021	89 295
<b>Byggnader</b>	<b>15 085 996</b>	<b>-4 848 065</b>	<b>-356 670</b>		<b>9 881 261</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 046 996	14 898 171
Anskaffningsvärde mark	39 000	39 000
Inköp	0	148 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 085 996</b>	<b>15 085 996</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-4 848 065	-4 491 395
Årets avskrivningar	-356 670	-356 670
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 204 735</b>	<b>-4 848 065</b>

**Redovisat värde****9 881 261**    **10 237 931**





<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	460 000	460 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	2 084 000	2 084 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	222 000	222 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>9 366 000</b>	<b>9 366 000</b>

Fastighetsbeteckning: Lönner 11

Byggnads- och värdeår: 1948

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

**6 Andra långfristiga värdepappersinnehav** **2018-12-31** **2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**7 Övriga fordringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

Skattekonto	3 207	3 207
Avräkningskonto HSB Skåne	17 741	13 732
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 948</b>	<b>16 939</b>

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald va	1 617	6 896
Förutbetald försäkring	6 317	0
Förutbetalda sociala kostnader	0	1 961
Upplupna ränteintäkter	681	428
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>8 615</b>	<b>9 285</b>

**9 Övriga kortfristiga placeringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

	<b>Räntesats</b>	<b>Löptid</b>		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-25	1 000 000	1 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**10 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

SBAB	564 633	562 577
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 157 733	769 754
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 722 366</b>	<b>1 332 331</b>

**11 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

I medlemsinsatser ingår insatskapital på 670 kr avseende lokal 7001, sedan föreningsstämman 2003-05-19 beslutat att bostadsrätten upphör och istället ingår i lokal 9002.

Föreningsstämman 2004-04-21 beslutade att döda bostadsrätterna 0017 och 0018. De båda lägenheterna är sammanslagna till en lägenhet och styrelsen beslutade 2004-04-21 att bilda en ny bostadsrätt, 0018.

Föreningsstämman 2006-08-23 beslutade att döda bostadsrätterna 0012, 0013, 0026, 0027, 0043 och 0044 p g a sammanslagning. Lägenheterna är sammanslagna till 3-or och styrelsen beslutade 2006-12-18 att bilda 3 nya bostadsrätter, 0112, 0126 och 0143. Styrelsen har beslutat att upplåta dessa.

Föreningsstämman 2008-11-06 beslutade att döda bostadsrätterna 0007 och 0008 p g a sammanslagning.

Lägenheterna är sammanslagna till en 5:a och styrelsen beslutade 2009-01-29 att bilda en ny bostadsrätt, 0107, och att upplåta denna.

**12 Skulder till kreditinstitut****2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,99%	2018-12-20	1 553 750	0	1 539 625
Swedbank Hyp AB	1,04%	2019-05-24	124 252	3 541 166	3 665 418
Stadshypotek	1,10%	2021-06-01	165 000	3 333 750	3 498 750
Stadshypotek	1,16%	2021-12-30	0	1 497 250	0
			<b>1 843 002</b>	<b>8 372 166</b>	<b>8 703 793</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				402 252	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristiga del</b>				<b>7 969 914</b>	<b>8 358 041</b>
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,09%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				1 609 008	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				6 360 906	

**13 Övriga kortfristiga skulder****2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll	339 250	326 506
Depositioner	42 972	9 180
Övriga kortfristiga skulder	1 261	1 260
<b>Utgående värde</b>	<b>383 483</b>	<b>336 946</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	326 506	301 449
Årets avsättning	54 500	54 500
Uttag under året	-41 756	-29 443
<b>Utgående värde</b>	<b>339 250</b>	<b>326 506</b>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

Upplupen el	10 868	6 479
Upplupen värme	48 518	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	175 953	153 610
Upplupna räntekostnader	789	865
Beräknat arvode för revision	9 138	9 138
Övriga interimsskulder	13 725	13 725
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>258 991</b>	<b>183 817</b>





**15 Ställda säkerheter**

**2018-12-31 2017-12-31**

**Fastighetsinteckning**

Uttaga pantbrev i fastighet

10 260 000

10 260 000

**Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**

**10 260 000**

**10 260 000**

Perstorp 2019-03-13  
ort och datum

Håkan Abrahamsson

Richard Färlevik

Annette Nilsson

Niklas Oliwers

Sajma Hadzisulejmanovic

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-03-30

Kristine Norman  
Föreningsvald revisor

Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lönne i Perstorp, org.nr. 737600-0845

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lönne i Perstorp för år 2018.

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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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 föreningsvalda 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.



## 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 HSB Brf Lönnen i Perstorp för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

NS

Perstorp den 30 / 3 2019

Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Kristine Norman  
Av föreningen vald revisor