

BRF LUNDS SÖDRA 2

Org.nr 769629-7816

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2017₃₇

Styrelsen för Brf Lunds Södra 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 10 juni 2015 förvärvat fastigheten Lunds Södra 2 i Lunds kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 23 oktober 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har under 2017 slutförts byggnation av två flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 5 692 kvm. Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser varav 49 i gemensamt garage.

Total anskaffningskostnad för fastigheten är 281 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage med tillhörande tekniska anordningar, brandgasventilation, elrum, infartsgata med parkering, underjordiskt sopsystem samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Väsentliga servitut

Utrymmesservitut avseende rätt att använda utrymme för förråd belastande Lunds Södra 1.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingående av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) uppgått till i genomsnitt ca 694 kr/kvm.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsjour, och teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 13 januari 2019.

Föreningen har även tecknat avtal med Städexperten Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning m.m. Avtalet gäller till den 28 november 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen gick över i egen förvaltning från och med den 1 april 2017 och året har karakteriserats av överlämning från entreprenören och upparbetande av rutiner för styrelsens arbete. Efter årsstämman lämnade även entreprenörens interimrepresentanter styrelsen och därefter har styrelsen endast bestått av boende i föreningen.

En hel del arbete har också lagts ner på formalia och tillståndspedurer kring bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Nu finns ett komplett bygglov med startbesked på plats, som innefattar ett utökat antal balkonger jämfört med ett ursprungligt bygglov framtaget av JM.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2018. Den 28 mars 2018 förnyades dessutom ett 1-årigt lån med SEB till 0,63% ränta, vilket gör att föreningens snittränta fortsättningsvis är 1,0%. I förhållande till den ekonomiska planen kommer det innebära ett stort överskott, varav 75%, enligt tidigare styrelsebeslut, kommer att gå till amortering och resterande överskott kommer att utgöra en tillfällig likviditetsuppbyggnad.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 juli 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 6 juli 2015.

Fastighetslån

Föreningens byggnadskreditiv är löst i sin helhet per den 3 mars 2017.

Föreningens fastighetslån placerades i SEB den 3 mars 2017 med villkor som framgår av not 10. Under året har föreningen amorterat 1 005 000 kr.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans såg vid avräkningstidpunkten ut enligt nedan.

Anskaffningskostnad	281 000 000	Insatser	122 540 000
		Upplåtelseavgifter	95 010 000
		Lån	63 450 000
	<hr/>		<hr/>
	281 000 000		281 000 000

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet uppgår till 281 000 000 kronor. Fördelning mellan byggnad och mark har skett i enlighet med taxeringsvärdet.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören har skett den 31 mars 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet skedde under december 2016.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets början. Under året har 9 (5) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har tom 31 mars 2017 medgivit att 2 lägenheter upplåtits i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	138
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	129

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2017 haft följande sammansättning:

Peter Andersson	Ledamot	Ordförande
Nicole Gustavsson	Ledamot	
Pia Hovbrandt	Ledamot	
Mikael Malmberg	Ledamot	
Linnea Bendroth (avgick under året)	Ledamot	
Niclas Pedersen	Suppleant	
Jörgen Larsson	Suppleant	
Björn Andersson	Suppleant	
Christina Jönsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Johnny Grönberg, Ulf Nordenberg, Kim Hansson och Bo Persson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 11 (7) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Boel Hellberg	

Maria Danckler	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Karolina Johansson	Sammanställande
Britt-Marie Partoft	
Jan Persson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 mars 2015.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen, tkr	935
Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr	<u>1 140</u>
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	2 075
Årets amorteringar, tkr	1 005

Nyckeltal	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	4 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	935
Soliditet %	77,5
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	49 167
Lån per kvm boarea kr	10 971
Genomsnittlig skuldränta %	1,0
Fastighetens belåningsgrad %	22,3

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	168 500 000	0	0
Inbetalningar 2017	49 050 000		
Omfördelning insatser och avgifter	-95 010 000	95 010 000	
Årets resultat			934 607
Belopp vid årets utgång	122 540 000	95 010 000	934 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	<u>934 607</u>
	934 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenligt reservering	170 760
Balanseras i ny räkning	<u>763 847</u>
	934 607

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	170101 -171231	160101 -161231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 197 587	0
Övriga rörelseintäkter	3	455 489	0
Summa rörelseintäkter		4 653 076	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-841 794	0
Övriga externa kostnader	5	-1 009 631	0
Personalkostnader		-62 121	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 139 523	0
Summa rörelsekostnader		-3 053 069	0
Rörelseresultat		1 600 007	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 400	0
Summa finansiella poster		-665 400	0
ÅRETS RESULTAT		934 607	0

BALANSRÄKNING	Not	171231	161231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6, 13	279 860 477	0
Pågående nyanläggning	7, 13	0	227 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		279 860 477	227 250 000
Summa anläggningstillgångar		279 860 477	227 250 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	319 850	52 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	146 923	22 270
Summa kortfristiga fordringar		466 773	74 527
Kassa och bank		1 504 617	43 087 971
Summa omsättningstillgångar		1 971 390	43 162 498
SUMMA TILLGÅNGAR		281 831 867	270 412 498

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	171231	161231
Eget Kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		217 550 000	168 500 000
Summa bundet eget kapital		217 550 000	168 500 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		934 607	0
Summa fritt eget kapital		934 607	0
Summa eget kapital		218 484 607	168 500 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	61 105 000	101 616 107
Summa långfristiga skulder		61 105 000	101 616 107
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 340 000	0
Leverantörsskulder		199 320	0
Skatteskuld		188 000	0
Övriga skulder	11	0	8 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	514 940	288 309
Summa kortfristiga skulder		2 242 260	296 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 831 867	270 412 498

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnationen av föreningens byggnad färdigställdes 2017. Den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark har fördelats utifrån taxeringsvärdet.

Avskrivningsprincip

Byggnaderna skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivning påbörjas efter avräkningstidpunkten dvs 1 april 2017.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda. Ersättning till styrelsen har utgått med 47 591 kronor och kostnad för sociala avgifter 14 530 kronor, totalt 62 121 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 724 888	0
Årsavgift parkering och förråd	472 699	0
	4 197 587	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Kabel-TV	193 956	0
Varmvatten	84 748	0
Intäkt el	176 785	0
	455 489	0

Not 4 Driftskostnader	2017	2016
El	226 147	0
Uppvärmning	308 370	0
Vatten	52 905	0
Sophämtning	77 554	0
Teknisk förvaltning	28 750	0
Fastighetsskötsel	137 584	0
Snöjour	10 484	0
	841 794	0

Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	22 558	0
Bredband	221 977	0
Administrationskostnader	14 204	0
Fastighetsskatt	39 000	0
Ekonomisk förvaltning	81 400	0
Revisionsarvode	28 875	0
GA	100 913	0
Övriga förvaltningskostnader	500 704	0
	1 009 631	0

Not 6 Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Vid årets början	0	0
Omklassificering	127 745 000	0
Årets anskaffning	53 750 000	0
	181 495 000	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnad		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 139 523	0
	-1 139 523	0

Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering	99 505 000	0
	99 505 000	0

Bokfört restvärde	279 860 477	0
-------------------	--------------------	----------

Taxeringsvärde byggnad	91 200 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000
Taxeringsvärde totalt	141 200 000

Not 7 Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
------------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	227 250 000	0
Inköp	0	227 250 000
Omklassificering	-227 250 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	227 250 000

Bokfört restvärde pågående nyanläggning	0	227 250 000
---	---	-------------

Taxeringsvärde byggnad	0
Taxeringsvärde mark	34 000 000
Taxeringsvärde totalt	34 000 000

Not 8 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------

Fordran entreprenör	184 096	49 886
Avgiftsfordran	0	2 371
Skattekonto	135 754	0
	319 850	52 257

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	-------------------	-------------------

Förutbetald försäkring	22 889	22 270
Upplupet varmvatten och el	119 708	0
Förutbetald Egain	4 326	0
	146 923	22 270

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
------------------------------------	-------------------	-------------------

Byggnadskreditiv (beviljat 0/105 000 000 kr)	0	101 616 106
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 340 000	
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	5 360 000	
Förfaller senare än fem år från balansdagen	54 405 000	
	61 105 000	101 616 106

1 SEB, ränta 1,41 %, bundet till 2022-03-28	20 745 000	0
2 SEB, ränta 0,97 %, bundet till 2020-03-28	20 797 500	0
3 SEB, ränta 0,62 %, bundet till 2018-03-28	20 902 500	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-1 340 000	0
	61 105 000	0

Not 11 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
-----------------------	------------	------------

Personalens källskatt	0	7 943
Skattekonto	0	139
	0	8 082

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Förskottsbetalda avgifter och hyror	401 983	282 289
Upplupen fjärrvärme	37 780	0
Upplupna sociala avgifter	3 493	6 020
Upplupna räntor	3 466	0
Upplupen el	32 798	0
Upplupen revision	28 875	0
Upplupen renhållning	6 545	0
	514 940	288 309

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar	63 450 000	63 450 000
------------------------	------------	------------

Lund 2018-04-28



Peter Andersson
Ordförande


Nicole Gustavsson
Ledamot


Pia Hovbrandt
Ledamot


Mikael Malmberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2, org.nr 769629-7816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 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 våra 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, 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 Lunds Södra 2 för räkenskapsåret 2017 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:

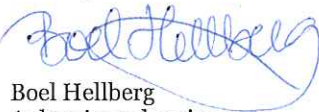
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lund den 7 Maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor