

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lumen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Mitt i Sollentuna finns den nybyggda bostadsrättsföreningen Lumen. Fastigheten består av 90 moderna lägenheter varav tre stycken är penthousevåningar. Lumen är arkitektritad av Vera arkitekter med fokus på stora ljusinsläpp med generösa fönsterpartier och en luftig, rymlig känsla. Alla lägenheter har genomtänkta inredningskoncept och gedigna materialval.

Brf Lumen ligger 10 minuters gångväg från Sollentuna Centrum där pendeltåg och bussar går.

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.

- 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 och Väsentliga händelser under året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Godlund	Ledamot
Mats Holmquist	Ledamot
Kerstin Lindgård	Ledamot
Linda Nyberg	Ledamot
Jean Pierre Saliba	Ledamot
Petra Seemann	Ledamot
Joseph Thomas	Ledamot

Eva Antholm	Suppleant
Sangar Bapir	Suppleant
Karl Robert Göransson	Suppleant

Flyttat, avgick mars 2019

Revisorer

Karl-Henrik Westlund
Eric Lindahl

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

R3 Revisionsbyrå
R3 Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Trapphuset 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

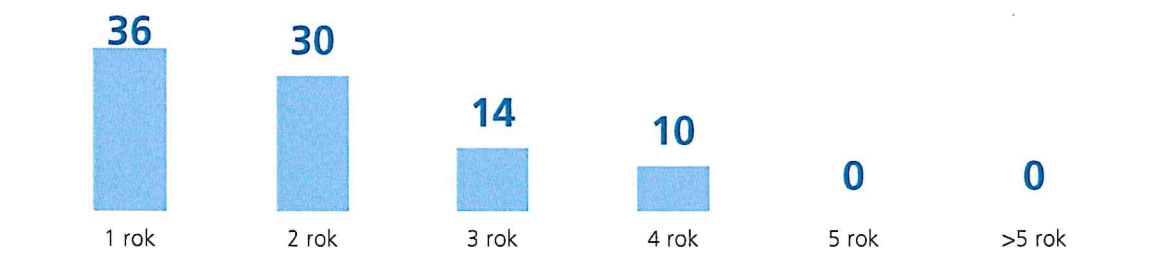
Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 898 m², varav 4 751 m² utgör lägenhetsyta och 147 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning	147 m ²	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	SEOM
Vatten	SEOM
El	SEOM
Hushållsavfall	SEOM
Avfallssortering	SUEZ
Hiss	Schindler Hiss
Hissbesiktning	Dekra
Lås	Bergs lås
Bank	SBAB
Bankkonto	SEB
Servitut parkering & garage	Balder
Media	Telia
Avläsning hushållsel och varmvattenförbrukning	Infometric

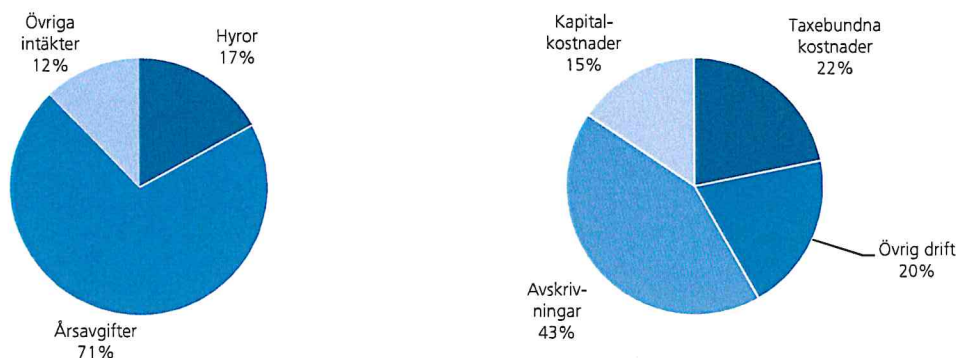
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 306 412	3 311 794
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 192 140	0
Finansiella intäkter	167	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 169 382	0
Medlemsinsatser	2 835 000	234 894 000
	8 196 689	234 894 000
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 278 758	0
Finansiella kostnader	828 048	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 400 000	90 543 748
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 237 790
Minskning av långfristiga skulder	1 032 000	74 334 965
Minskning av kortfristiga skulder	261 350	64 782 879
	-9 800 156	231 899 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 702 946	6 306 412
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 603 467	2 994 618

Under året har föreningen haft ett negativt kassaflöde, vilket förklaras av att en del av utgiften för anskaffningen av fastigheten gjordes under 2018

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Nybyggda bostäder är enligt nuvarande skatteregler helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Föreningen betalar därför ingen avgift under åren 2018-2032. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet var under uppförande fram till 2017. Enligt totalentreprenadkontraktet så svarade Entreprenören för föreningens drifts- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, vilken var 31 december 2017.

Från och med 1 januari 2018 tillfaller samtliga intäkter föreningen, och föreningen bär från och med samma datum kostnaderna.

Styrelsen tog under hösten 2018 beslut om att införa individuell mätning och debitering av varmvatten. Syftet är dels att medlemmarna ska bära sina egna kostnader, men också att skapa ett incitament för att minska energianvändningen i fastigheten och därigenom minska kostnaderna och minska miljöpåverkan. Beslutet börjar tillämpas från 1 januari 2019.

Mot bakgrund av det låga ränteläget beslutade styrelsen om en extraamortering på föreningens lån på 900 000 kr, vilken genomfördes i december 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelser under året: 32 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 56

Avgående medlemmar: 44

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 675	13 892	29 538	11 050
Elkostnad/m ² totalyta	84	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	92	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	0	0	0
Soliditet (%)	78	77	3	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 181	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 178	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 751 m² bostäder och 147 m² lokaler.

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	242 050 000	2 835 000	0	239 215 000
Upplåtelseavgifter	1 279 000	0	0	1 279 000
Fond för yttre underhåll	237 550	237 550	0	0
S:a bundet eget kapital	243 566 550	3 072 550	0	240 494 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-237 550	-237 550	0	0
Årets resultat	-1 180 996	-1 180 996	0	0
S:a ansamlad förlust	-1 418 546	-1 418 546	0	0
S:a eget kapital	242 148 004	1 654 004	0	240 494 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 180 996
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-237 550
summa balanserat resultat	-1 418 546

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 418 546
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 178 069	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 071	0
Summa rörelseintäkter		4 192 140	0

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 652 939	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-506 227	0
Personalkostnader	Not 6	-119 592	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 497	0
Summa rörelsekostnader		-4 545 255	0

RÖRELSERESULTAT

-353 115 **0**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-828 048	0
Summa finansiella poster	-827 881	0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 180 996 **0**

ÅRETS RESULTAT

-1 180 996 **0**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	303 891 228	38 595 825
Pågående byggnation	Not 9	0	262 161 900
Summa materiella anläggningstillgångar		303 891 228	300 757 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		303 891 228	300 757 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 369	42 395
Övriga fordringar	Not 10	3 497 866	4 694 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 779	0
Summa kortfristiga fordringar		3 567 014	4 736 396
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 702 946	6 306 412
Summa kassa och bank		4 702 946	6 306 412
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 269 959	11 042 808
SUMMA TILLGÅNGAR		312 161 187	311 800 533

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	240 494 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	237 550	0
Summa bundet eget kapital		243 566 550	240 494 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-237 550	0
Årets resultat		-1 180 996	0
Summa fritt eget kapital		-1 418 546	0
SUMMA EGET KAPITAL		242 148 004	240 494 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	64 836 000	65 868 000
Summa långfristiga skulder		64 836 000	65 868 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	132 000	132 000
Leverantörsskulder		61 776	4 695 047
Skatteskulder		224 840	299 480
Övriga skulder		4 145 995	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	612 572	312 006
Summa kortfristiga skulder		5 177 183	5 438 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 161 187	311 800 533

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	2018	2017
Byggnader	100 år	--

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 969 286	0
Hyror lokaler	344 200	0
Hyror garage/parkering	369 533	0
Bredbandsintäkter	249 171	0
Elintäkter	156 905	0
Övriga intäkter	88 893	0
Öresutjämning	80	0
	4 178 069	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	11 370	0
Övriga intäkter	2 700	0
	14 071	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	114 068	0
	Städning entreprenad	81 469	0
	Mattvätt/Hyrmattor	33 286	0
	Garage/parkering	128 140	0
	Serviceavtal	23 470	0
	Övriga fastighetskostnader	18 749	0
		399 182	0
	Reparationer		
	Ventilation	12 706	0
	Hiss	12 849	0
	Övriga reparationer	8 805	0
		34 361	0
	Taxebundna kostnader		
	El	409 096	0
	Fjärrvärme	450 409	0
	Vatten	182 673	0
	Sophämtning/renhållning	119 302	0
		1 161 481	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 956	0
		38 956	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 960	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 652 939	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	251 552	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	0
	Förvaltningsarvode	134 036	0
	Administration	38 493	0
	Konsultarvode	36 900	0
	Övriga externa kostnader	25 244	0
		506 227	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	91 000	0
	Sociala kostnader	28 592	0
		119 592	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 266 497	0
		2 266 497	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 595 825	38 595 825
	Omklassificerat från Pågående byggnation	262 161 900	0
	Nyanskaffningar	5 400 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	306 157 725	38 595 825
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 266 497	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 266 497	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	303 891 228	38 595 825
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 508 025	38 595 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 668 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 628 000	23 628 000
		88 296 000	49 628 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 400 000	48 400 000
	Lokaler	1 896 000	1 228 000
		88 296 000	49 628 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	0	262 161 900
		0	262 161 900
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	205 880	0
	Fordringar kreditfakturor	0	2 516
	Avräkning byggare	3 291 986	4 691 485
		3 497 866	4 694 001
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Garage/parkering	42 886	0
	Förvaltningsarvode	24 893	0
		67 779	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	237 550	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	237 550	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,790 %	15 468 000	16 500 000	rörlig ränta
	SBAB	1,220 %	16 500 000	16 500 000	2020-12-09
	SBAB	1,620 %	16 500 000	16 500 000	2022-12-09
	SBAB	1,420 %	16 500 000	16 500 000	2021-12-09
	Summa skulder till kreditinstitut		64 968 000	66 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 000	-132 000	
			64 836 000	65 868 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 308 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	56 466	0
	Fjärrvärme	47 331	0
	Vatten	15 456	0
	Sophämtning	7 799	0
	Extern revisor	20 000	0
	Arvoden	91 000	0
	Sociala avgifter	28 592	0
	Ränta	0	26 950
	Avgifter och hyror	345 929	285 056
		612 572	312 006

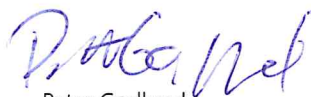
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2019 framkom att det fanns brister i tätskiktet i en del av fastighetens tak. Bristen åtgärdas av byggtreprenören. Arbetet faller in under garantin och bedöms inte påverka föreningens ekonomi. Garantitiden kommer förlängas med motsvarande tidsperiod.

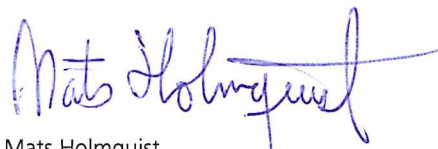
Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% från 1 april 2019.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den 10 / 5 2019



Peter Godlund
Ledamot



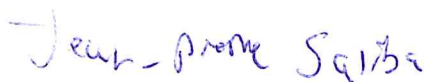
Mats Holmquist
Ledamot



Kerstin Lindgård
Ledamot



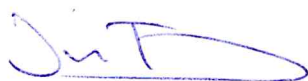
Linda Nyberg
Ledamot



Jean Pierre Saliba
Ledamot



Petra Seemann
Ledamot



Joseph Thomas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2019



Karl Henrik Westlund
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lumen
Org.nr. 769625-3785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lumen för år 2018.

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 2018 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Lumen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 13 maj 2019

Karl-Henrik Westlund

Auktoriserad revisor