



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Lunden i Örebro får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i oktober 2020.

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

Handwritten signature



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 274 (277) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 16 (21) lägenhetsöverlåtelser skett, varav tre genom gåva.

Styrelsen

Annie Einarsrud	ordförande
Lillemor Sjölund	sekreterare
Monika Fritz	ledamot
Deivid Nogueira	ledamot
Helen Rabogliatti	ledamot
Tommy Hagsten	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Annie Einarsrud, Lillemor Sjölund, Monika Fritz och Helen Rabogliatti.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Monika Fritz, Deivid Nogueira, Helen Rabogliatti och Annie Einarsrud.

Förvaltare och vicevärd

Föreningen har vicevärds- och förvaltningsavtal med HSB Förvaltning i Mälardalarna. Förvaltare har varit Kjell Ekholm. Jan Jansson var vicevärd i början av året, därefter tog Kjell Ekholm över vicevärdskapet. Vi skiljer dessa roller åt och har olika avtal för rollerna. En kort period i slutet av året vikarierade Per-Gunnar Tolsheden som förvaltare åt oss.

Revisor

Revisor har varit Sven-Olof Petersson, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Hasslund och Roland Jönsson. Sammankallande har varit Roland Jönsson.

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 2020-06-30 utomhus vid det gröna huset på ängen. På stämman deltog 22 (29) medlemmar, 12 av dessa medlemmar poströstade.

Underhåll och investeringar

Förutom löpande underhåll har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:

- Ny lekutrustning på lekplatserna. Säkerhetsarbeten på lekplatserna utifrån nya EU-direktiv på hur lekplatserna måste vara utformade: flyttat gungor och utökat ytan framför/bakom dem. Stort grävarbete krävdes.
- Ombyggnad av undercentraler med utbyte av styr- och reglerutrustning *den*



- Monteringen av ventilationsgaller till samtliga garagelängor är färdig och utförd av HSB. Detta ska förhoppningsvis bidra till mindre kondens i garagelängorna.
- Installera stolpbelysning vid parkering
- Bytt ut flera maskiner i gymmet
- Investerat i låssystemet Iloq till de gemensamma utrymmena i föreningen. Inte monterat än men kommer ske närmaste tiden.
- Byte av brevlådor i hela föreningen till låsbara lådor i metall istället för de tidigare lådorna i plast.
- Satt upp staket/stängsel vid Ängen för att öka säkerheten samt tydligare visa för utomstående att det är privat mark. Utökning av detta planeras under år 2021, omfattande husvagnsparkeringen för att öka säkerheten där. Det har förekommit stöld.
- Renoverat och utökat basketplan med ytterligare stolpe + korg samt nytt staket/stängsel.
- Köpt in en släpkärra och en högtryckstvätt för boende/medlemmar att låna.
- Nya möbler till grillplatserna
- Nya möbler till relaxrummet
- Nya parkeringslinjer
- Persiener och markiser har bytts på vissa allmänna/gemensamma utrymmen
- Monterat farthinder på gångvägarna i området pga mycket trafik och fordon som kör för fort.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2020. De närmsta åren planeras OVK-besiktning, målningsarbeten, diverse markarbeten, eventuellt målning av carportar, trädetaljer på huskroppar och garage, gräsytor och platsättningar kommer troligtvis behövas lite åtgärder.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 787 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2020. 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 25 640 549 kr. Under året har föreningen amorterat 778 852 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifterna inför år 2020. Även inför 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 618 kr per kvm.

Styrelsen bedömer att inga eller små höjningar av årsavgifterna behöver göras de närmsta åren. Budgeten för 2021 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. 



Sekreterare Lillemor Sjölund har deltagit i en utbildning för sekreterare som anordnades av HSB. Monika Fritz, Annie Einarsrud, Lillemor Sjölund och Helen Rabogliatti har deltagit i en utbildning i GDPR som anordnades av HSB. Annie Einarsrud har deltagit på ordförandeträff anordnad av HSB samt på fastighetsmässan.

Under året har styrelsen gjort medlemsutskick i pappersform i snitt 1 gång/månad.

Föreningen har egen hemsida : www.brflunden.nu

Föreningens e-postadress: styrelsen@brflunden.net

Under året har föreningen inte anordnat några medlemsaktiviteter pga pandemin.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
		10	10		
Nettoomsättning tkr	10 962	203	984	10 977	10 981
Resultat efter finansiella poster tkr	-560	399	1 553	2 150	1 106
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	26%	24%	21%	15%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	617	566	618	618	615
Bankskuld kr/m ²	1 566	1 610	1 740	1 747	2 082
Räntekostnader kr/m ²	20	23	22	27	28
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	11%	11%	16%	16%	19%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	59	56	61	53	50

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	823 400	3 542 693	5 626 085	398 673
Omföring av årets resultat enligt årstämma			398 673	-398 673
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 715 647	1 715 647	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		787 000	-787 000	
Årets resultat				-560 348
Belopp vid årets slut	823 400	2 614 046	6 953 405	-560 348

Handwritten signature



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 024 758
Disponerat ur UH-fonden	1 715 647
Avsatt till UH-fonden	- 787 000
Årets resultat	- <u>560 348</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 393 057

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 393 057
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 614 046 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 368 299 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *ku*



HSB brf Lunden i Örebro

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 962 164	10 202 502
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	52 161
Summa rörelseintäkter		10 962 164	10 254 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 045 027	-7 587 310
Planerat underhåll	Not 5	-1 715 647	-502 767
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-286 106	-254 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 149 684	-1 132 570
Summa rörelsekostnader		-11 196 463	-9 477 498
Rörelseresultat		-234 300	777 165
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-326 048	-378 492
Summa finansiella poster		-326 048	-378 492
Årets resultat		-560 348	398 673
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-787 000	-915 000
Disposition underhållsfond		1 715 647	502 767
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		928 647	-412 233
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		368 299	-13 560

du

**HSB brf Lunden i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	27 517 147	28 490 869
Mark	Not 10	2 545 000	2 545 000
Markanläggningar	Not 11	457 021	540 483
Inventarier	Not 12	369 998	374 998
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	172 963	0
		<u>31 062 129</u>	<u>31 951 350</u>

Summa anläggningstillgångar 31 062 129 31 951 350

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	7 570	6 551
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		7 061 440	6 783 854
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	77 792	65 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>488 776</u>	<u>533 046</u>
		<u>7 635 577</u>	<u>7 389 400</u>

Kassa och bank Not 16 57 556 39 165

Summa omsättningstillgångar 7 693 133 7 428 565

Summa tillgångar**38 755 262 39 379 915**



HSB brf Lunden i Örebro

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	823 400	823 400
Underhållsfond	2 614 046	3 542 693
	<u>3 437 446</u>	<u>4 366 093</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 953 405	5 626 085
Årets resultat	-560 348	398 673
	<u>6 393 057</u>	<u>6 024 758</u>
Summa eget kapital	<u>9 830 503</u>	<u>10 390 851</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>16 774 389</u>	<u>13 725 817</u>
	16 774 389	13 725 817
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	8 926 160	12 693 584
Aktuell skatteskuld	903 079	354 307
Fond för inre underhåll	0	14 750
Övriga kortfristiga skulder	820 484	796 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	Not 21	
	<u>79 067</u>	<u>74 988</u>
	<u>1 421 580</u>	<u>1 328 902</u>
	<u>12 150 370</u>	<u>15 263 247</u>
Summa skulder	<u>28 924 759</u>	<u>28 989 064</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>38 755 262</u>	<u>39 379 915</u>

**HSB brf Lunden i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-560 348	398 673
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 149 684	1 132 570
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>589 336</u>	<u>1 531 243</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 409	-110 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	654 547	-63 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 275 292</u>	<u>1 357 237</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-172 963	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-87 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-260 463</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-718 852	-2 131 456
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-718 852</u>	<u>-2 131 456</u>
Årets kassaflöde	295 977	-774 219
Likvida medel vid årets början	6 823 019	7 597 238
Likvida medel vid årets slut	7 118 996	6 823 019

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

äv



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 viktad 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

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) 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. *u
ack*



HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 126 536	9 294 054
Hyror	631 509	630 290
Övriga avgifter	301 913	347 682
Övriga intäkter	53 105	72 102
Bruttoomsättning	<u>11 113 063</u>	<u>10 344 128</u>
Avgiftsbortfall	-750	0
Hysesrabatter och övriga avdrag	-524	-425
Hysesbortfall	-63 583	-55 159
Avsatt till inre fond	-86 042	-86 042
	<u>10 962 164</u>	<u>10 202 502</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	52 161
	<u>0</u>	<u>52 161</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	421 566	522 643
Reparationer	619 237	543 899
El	936 185	927 707
Uppvärmning	1 802 280	1 913 352
Vatten	519 145	411 170
Sophämtning	259 189	273 300
Övriga avgifter	445 869	417 322
Förvaltningskostnader	2 040 051	1 878 562
Fastighetsavgift	346 392	335 576
Övriga driftskostnader	655 114	363 778
	<u>8 045 027</u>	<u>7 587 310</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	1 715 647	502 767
	<u>1 715 647</u>	<u>502 767</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	145 658	134 443
Övriga arvoden	72 810	12 200
Revisorsarvode	7 500	7 660
Löner och andra ersättningar	11 250	49 450
Sociala kostnader	48 888	51 098
	<u>286 106</u>	<u>254 851</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	973 722	974 108
Markanläggningar	83 462	83 462
Inventarier	92 500	75 000
	<u>1 149 684</u>	<u>1 132 570</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	326 048	378 319
Övriga finansiella kostnader	0	173
	<u>326 048</u>	<u>378 492</u>



HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 913 262	46 913 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 913 262	46 913 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 422 393	-17 448 285
Årets avskrivningar	-973 722	-974 108
Utgående avskrivningar	-19 396 115	-18 422 393
Bokfört värde	27 517 147	28 490 869
Taxeringsvärde för Stenkolet 1 m fl i Örebro. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	149 000 000	149 000 000
Byggnad - lokaler	1 793 000	1 793 000
	150 793 000	150 793 000
Mark - bostäder hyreshus	86 000 000	86 000 000
Mark - lokaler	3 123 000	3 123 000
	89 123 000	89 123 000
Taxeringsvärde totalt	239 916 000	239 916 000
Not 10 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 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 457 176	5 457 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 457 176	5 457 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 916 693	-4 833 231
Årets avskrivningar	-83 462	-83 462
Utgående avskrivningar	-5 000 155	-4 916 693
Bokfört värde	457 021	540 483
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 333 467	1 333 467
Årets investeringar	87 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 420 967	1 333 467
Ingående avskrivningar	-958 469	-883 469
Årets avskrivningar	-92 500	-75 000
Utgående avskrivningar	-1 050 969	-958 469
Bokfört värde	369 998	374 998
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	172 963	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 963	0

HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 570	6 551		
	7 570	6 551		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar				
Aktuell skattefordran	691	0		
Skattekonto	77 101	65 949		
	77 792	65 949		
Not 16 Kassa och bank				
Bankkonto	40 575	26 578		
Handkassa	16 981	12 587		
	57 556	39 165		
Not 17 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	823 400	3 542 693	5 626 085	398 673
Omföring av årets resultat enligt årstämma			398 673	-398 673
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 715 647	1 715 647	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		787 000	-787 000	
Årets resultat				-560 348
Belopp vid årets slut	823 400	2 614 046	6 953 405	-560 348
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek AB	326646	1,07%	2021-10-30	3 568 828
Stadshypotek AB	326647	1,07%	2021-10-30	5 283 332
Stadshypotek AB	397628	1,06%	2024-12-01	4 813 657
Stadshypotek AB	452129	0,70%	2023-09-30	11 974 732
				25 640 549
				718 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 774 389
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				
				22 046 289
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar				33 787 210
Summa ställda säkerheter				33 787 210
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				718 852
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 974 732
				8 926 160
Not 20 Övriga kortfristiga skulder				
Arbetsgivaravgifter				20 711
Källskatt				29 315
Mervärdesskatt				1 386
Övriga kortfristiga skulder				27 655
				79 067
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter				927 064
Upplupna räntekostnader				16 856
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				477 660
				1 421 580
				1 328 902



HSB brf Lunden i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-04-25

.....
Annie Einarsrud

.....
David Fontoura Nogueira

.....
Helen Rabogliatti

.....
Tommy Hagsten

.....
Lillemor Sjölund

.....
Monika Fritz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06

.....
Sven Olov Petersson

Av stämman vald revisor

.....
Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Örebro för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

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 misstag, 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 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna.

och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lunden i Örebro för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Örebro den 6/5 2021



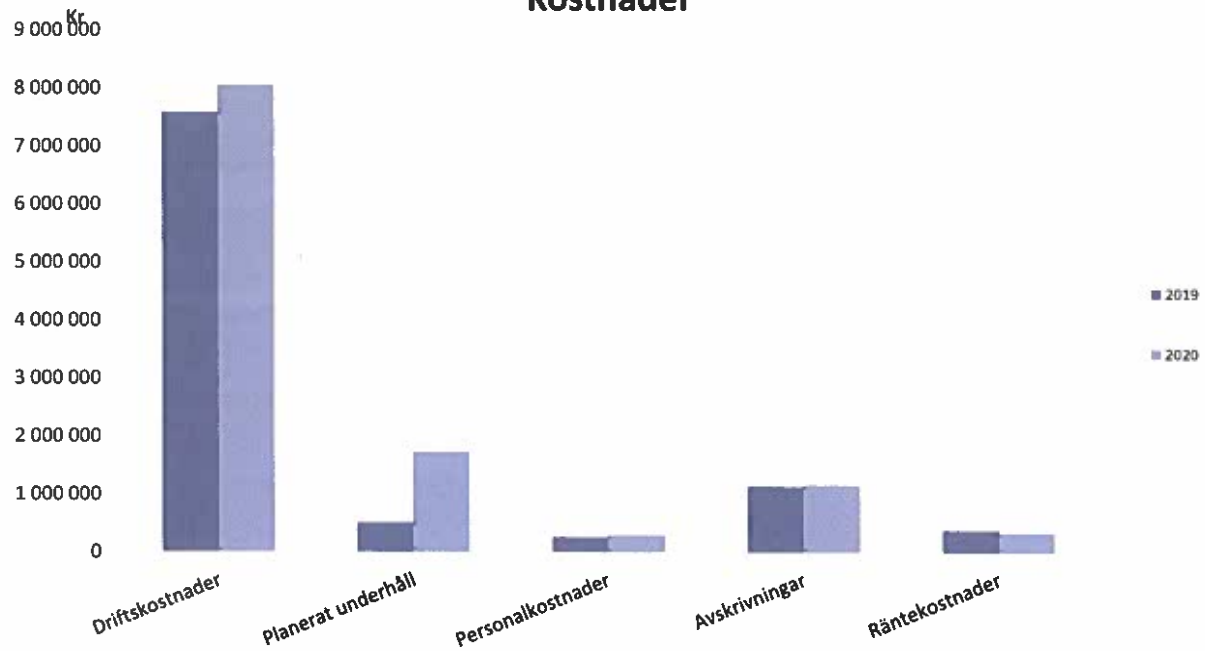
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HSB brf Lunden i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

