



# ÅRSREDOVISNING 2019

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-3350



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lunden i Skövde  
Org nr 766600-3350

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2019-01-01 – 2019-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar med anpassning § 31 och § 32 version 5.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2009-11-25.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 har skett under 2013 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer att ske under 2020.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar nr 6028307.

På fastigheten finns 12 bostadshus med tillsammans 27 trappuppgångar med adresserna Lundenvägen 3-25 ojämna nr. Fastighetsbeteckningen är Växthuset 1-3. Husen färdigställdes år 1973 för en sammanlagd produktionskostnad av 18 884 462 kronor och innehåller 234 bostäder om 15 078 m<sup>2</sup>, samt 5 lokaler om 730 m<sup>2</sup>.

Föreningens 234 bostäder fördelar sig enligt följande:

30 st	1 r o k
72 st	2 r o k
42 st	2 r o kokvrå
90 st	3 r o k
234 st	

I föreningen finns även 119 garage och 178 p-platser.



## Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- De gröna garagen har målats
- Cykelställ i trä och staket har målats
- Grunderna på alla byggnader har putsats och målats.
- Upptäckta fasadspäckor har åtgärdats
- Låsbyte på garage nr 1-68
- Gymmet har uppdaterats med en stakmaskin
- Ny lekplats

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Föreningen kommer under 2020 att fortsätta med arbeten som påbörjas, byte av badrumsstammar.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

I januari 2020 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är 745 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 386 772 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende teknisk förvaltning
- Skövde Värmeverk AB avseende fjärrvärme
- Skövde nät AB avseende elleverans
- Länsförsäkringar avseende fastighetsförsäkring
- Securitas avseende trygghetsjour samt parkeringsövervakning
- ComHem avseende kabel-tv, bredband och telefon
- Schneider avseende UC (värme, varmvatten)
- Karaten Bygg AB avseende badrumsrenoveringar & reparationer
- RDP Allservice avseende städ
- Sportgymbutiken avseende service gym

*M*



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 289 medlemmar (föregående år 285) varav 288 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 29 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 13 maj 2019.

## Styrelsen samt suppleanter

Ernst Ruiter	ordförande
Jusuf Coric	vice ordförande
Anette Senby	sekreterare
Thomas Johnsson	ledamot
Lena Linder	ledamot, utsedd av HSB NVG
Mariola Sahlström	suppleant
Karin Johansson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Ernst Ruiter och Anette Senby av ordinarie ledamöter samt suppleant Mariola Sahlström. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anette Senby, Thomas Johnsson, Ernst Ruiter och Jusuf Coric två i förening.

## Vicevärd

Vicevärd har Thomas Johnsson varit.

## Revisor

Revisor har varit Lena Jansson med Monica Sköld som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ernst Ruiter och Thomas Johansson med Josef Coric som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen består av Bernt Svensson (ordförande) Thomas Johnsson och Malin Jonsson.

## Miljö/brandskydd

Anette Senby och Mariola Sahlström har varit miljösamordnare och brandskyddsansvarig har Thomas Johnsson varit.

## Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Ernst Ruiter och Karin Johansson varit.

*Handwritten mark*

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	11 874	11 953	11 837	11 701	11 437
Resultat efter finansiella poster tkr	2 374	2 804	3 163	1 846	1 947
Soliditet %	66	59	49	48	44
Bankskuld tkr	8 387	10 338	13 286	10 428	10 773
Räntekostnader kr/m2	13	15	19	24	27
Drifts-/personalkostnader kr/m2	468	449	436	454	437
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	745	745	745	734	720
Fond för yttre underhåll tkr	5 704	5 468	5 085	4 575	4 577
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	99	99	92	119	119

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 288 200	0	5 468 008	8 094 545	2 804 419
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	2 804 419
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-1 264 363	1 264 363	
Årets resultat					2 373 874
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 288 200</b>	<b>0</b>	<b>5 703 645</b>	<b>10 663 327</b>	<b>2 373 874</b>



## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 898 964
Årets resultat	2 373 874
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 264 363
Summa till stämmans förfogande	13 037 201

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 037 201
-------------------------	------------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	5 703 645
--	-----------

*HL*





HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Lunden i Skövde**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	11 873 660	11 952 688
<b>Summa intäkter</b>		<b>11 873 660</b>	<b>11 952 688</b>
Driftskostnader	Not 2	-6 707 519	-6 441 186
Underhållskostnader	Not 3	-1 264 363	-1 116 936
Personalkostnader	Not 4	-353 670	-335 812
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-985 450	-1 032 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 311 002</b>	<b>-8 926 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 562 659</b>	<b>3 026 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 160	3 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-197 944	-225 259
Summa finansiella poster		-188 784	-221 695
<b>Årets resultat</b>		<b>2 373 874</b>	<b>2 804 419</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen:</b>			
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		-1 500 000	-1 500 000
<i>Disposition underhållsfond</i>		1 264 363	1 116 936
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		-235 637	-383 064
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>2 138 237</b>	<b>2 421 355</b>

1/2



**HSB Brf Lunden i Skövde****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 22 304 203 23 289 653

Inventarier

Not 9 0 0

22 304 203 23 289 653*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**22 304 703** **23 290 153****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11 5 640 6 821

Skattefordran

0 28 010

Övriga fordringar

Not 12 3 699 997 3 495 641

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

252 089 234 2273 957 726 3 764 699

Kortfristiga placeringar

Not 13 4 000 000 3 000 000

*Kassa och bank*

111 609 101 641

Summa omsättningstillgångar

**8 069 334** **6 866 340****Summa tillgångar****30 374 038** **30 156 494**

M

**HSB Brf Lunden i Skövde****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 288 200

1 288 200

Fond för yttre underhåll

5 703 645

5 468 008

6 991 8456 756 208*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 663 327

8 094 545

Årets resultat

2 373 874

2 804 419

13 037 20110 898 964

Summa eget kapital

**20 029 046****17 655 172****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 751 740

8 507 672

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

635 032

1 830 506

Leverantörsskulder

668 157

828 655

Skatteskulder

7 298

0

Övriga skulder

Not 17

89 074

93 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 193 690

1 241 411

2 593 2513 993 650

Summa skulder

**10 344 991****12 501 322****Summa Eget kapital och skulder****30 374 038****30 156 494**

M



## HSB Brf Lunden i Skövde

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

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

#### Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 37 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

**HSB Brf Lunden i Skövde**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 235 240	11 235 240
Hyror	557 148	551 806
Bortfall hyror	-45 456	-50 062
Övriga intäkter	126 728	215 704
	<b>11 873 660</b>	<b>11 952 688</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel mm	1 707 282	1 787 202
Tv/datakostnader	389 176	297 290
Reparationer	352 444	455 907
El	1 017 833	844 663
Uppvärmning	1 371 731	1 361 653
Vatten	402 020	410 246
Sophämtning	186 186	134 451
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	375 358	340 050
Medlemsavgifter	93 216	91 788
Försäkringar	119 746	115 141
Förvaltningsarvoden	360 595	345 916
Övriga driftskostnader	331 932	256 397
Övriga kostnader	0	481
	<b>6 707 519</b>	<b>6 441 186</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Underhåll lokaler	29 338	81 579
Underhåll övrigt	1 235 025	1 035 357
	<b>1 264 363</b>	<b>1 116 936</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	67 997	61 662
Vicevärdsarvode	159 120	169 589
Revisorsarvode	6 694	7 005
Löner och andra ersättningar	41 117	24 780
Sociala kostnader	78 542	72 576
	<b>353 470</b>	<b>335 612</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>353 670</b>	<b>335 812</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	845 190	845 190
Ombyggnader	140 260	187 450
	<b>985 450</b>	<b>1 032 640</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 183	1 464
Övriga ränteintäkter	7 977	2 100
	<b>9 160</b>	<b>3 564</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	197 944	225 259
	<b>197 944</b>	<b>225 259</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

**HSB Brf Lunden i Skövde**

Noter	2019-12-31	2018-12-31				
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2056					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
Anskaffningsvärde byggnader	41 748 712	41 748 712				
Anskaffningsvärde mark	1 159 374	1 159 374				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 908 086	42 908 086				
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 618 433	-18 585 793				
Årets avskrivningar	-985 450	-1 032 640				
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 603 883	-19 618 433				
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 304 203</b>	<b>23 289 653</b>				
Taxeringsvärde för Växthuset 1-3						
Byggnad - bostäder	115 000 000	74 000 000				
Byggnad - lokaler	1 876 000	1 619 000				
	116 876 000	75 619 000				
Mark - bostäder	41 000 000	24 400 000				
Mark - lokaler	3 438 000	2 866 000				
	44 438 000	27 266 000				
Taxeringsvärde totalt	161 314 000	102 885 000				
<b>Not 9 Inventarier</b>						
Ingående anskaffningsvärde	78 872	78 872				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 872	78 872				
Ingående avskrivningar	-78 872	-78 872				
Utgående avskrivningar	-78 872	-78 872				
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500				
<b>Not 11 Kundfordringar</b>						
Hyses och avgiftsfordringar	5 880	3 774				
Övriga kundfordringar	-240	3 047				
	5 640	6 821				
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 684 498	3 479 517				
Skattekonto	15 499	16 124				
	3 699 997	3 495 641				
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>						
	Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	1 000 000
	HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-07-01	6 mån	0,20%	3 000 000
						4 000 000
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 288 200	0	5 468 008	8 094 545	2 804 419	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	2 804 419	-2 804 419	
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-1 264 363	1 264 363		
Årets resultat					2 373 874	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 288 200</b>	<b>0</b>	<b>5 703 645</b>	<b>10 663 327</b>	<b>2 373 874</b>	

**HSB Brf Lunden i Skövde**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	15047747	4,40%	2021-07-22	1 103 341	90 700	
SBAB	16813702	1,48%	2021-05-20	2 160 000	60 000	
Stadshypotek AB	414448	1,60%	2022-03-01	2 537 500	350 000	
Swedbank Hypotek	2757525635	2,04%	2023-11-24	2 585 931	134 332	
				8 386 772	635 032	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>7 751 740</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 211 612	
<b>Ställda säkerheter:</b>						
Fastighetsinteckning					26 444 000	26 607 000
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				<b>635 032</b>	<b>1 830 506</b>	
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt				15 279	14 761	
Arbetsgivaravgifter				12 680	13 569	
Inre fond				61 115	64 748	
				<b>89 074</b>	<b>93 078</b>	
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				23 504	0	
Förutbetalda hyror och avgifter				875 931	848 977	
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				294 255	392 434	
				<b>1 193 690</b>	<b>1 241 411</b>	

Skövde 30/3 2020

Anette Senby

Thomas Johnsson

Ernst Ruiter

Jusuf Coric

Lena Linder

Vår revisionsberättelse har 3/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisningLena Järsson  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lunden, org.nr. 766600-3350

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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.

### 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lunden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 31/4 2020

  
.....  
Magnus Emilsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
.....  
Lena Jansson

Av föreningen vald revisor