



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Lunden i Örebro får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-15.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Stenkolet 1, Stenkolet 2 och Mikael 2:74, Örebro

På fastigheten finns bostadshus med adresserna Mandelstensvägen 3-107.

Föreningens 208 st bostäder fördelar sig enligt följande:

48 st	2 r o k	66,0 kvm
124 st	3 r o k	78,5 kvm
36 st	4 r o k	87,5 kvm

Lägenhetsyta: 16 412 m²

Inom föreningen finns 125 garageplatser, 46 p-platser med tak, 25 p-platser med motorvärmare. 12 mc-garage och 24 husvagnsplatser. Det finns även ~~86~~ st förråd.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam. ^{88st}

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-27.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

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

Åtgärd	År
Byte garageportar	2004
Byte fjärrvärmeanläggning	2005
Byte hiss Torpet	2006
Enhetsmätning	2015
Garageportar	2016 <i>hce</i>

IR
AHG *OUT* *S/S*



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 277 (280) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 21 (23) lägenhetsöverlåtelser skett, varav tre genom gåva och två genom arv.

Styrelsen

Annie Einarsrud	ordförande
Lillemor Sjölund	sekreterare
Monika Fritz	ledamot
Deivid Nogueira	ledamot
Robin Esak	ledamot (till och med februari 2020)
Helen Rabogliatti	ledamot
Tommy Hagsten	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Annie Einarsrud och David Nogueira.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden, två kontraktsmöten med HSB Mälardalarna samt ett möte angående nya bredbandet.

Firmatecknare har varit Monika Fritz, Robin Esak och Annie Einarsrud.

Förvaltare

Föreningen har förvaltningsavtal med HSB Förvaltning i Mälardalarna. Förvaltare har varit Robert Magnusson.

Revisor

Revisor har varit Birgitta Aronsson, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Johanna Nogueira och Johan Fridhem. Sammankallande har varit Johanna Nogueira.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Annie Einarsrud utsågs att representera föreningen vid HSB Mälardalarnas föreningsstämma, David Nogueira som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 i lokalen Dolomiten. På stämman deltog 29 (41) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Förutom löpande underhåll har föreningen utfört följande underhållsåtgärder: målning loftgångar, stamspolning, byte skadade garageportar. Byte av stuprör, byte undercentral mm har inte utförts under året.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2019. De närmsta åren planeras byte torktumlare, strykning träpanel, strykning hängrännor, byte stuprör/takplåt mm. *Åve*

Åve
alt
Åve
Åve
Åve



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 915 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 26 419 401 kr. Under året har föreningen amorterat 275 287 kr samt löst ett lån på 1 856 169 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifterna inför år 2019. Även inför 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 618 kr per kvm. Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad under 2019 (december).

Styrelsen bedömer att inga eller små höjningar av årsavgifterna behöver göras de närmsta åren. Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Ordförande har deltagit i kurserna Bostadsrättsjuridik 1 och 2. Ordförande har även deltagit på ordförandeträff och fastighetsmässa.

Under året har styrelsen gjort medlemsutskick 1 gång/månad. Utöver det så har information lagts ut på föreningens hemsida. Nytt avtal för bredband med Telenor.

Föreningen har egen hemsida : www.brflunden.nu

Föreningens e-postadress: styrelsen@brflunden.net

Under året har föreningen anordnat en kvartersloppis och en bussresa till Ullared. Utbildning i HLR och hjärtstartare har erbjudits alla medlemmar. Ett julbord anordnades tillsammans i Dolomiten. Föreningen avser att de närmsta åren anordna resor till nöjespark, Ullared mm.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	10 203	10 984	10 977	10 981	11 270
Resultat efter finansiella poster tkr	399	1 553	2 150	1 106	1 337
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	24%	21%	15%	12%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	566	618	618	615	655
Bankskuld kr/m ²	1 610	1 740	1 747	2 082	2 218
Räntekostnader kr/m ²	23	22	27	28	44
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	11%	16%	16%	19%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	56	61	53	50	41 ^{1/2}

AKH
dlt



HSB brf Lunden i Örebro

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 202 502	10 983 715
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	52 161	0
Summa rörelseintäkter		10 254 663	10 983 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 587 310	-6 790 124
Planerat underhåll	Not 5	-502 767	-865 557
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-254 851	-256 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 132 570	-1 151 290
Summa rörelsekostnader		-9 477 498	-9 063 027
Rörelseresultat		777 165	1 920 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-378 492	-368 614
Summa finansiella poster		-378 492	-367 210
Årets resultat		398 673	1 553 478
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-915 000	-1 008 000
Disposition underhållsfond		502 767	865 557
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-412 233	-142 443
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-13 560	1 411 035

KR Juf
ATE
AUT



HSB brf Lunden i Örebro

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	28 490 869	29 464 977
Mark	Not 11	2 545 000	2 545 000
Markanläggningar	Not 12	540 483	623 945
Inventarier	Not 13	374 998	449 998
		<u>31 951 350</u>	<u>33 083 920</u>

Summa anläggningstillgångar 31 951 350 33 083 920

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	6 551	5 843
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 783 854	7 529 170
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	65 949	70 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>533 046</u>	<u>418 825</u>
		7 389 400	8 023 939

Kassa och bank Not 16 39 165 68 067

Summa omsättningstillgångar 7 428 565 8 092 006

Summa tillgångar **39 379 915** **41 175 926**

Handwritten signatures and initials: ASE, CUT, and others.



HSB brf Lunden i Örebro

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 17	
Insatser	823 400	823 400
Underhållsfond	3 542 693	3 130 460
	<u>4 366 093</u>	<u>3 953 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 626 085	4 484 840
Årets resultat	398 673	1 553 478
	<u>6 024 758</u>	<u>6 038 318</u>
Summa eget kapital	<u>10 390 851</u>	<u>9 992 178</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>13 725 817</u>	<u>28 245 141</u>
	13 725 817	28 245 141
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	12 693 584	305 716
Aktuell skatteskuld	354 307	271 700
Fond för inre underhåll	14 750	0
Övriga kortfristiga skulder	796 716	801 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	Not 21	
	<u>74 988</u>	<u>70 973</u>
	<u>1 328 902</u>	<u>1 488 489</u>
	15 263 247	2 938 607
Summa skulder	<u>28 989 064</u>	<u>31 183 748</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>39 379 915</u>	<u>41 175 926</u>

AR
ATHE
out

**HSB brf Lunden i Örebro**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	398 673	1 553 478
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 132 570	1 151 290
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 531 243</u>	<u>2 704 768</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 777	-33 659
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-63 228</u>	<u>-232 805</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 357 237</u>	<u>2 438 303</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 131 456	-121 716
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 131 456</u>	<u>-121 716</u>
Årets kassaflöde	-774 219	2 316 587
Likvida medel vid årets början	7 597 238	5 280 650
Likvida medel vid årets slut	6 823 019	7 597 238

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Lunden i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Bostadsbyggnad 2,13 %
Torpet 1,61 %
Ursprungligt garage 3,6 %
Ombyggnad garage 1,08 %
Markanläggningar 5 %
Motorvärmare 10 %
Enhetsmätning 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 8 078 511 kr. (8 078 511 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hax*

hax
alt
AHE JS



HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 294 054	10 138 968
Hyror	630 290	632 428
Övriga avgifter	347 682	341 889
Övriga intäkter	72 102	26 084
Bruttoomsättning	<u>10 344 128</u>	<u>11 139 369</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-425	-1 183
Hyresbortfall	-55 159	-68 430
Avsatt till inre fond	<u>-86 042</u>	<u>-86 042</u>
	10 202 502	10 983 715
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	52 161	0
	<u>52 161</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	522 643	448 767
Reparationer	543 899	251 799
El	927 707	833 694
Uppvärmning	1 913 352	1 942 487
Vatten	411 170	354 558
Sophämtning	273 300	260 026
Övriga avgifter	417 322	397 160
Förvaltningskostnader	1 878 562	1 803 680
Fastighetsavgift	335 576	310 126
Övriga driftskostnader	363 778	187 828
	<u>7 587 310</u>	<u>6 790 124</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	502 767	865 557
	<u>502 767</u>	<u>865 557</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	134 443	130 189
Övriga arvoden	12 200	10 820
Revisorsarvode	7 660	5 000
Löner och andra ersättningar	49 450	54 814
Sociala kostnader	51 098	55 232
	<u>254 851</u>	<u>256 055</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	974 108	974 108
Markanläggningar	83 462	83 462
Inventarier	75 000	93 720
	<u>1 132 570</u>	<u>1 151 290</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	1 404
	<u>0</u>	<u>1 404</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	378 319	368 389
Övriga finansiella kostnader	173	225
	<u>378 492</u>	<u>368 614</u>

alt R
sis AHE



HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 913 262	46 913 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 913 262	46 913 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 448 285	-16 474 177
Årets avskrivningar	-974 108	-974 108
Utgående avskrivningar	-18 422 393	-17 448 285
Bokfört värde	28 490 869	29 464 977
Taxeringsvärde för Stenkolet 1 m fl i Örebro. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	149 000 000	128 000 000
Byggnad - lokaler	1 793 000	1 493 000
	150 793 000	129 493 000
Mark - bostäder hyreshus	86 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	3 123 000	1 710 000
	89 123 000	46 710 000
Taxeringsvärde totalt	239 916 000	176 203 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 545 000	2 545 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 545 000	2 545 000
Bokfört värde	2 545 000	2 545 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 457 176	5 457 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 457 176	5 457 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 833 231	-4 749 769
Årets avskrivningar	-83 462	-83 462
Utgående avskrivningar	-4 916 693	-4 833 231
Bokfört värde	540 483	623 945
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 333 467	1 333 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 333 467	1 333 467
Ingående avskrivningar	-883 469	-789 749
Årets avskrivningar	-75 000	-93 720
Utgående avskrivningar	-958 469	-883 469
Bokfört värde	374 998	449 998

AR dit
B
S
AHE



HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 551	5 843			
	6 551	5 843			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	10 700			
Skattekonto	65 949	59 401			
	65 949	70 101			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	26 578	62 255			
Handkassa	12 587	5 812			
	39 165	68 067			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	823 400	3 130 460	4 484 840	1 553 478	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 553 478	-1 553 478	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-502 767	502 767		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		915 000	-915 000		
Årets resultat				398 673	
Belopp vid årets slut	823 400	3 542 693	5 626 085	398 673	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Ränte- och amorteri	7803146625	0,00%		60 000	0
Stadshypotek AB	113841	1,43%	2020-09-30	11 974 732	0
Stadshypotek AB	326646	1,07%	2021-10-30	3 642 828	74 000
Stadshypotek AB	326647	1,07%	2021-10-30	5 393 332	110 000
Stadshypotek AB	397628	1,06%	2024-12-01	5 348 509	534 852
				26 419 401	718 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 725 817	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					22 825 141
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				33 787 210	33 787 210
Summa ställda säkerheter				33 787 210	33 787 210
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				718 852	305 716
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 974 732	0
				12 693 584	305 716
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 694	25 253
Källskatt				24 375	26 345
Mervärdesskatt				3 264	4 152
Övriga kortfristiga skulder				27 655	15 223
				74 988	70 973
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				874 984	864 609
Upplupna räntekostnader				17 433	24 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				436 485	599 043
				1 328 902	1 488 489

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ANG" and "AUT".





HSB brf Lunden i Örebro


Noter

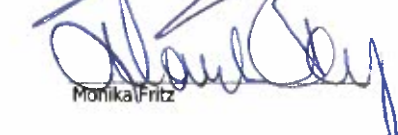
2019-12-31 2018-12-31

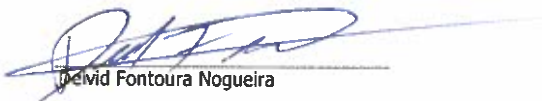
Örebro, 2020-04-21

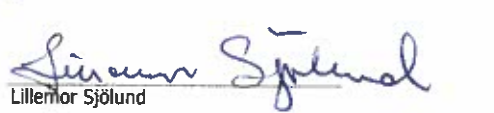

Annie Einarsrud


Tommy Hagsten



Helen Rabogliatti


Monika Fritz


David Fontoura Nogueira


Lillemor Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06


Birgitta Anson

Av stämman vald revisor


Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


AHE
lit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Lunden i Örebro, org.nr. 775000-1203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Lunden i Örebro för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

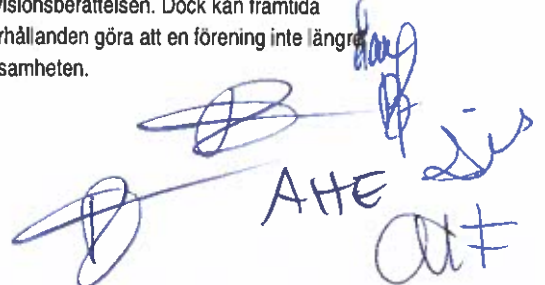
verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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.


AHE
att#

- 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Lunden i Örebro för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Örebro den 6/5 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Birgitta Aronsson

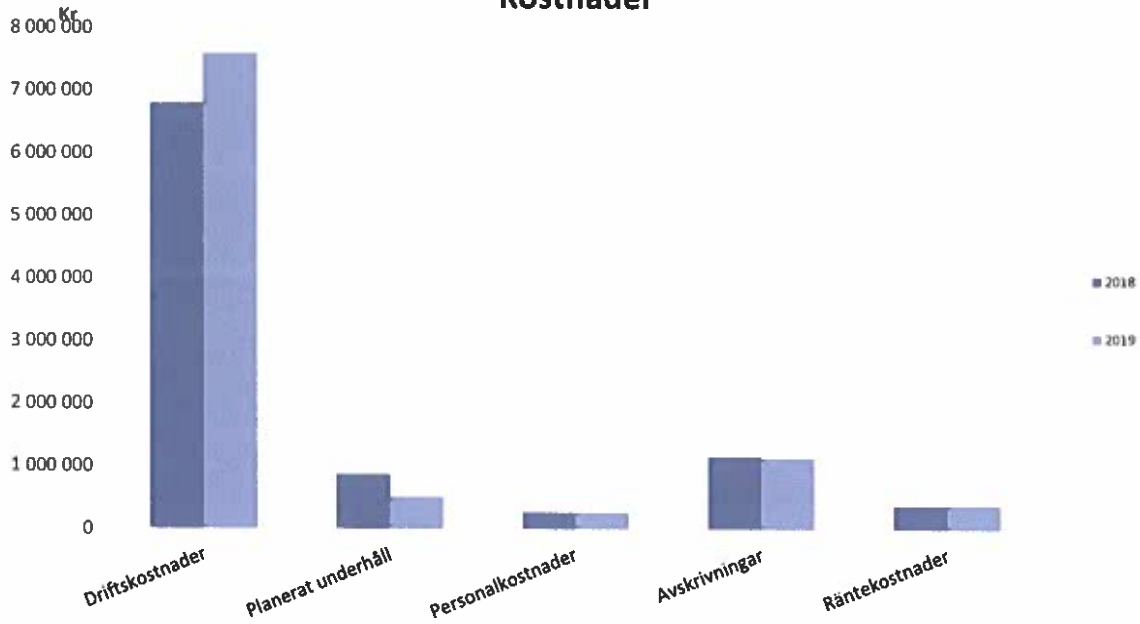
Av föreningen vald revisor



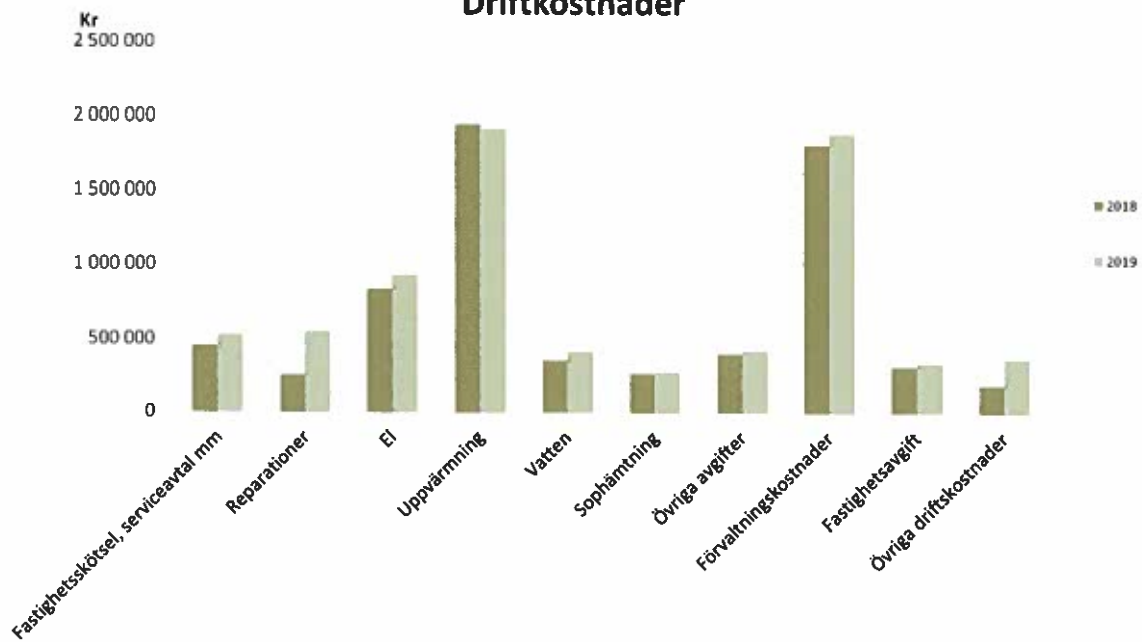


HSB brf Lunden i Örebro

Kostnader



Driftskostnader



[Handwritten signatures and notes]
Allt
out