



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Lunden i Örebro får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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, 34 p-platser med tak, 25 p-platser med motorvärmare, 12 laddplatser för elbilar/hybridbilar. 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 september 2021.

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
Låsbyte	2021 <i>hw</i>

Handwritten signatures and initials:
Top right: *[Signature]*
Middle left: *TL*
Middle right: *HR*
Bottom left: *AHE*
Bottom right: *CUH* and *Sis*



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 276 (274) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 20 (16) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom gåva.

Styrelsen

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Deivid Fontoura Nogueira, Monika Fritz och Helen Rabogliatti.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

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

Förvaltare och vicevärd

Föreningen har vicevärds- och förvaltningsavtal med HSB Förvaltning i MälarDalarna. Förvaltare har varit Kjell Ekholm. Jennie Hagwall och Kjell Ekholm har varit vicevärdar. Vi skiljer dessa roller åt och har olika avtal för rollerna.

Revisor

Rollen som föreningsvald revisor har varit vakant under året. Föreningen har haft 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 Fontoura Nogueira som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15 via poströstning. På stämman deltog 47 (22) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Förutom löpande underhåll har föreningen utfört följande underhållsåtgärder:

Låsbyte har skett i ett stort antal gemensamma utrymmen, inhägnad av husvagnsparkeringen har gjorts, 12 st elbilsladdare är installerade och radonmätning beställdes. *mw*

RT
AHE
alt *sin*



Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2021. De närmsta åren planeras relining av avlopp/byte av avlopp, injustering av värmeanläggningarna (2 st), byte av bergvärmepumpen på Torpet, renovering/torkning och eventuellt dränering av Torpet, fasadtvätt, underhållsbesiktning tak med eventuell åtgärd.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 692 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 24 921 697 kr. Under året har föreningen amorterat 718 852 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifterna inför år 2021. Styrelsen beslutade att höja årsavgifter med 2 % inför 2022. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 630 kr per kvm. Budgeten för 2022 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.

Styrelsen har deltagit i två olika styrelsemässor/fastighetsmässor. Styrelsen har haft kontraktsmöte med HSB MälarDalarna.

Medlemmarna har fått informationsbrev ca 1 gång/månad samt löpande information via vår hemsida. Vissa extra utskick har också gjorts.

Föreningen har egen hemsida : www.brflunden.nu
Föreningens e-postadress: styrelsen@brflunden.net
Telefonnummer till styrelsen: 0700-555604

Under året har föreningen anordnat utomhuskonsert på Ängen, Ullared-resa samt julpyssel för barn på Torpet. Containrar för grovsopor har placerats ut vår och höst, 3 stycken korgar för frisbeegolf har monterats upp.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	11 112	10 962	10 203	10 984	10 977
Resultat efter finansiella poster tkr	163	-560	399	1 553	2 150
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	25%	26%	24%	21%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	619	617	566	618	618
Bankskuld kr/m ²	1 522	1 566	1 610	1 740	1 747
Räntekostnader kr/m ²	14	20	23	22	27
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	10%	11%	11%	16%	16%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	42	59	56	61	53 ✓

Handwritten signatures and initials:
AHE
RTK
aut
Sis



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	823 400	2 614 046	6 953 405	-560 348
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-560 348	560 348
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-231 512	231 512	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		692 000	-692 000	
Årets resultat				163 104
Belopp vid årets slut	823 400	3 074 534	5 932 569	163 104

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 393 057
Disponerat ur UH-fonden	231 512
Avsatt till UH-fonden	- 692 000
Årets resultat	163 104
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 095 673

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 6 095 673

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 074 534 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -297 384 kr, se resultaträkningen.

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


AHE R TH
CMT Sus



HSB brf Lunden i Örebro

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 112 445	10 962 164
Summa rörelseintäkter		11 112 445	10 962 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 832 035	-8 045 027
Planerat underhåll	Not 4	-231 512	-1 715 647
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-383 467	-286 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 277 345	-1 149 684
Summa rörelsekostnader		-10 724 359	-11 196 463
Rörelseresultat		388 086	-234 300
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-224 982	-326 048
Summa finansiella poster		-224 982	-326 048
Årets resultat		163 104	-560 348
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-692 000	-787 000
Disposition underhållsfond		231 512	1 715 647
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-460 488	928 647
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-297 384	368 299 <i>hw</i>

hw
AHE RTK
AHE Ls



HSB brf Lunden i Örebro

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	27 588 048	27 817 147
Mark	Not 9	2 545 000	2 545 000
Markanläggningar	Not 10	637 019	457 021
Inventarier	Not 11	67 903	69 998
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	73 923	172 963
		30 911 893	31 062 129
Summa anläggningstillgångar			
		30 911 893	31 062 129

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	33 911	7 570
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 259 599	7 061 440
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	187 299	77 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		634 784	488 776
		7 115 593	7 635 577

Kassa och bank	Not 15	43 829	57 556
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar			
		7 159 422	7 693 133

Summa tillgångar

38 071 314

38 755 262

AHE
RTIL
alt sis



HSB brf Lunden i Örebro

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

823 400

823 400

Underhållsfond

3 074 534

2 614 046

3 897 934

3 437 446

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 932 569

6 953 405

Årets resultat

163 104

-560 348

6 095 673

6 393 057

Summa eget kapital

9 993 608

9 830 503

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

15 778 685

16 774 389

15 778 685

16 774 389

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

9 203 012

8 926 160

Leverantörsskulder

582 949

903 079

Aktuell skatteskuld

4 306

0

Fond för inre underhåll

843 614

820 484

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

55 029

79 067

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 610 113

1 421 580

12 299 022

12 150 370

Summa skulder

28 077 707

28 924 759

Summa eget kapital och skulder

38 071 314

38 755 262

Handwritten signature and text:

AHE IRTK
01/11 2021

**HSB brf Lunden i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	163 104	-560 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 277 345	1 149 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 440 449	589 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-250 994	31 409
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-128 200	654 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 061 255	1 275 292
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 138 715	-172 963
Investeringar i maskiner/inventarier	-19 256	-87 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 157 971	-260 463
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-718 852	-718 852
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-718 852	-718 852
Årets kassaflöde	-815 568	295 977
Likvida medel vid årets början	7 118 996	6 823 019
Likvida medel vid årets slut	6 303 428	7 118 996

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

AHEIK-TV
alt sis

**HSB brf Lunden i Örebro****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 2,47 %

Torpet 1,61 %

Ursprungligt garage 3,6 %

Ombyggnad garage 1,08 %

Markanläggningar 5 %, 10 %, 20 %

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 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

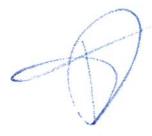
Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) 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. 


AHE KTH
dt sis



HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 151 400	10 126 536
Hyrer	636 700	631 509
Övriga avgifter	436 235	301 913
Övriga intäkter	41 936	53 105
Bruttoomsättning	11 266 271	11 113 063
 Avgiftsbortfall	0	-750
Hysesrabatter och övriga avdrag	-2 285	-524
Hysesbortfall	-65 499	-63 583
Avsatt till inre fond	-86 042	-86 042
	11 112 445	10 962 164
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 673 080	421 566
Reparationer	1 043 382	619 237
El	1 003 317	936 185
Uppvärmning	2 239 386	1 802 280
Vatten	532 580	519 145
Sophämtning	325 486	259 189
Övriga avgifter	754 356	445 869
Förvaltningskostnader	681 173	2 040 051
Fastighetsavgift	352 632	346 392
Övriga driftskostnader	226 644	655 114
	8 832 035	8 045 027
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	231 512	1 715 647
	231 512	1 715 647
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	141 750	145 658
Övriga arvoden	171 003	72 810
Revisorsarvode	3 000	7 500
Löner och andra ersättningar	0	11 250
Sociala kostnader	67 714	48 888
	383 467	286 106
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 139 791	973 722
Markanläggningar	116 203	83 462
Inventarier	21 351	92 500
	1 277 345	1 149 684
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	224 982	326 048
	224 982	326 048

AHE RT#
AH sin



HSB brf Lunden i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 663 262	47 663 262
Årets nyanskaffning	910 692	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 573 954	47 663 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 846 115	-18 872 393
Årets avskrivningar	-1 139 791	-973 722
Utgående avskrivningar	-20 985 906	-19 846 115
Bokfört värde	27 588 048	27 817 147
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 9 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 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 457 176	5 457 176
Årets investeringar	296 201	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 753 377	5 457 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 000 155	-4 916 693
Årets avskrivningar	-116 203	-83 462
Utgående avskrivningar	-5 116 358	-5 000 155
Bokfört värde	637 019	457 021
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	670 967	583 467
Årets investeringar	19 256	87 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 223	670 967
Ingående avskrivningar	-600 969	-508 469
Årets avskrivningar	-21 351	-92 500
Utgående avskrivningar	-622 320	-600 969
Bokfört värde	67 903	69 998
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	172 963	0
Årets investeringar	1 293 027	172 963
Omklassificeringar	-1 392 067	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 923	172 963

AHE
RTK
alt sis



HSB brf Lunden i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	33 911	7 570			
		33 911	7 570			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	0	691			
	Skattekonto	110 713	77 101			
	Mervärdesskatt	61 131	0			
	Övriga fordringar	15 455	0			
		187 299	77 792			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	28 614	40 575			
	Handkassa	15 215	16 981			
		43 829	57 556			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	823 400	2 614 046	6 953 405	-560 348	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-560 348	560 348	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-231 512	231 512		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		692 000	-692 000		
	Årets resultat				163 104	
	Belopp vid årets slut	823 400	3 074 534	5 932 569	163 104	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Ränte- och amorterier	7803146625	0,00%		60 000	0
	Stadshypotek AB	397628	1,06%	2024-12-01	4 278 805	534 852
	Stadshypotek AB	452129	0,70%	2023-09-30	11 974 732	0
	Stadshypotek AB	510884	0,71%	2022-10-30	3 494 828	74 000
	Stadshypotek AB	510885	0,71%	2022-10-30	5 173 332	110 000
					24 981 697	718 852
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 778 685	
	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					21 387 437
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				33 787 210	33 787 210
	Summa ställda säkerheter				33 787 210	33 787 210
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				718 852	718 852
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 484 160	8 207 308
					9 203 012	8 926 160
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				18 871	20 711
	Källskatt				24 680	29 315
	Mervärdesskatt				0	1 386
	Övriga kortfristiga skulder				11 478	27 655
					55 029	79 067
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				966 271	927 064
	Upplupna räntekostnader				14 038	16 856
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				629 804	477 660
					1 610 113	1 421 580


 AHE
 IKTH
 Alt xis



HSB brf Lunden i Örebro

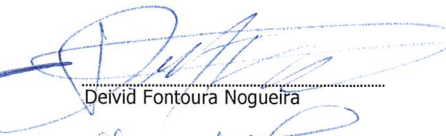
Noter

2021-12-31

2020-12-31

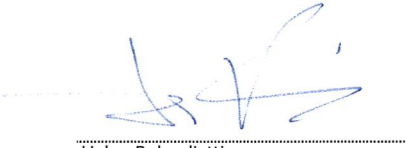
Örebro, 2022-05-13

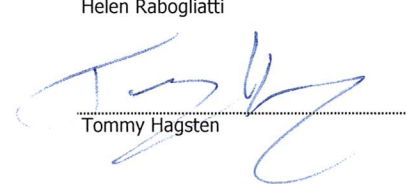

Annie Einarsrud


Deivid Fontoura Nogueira


Lillemor Sjölund

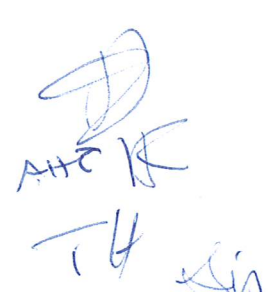

Monika Fritz


Helen Rabogliatti


Tommy Hagsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-23


Heléne Malmgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


AHC
TH
Sis

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 skyldig 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. Risker 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

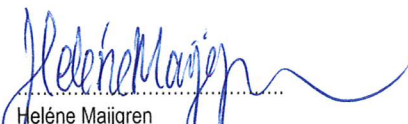
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaper. 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.

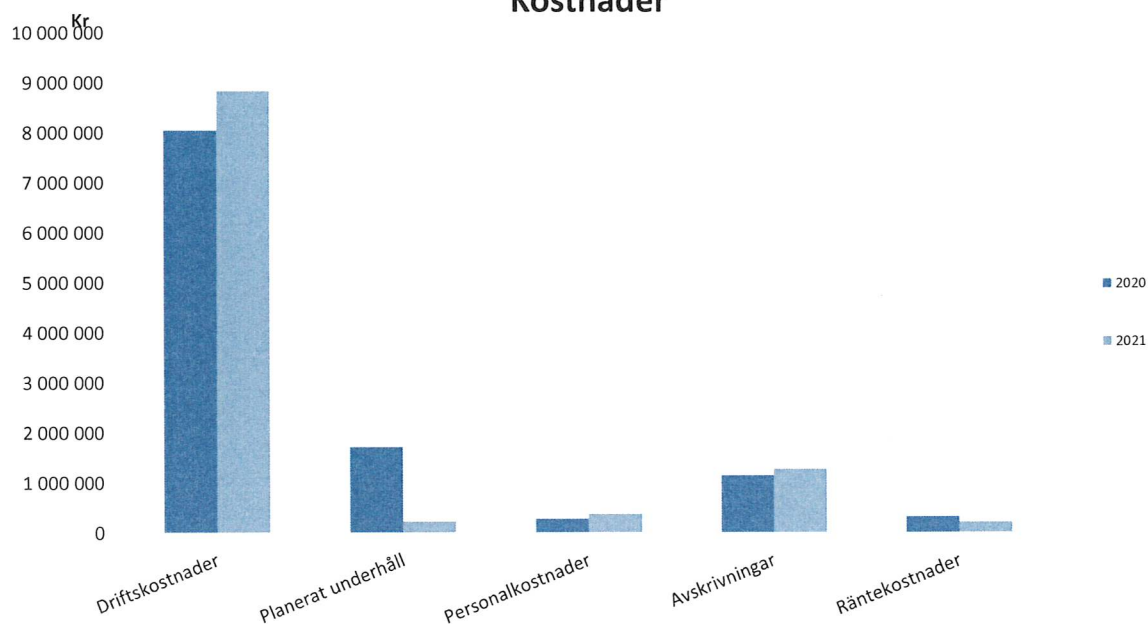
Örebro den 23/5 2022


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

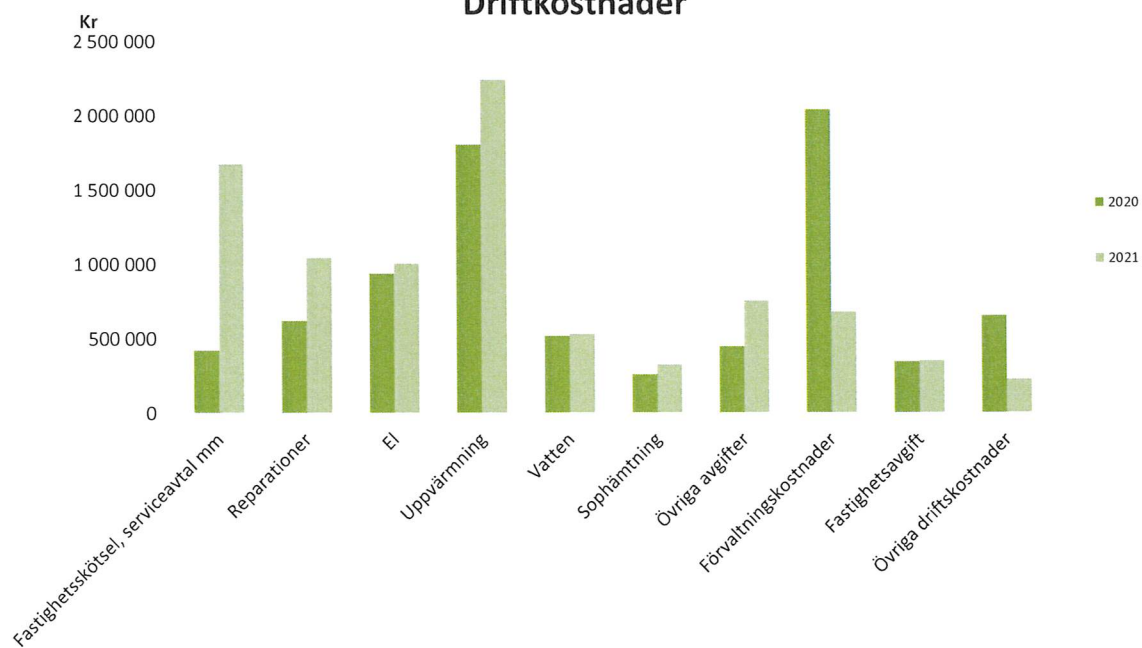


HSB brf Lunden i Örebro

Kostnader



Driftkostnader




1 HE 1071
att xis