



HSB Bostadsrättsförening Lundegård i Borlänge



Org.nr. 782600-1823

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Org.nr 782600-1823

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stenbocken 1, Stenbocken 4 och Stenbocken 5. På fastigheten har under åren 1957-58 uppförts fyra hus med adress Hagavägen 20-28, Tångringsgatan 29-41, Lunde Mats gata 1-5 samt Röda vägen 32-38 och innehåller 154 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt, 20 lokaler med hyresrätt samt 66 bilplatser och 41 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	25	958,0
2 rum och kök	40	2 276,5
3 rum och kök	47	2 940,1
4 rum och kök	35	2 776,0
5 rum och kök	7	695,5
<u>Totalt bostäder med bostadsrätt</u>	154	9 646,1
Bostad med hyresrätt	1	97,0
Lokaler med bostadsrätt	2	248,5
<u>Lokaler med hyresrätt</u>	20	1089,0
Total lokalyta inkl. gemensamma utrymmen		2017,0

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln, städning och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad i juni 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2020 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om att höja avgifterna med 7 %. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 609 kr/m².

I avgiften ingår bredband med 100/10 Mbit från Telenor (kan utökas genom att bostadsrättshavaren tecknar ett större abonnemang själv) och TV från ComHem med standardutbud (detta kan även tecknas om). Bostadsrättshavaren betalar och tecknar eget abonnemang för el i lägenheten.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 183 (fg år 179). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 18 (fg år 19) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. I stämman deltog 58 medlemmar, varav 14 fysiskt och 39 via poströst.

Org.nr782600-1823

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Fredrik Peterson	ordförande	2021
Anders Boström	vice ordförande	2022
Dan Nordlund	sekreterare	2022
Kirsti Eriksson	ledamot	2022
Håkan Andersson	ledamot	2021
Göran Engdahl Nilsson	ledamot	2021
Lars Arktedius	utsedd av HSB Mälardalarna till och med 28 feb 2021	
Marcus Persson	utsedd av HSB Mälardalarna från och med 1 mars 2021	

Styrelsen har under året hållit 10 (fg år 10) sammanträden och ett extra möte gällande renovering av PR-byråns lokaler samt hyreshöjning.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrik Peterson, Anders Boström, Håkan Andersson och Kirsti Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Andersson, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Fares Mustafa.

Vicevärd

Vicevärdskapet har delats mellan Gunilla Atter och HSB Mälardalarna till och med september då HSB Mälardalarna tagit över hela ansvaret.

Studie- och fritidsansvarig

Föreningen har inte haft någon studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Fredrik Peterson med Anders Boström som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt 20 kvm mark till Borlänge kommun.

Årets underhåll/investeringar

- Installerat 4 nya tvättmaskiner
- Påbörjat ombyggnad av garagelängor
- Påbörjat renovering samt ombyggnad av PR Byråns lokal till två lokaler
- Underjordsbehållare
- Kostnader i samband med ombyggnation av Hagarondellen

Planerat underhåll

- Stamrenovering – beräknad kostnad 43,5 miljoner kr. Kommer att finansieras med nya lån.
- Trapphusmålning
- Målning av golv och väggar i källare *cc*

Org.nr782600-1823

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

2004	Nya lekplatser
2005	Nya källarförråds- och garagedörrar Nya asfaltsytor vid hus A1 och stora parkeringen mot Hagavägen
2006	Byte dagvattenbrunn Tångringsgatan
2006-2007	Nya tvättstugor
2007	Ny fjärrvärmecentral
2008-2009	Fasadrenovering och fönsterbyte
2010	Gemensamt bredband och telefoni
2011	Montering av portlås
2012	Ny ledbelysning har satts in i trapphus och källare
2014	Åtgärder kring ventilation Reparation av trapphus på Lunde Mats gata 1-5
2015	Stamarbeten, Åtgärder kring ventilation
2017	Byte av radiatorer i hus A1-A2 OVK, samtliga hus
2018	Hus A1-A2, HV 22-28, TG 29-33: nya radiatorer, borring för ventilation. Bom uppsatt vid TG. Besiktning av lekplats. Nyplantering av 1 st gran. Byte av wc-stol och tvättställ i Lust & Kärleks lokal.
2019	Nedtagning av träd och plantering av nytt Anläggning av pergola Nya ståldörrar på förråd Termostatventilbyte radiatorer OVK Energideklaration Radonmätning Plåtarbeten tak Besiktning av lekplats Ny matkällare samt fyra nya förråd för uthyrning

Föreningsinformation

På grund av covid 19 har föreningen inte anordnat några medlemsaktiviteter under året.

Föreningen har en egen hemsida, www.hsb.se/malardalen/brf/lundegard, där de lägger ut kort information till medlemmarna samt en egen e-postadress, brflundegard@hotmail.com.

Flerårsöversikt

Baserat på total yta inkl lokalyta

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 521	6 413	6 302	6 218	6 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	207	532	1538	893
Avgiftsnivå kr/kvm	570	561	544	544	533
Yttre fond kr/kvm	263	312	357	394	358
Lån kr/kvm	2 255	2 264	2 272	2 058	2 058
Soliditet %	27	28	27	28	25
Likviditet i %	115	278	231	286	338
Genomsnittlig skuldränta i %	1,21	1,44	1,70	2,06	2,83

cc

Org.nr782600-1823

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	470 145	3 636 857	6 726 609	207 261
Omföring av årets resultat enl årsstämma			207 261	-207 261
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-841 759	841 759	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		267 000	-267 000	
Årets resultat				163 147
Belopp vid årets slut	470 145	3 062 099	7 508 629	163 147

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 933 871
Disponerat ur UH-fonden	841 759
Avsatt till UH-fonden	- 267 000
Årets resultat	163 147
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 671 776

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning **7 671 776**

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



HSB Brf Lundegård i Borlänge

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 520 964	6 413 449
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	25 276	0
Summa rörelseintäkter		6 546 240	6 413 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 947 264	-3 795 458
Planerat underhåll	Not 5	-841 759	-769 317
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-291 649	-312 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-969 364	-955 123
Summa rörelsekostnader		-6 050 035	-5 832 352
Rörelseresultat		496 205	581 097
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 903	10 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-339 086	-384 336
Summa finansiella poster		-332 184	-373 836
Resultat efter finansiella poster		164 022	207 261
Årets skatt	Not 10	-875	0
Årets resultat		163 147	207 261
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-267 000	-280 000
Disposition underhållsfond		841 759	769 317
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		574 759	489 317
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		737 905	696 578

**HSB Brf Lundegård i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	31 634 345	32 261 930
Mark	Not 12	652 500	652 500
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	4 440 888	0
		<u>36 727 732</u>	<u>32 914 430</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
Långfristiga placeringar	Not 16	2	2
		<u>502</u>	<u>502</u>

Summa anläggningstillgångar 36 728 234 32 914 932

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 17	5 642	21 487
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 496 499	5 560 262
Övriga kortfristiga fordringar	Not 18	481 587	568 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 403	256 444
		<u>5 186 131</u>	<u>6 406 888</u>

Kortfristiga placeringar Not 19 0 500 000

Kassa och bank Not 20 2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar 5 188 131 6 908 888

Summa tillgångar**41 916 365****39 823 820**

cc

**HSB Brf Lundegård i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 21	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	470 145	470 145
Underhållsfond	3 062 099	3 636 857
	<u>3 532 244</u>	<u>4 107 002</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 508 629	6 726 609
Årets resultat	163 147	207 261
	<u>7 671 776</u>	<u>6 933 871</u>
Summa eget kapital	<u>11 204 020</u>	<u>11 040 873</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22	
	<u>12 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
	12 000 000	19 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 23	
Leverantörsskulder	14 300 000	7 400 000
Fond för inre underhåll	400 116	196 888
Övriga kortfristiga skulder	1 244 604	1 196 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	
	71 403	97 961
	Not 25	
	<u>2 696 222</u>	<u>891 922</u>
	18 712 345	9 782 947
Summa skulder	<u>30 712 345</u>	<u>28 782 947</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>41 916 365</u>	<u>39 823 820</u>

cc

**HSB Brf Lundegård i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	164 022	207 261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	969 364	955 123
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 133 386</u>	<u>1 162 384</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	156 994	4 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 029 398</u>	<u>293 735</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 319 778	1 460 873
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-4 782 667</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 782 667	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	400 000
Årets skatt	-875	0
Årets kassaflöde	-1 563 764	1 860 873
Likvida medel vid årets början	6 062 262	4 201 389
Likvida medel vid årets slut	4 498 498	6 062 262

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



HSB Brf Lundegård i Borlänge

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:

Byggnader 1,8 %

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.

Övrigt

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

**HSB Brf Lundegård i Borlänge**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 500 221	5 362 911
	Hyror	1 129 187	1 156 057
	Övriga avgifter	4 238	5 050
	Övriga intäkter	60 771	71 087
	Försäljning av mark	6 000	0
	Bruttoomsättning	<u>6 700 417</u>	<u>6 595 105</u>
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-29 451	-31 654
	Avsatt till inre fond	-150 002	-150 002
		6 520 964	6 413 449
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	25 276	0
		<u>25 276</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	459 362	572 164
	Reparationer	203 197	332 134
	El	155 897	164 977
	Uppvärmning	734 347	825 876
	Vatten	744 752	288 943
	Sophämtning	132 051	87 104
	Övriga avgifter	333 578	213 199
	Förvaltningskostnader	581 869	642 985
	Fastighetsavgift	285 536	277 528
	Övriga driftskostnader	316 674	390 548
		<u>3 947 264</u>	<u>3 795 458</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	92 118	0
	Underhåll installationer	359 571	20 625
	Underhåll huskropp utvändigt	0	424 926
	Underhåll markytor	331 595	0
	Underhåll enligt plan	58 475	323 766
		<u>841 759</u>	<u>769 317</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	133 138	125 680
	Vicevärdsarvode	45 000	60 000
	Övriga arvoden	36 825	18 375
	Revisorsarvode	990	1 000
	Löner och andra ersättningar	32 725	58 660
	Sociala kostnader	42 971	48 739
		<u>291 649</u>	<u>312 454</u>
	Föreningen har haft en vice värd anställd fram till september.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	969 364	955 123
		<u>969 364</u>	<u>955 123</u>

cc

**HSB Brf Lundegård i Borlänge**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	6 854	10 500
	Övriga finansiella intäkter	49	0
		6 903	10 500
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	318 295	381 692
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 467
	Övriga finansiella kostnader	20 791	1 177
		339 086	384 336
Not 10	Årets skatt		
	Skatt	-875	0
		-875	0

**HSB Brf Lundegård i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 827 866	54 827 866
Årets nyanskaffning 2018	341 779	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>55 169 645</u>	<u>54 827 866</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 565 936	-21 610 813
Årets avskrivningar	-969 364	-955 123
Utgående avskrivningar	<u>-23 535 300</u>	<u>-22 565 936</u>
Bokfört värde	31 634 345	32 261 930
Taxeringsvärde för Stenbocken 1 mfl i Borlänge. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	56 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	3 034 000	3 034 000
	<u>59 034 000</u>	<u>59 034 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	19 200 000	19 200 000
Mark - lokaler	3 136 000	3 136 000
	<u>22 336 000</u>	<u>22 336 000</u>
Taxeringsvärde totalt	81 370 000	81 370 000
Not 12 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	652 500	652 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>652 500</u>	<u>652 500</u>
Bokfört värde	652 500	652 500
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	233 136	233 136
Årets utrangeringar	-129 979	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>103 157</u>	<u>233 136</u>
Ingående avskrivningar	-233 136	-233 136
Återförda avskrivningar pga utrangering	129 979	
Utgående avskrivningar	<u>-103 157</u>	<u>-233 136</u>
Bokfört värde	0	0
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	4 440 888	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 440 888</u>	<u>0</u>
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 16 Långfristiga placeringar		
Bostadsrättslokal	<u>2</u>	<u>2</u>
	2	2
Not 17 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 642	21 487
	5 642	21 487
Not 18 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	46 999	55 882
Skattekonto	434 588	512 813
	481 587	568 695
Not 19 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	500 000

cc



HSB Brf Lundegård i Borlänge

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 20 Kassa och bank					
Handkassa	2 000	2 000			
	2 000	2 000			
Not 21 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	470 145	3 636 857	6 726 609	207 261	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			207 261	-207 261	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-841 759	841 759		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		267 000	-267 000		
Årets resultat				163 147	
Belopp vid årets slut	470 145	3 062 099	7 508 629	163 147	
Not 22 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2753932397	1,00%	2021-09-28	5 000 000	0
Swedbank	2851639589	1,20%	2021-04-23	7 000 000	0
Swedbank	2851639613	1,46%	2022-04-25	7 000 000	0
Swedbank	2851639639	1,14%	2024-06-19	5 000 000	0
Swedbank	2950949574	0,92%	2021-04-28	2 300 000	100 000
				26 300 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 000 000	
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					25 800 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				26 587 610	26 587 610
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				26 587 610	26 587 610
Not 23 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 000	100 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				14 200 000	7 300 000
				14 300 000	7 400 000
Not 24 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				26 592	32 738
Källskatt				33 131	37 390
Mervärdesskatt				1 732	27 833
Övriga kortfristiga skulder				9 948	0
				71 403	97 961
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				582 481	527 255
Upplupna räntekostnader				48 737	52 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2 065 004	312 375
				2 696 222	891 922

OC



HSB Brf Lundegård i Borlänge

Noter

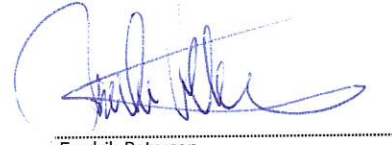
2020-12-31

2019-12-31

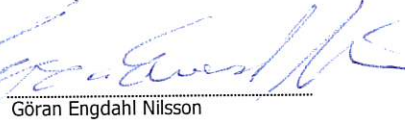
Borlänge, 2021-04-22


Anders Boström

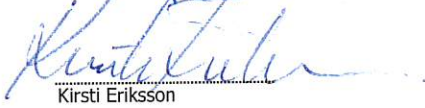

Dan Nordlund


Fredrik Peterson



Marcus Persson


Göran Engdahl Nilsson


Håkan Andersson


Kirsti Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28


Gunilla Andersson


Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lundegård i Borlänge, org.nr. 782600-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lundegård i Borlänge för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisorssed 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. *cc*

- 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 Lundegård i Borlänge för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Borlänge den 28/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

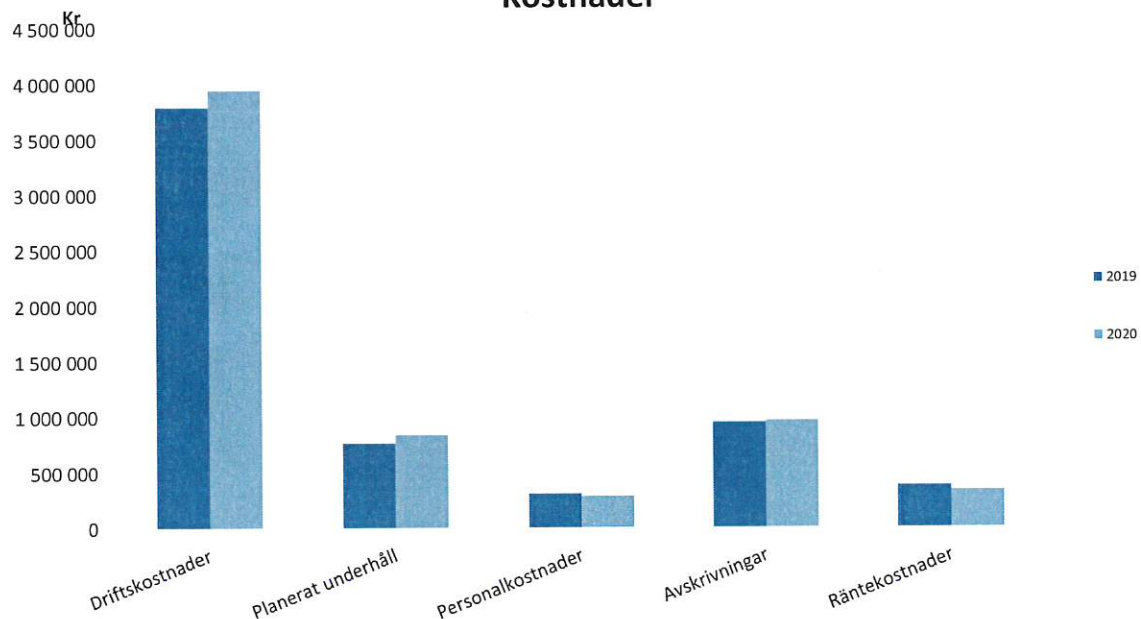


Av föreningen vald revisor

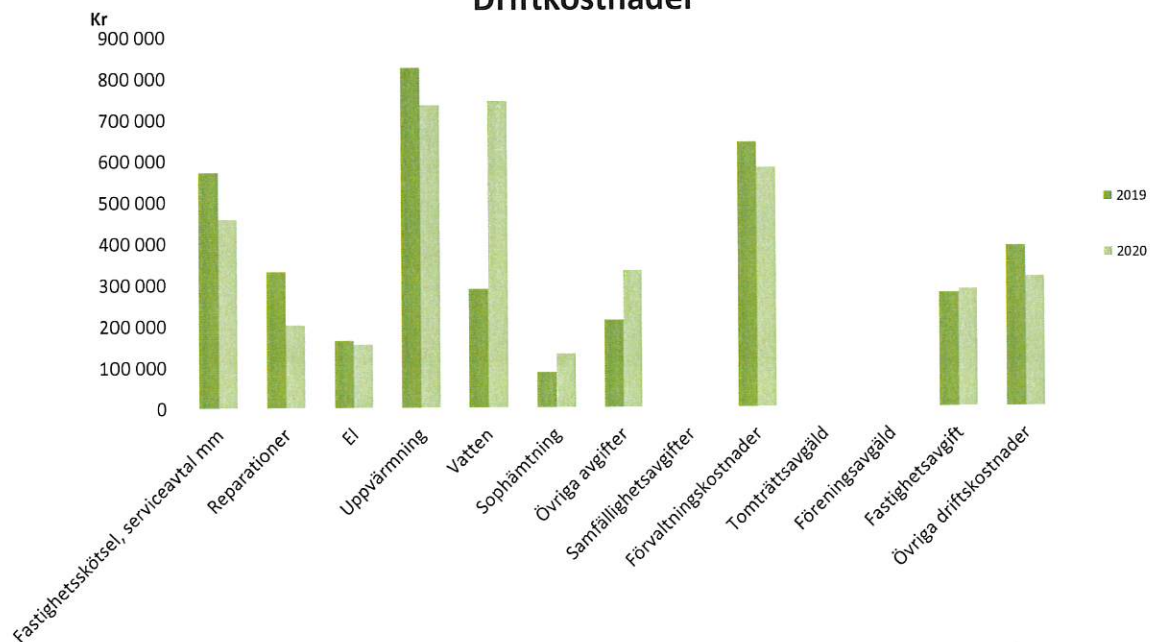


HSB Brf Lundegård i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lundegård i Borlänge



169

KR/KVM

SPARANDE



2255

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



140

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



570

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 169 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2255 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 140 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 570 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.