



ÅRSREDOVISNING 2020

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.

TOMTRÄTT

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

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 omföring 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.

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.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lunden i Skövde
Org nr 766600-3350

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lunden i Skövde
Org nr 766600-3350

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2019-09-23.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 har skett under 2013 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer att ske under 2021.

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 m², samt 5 lokaler om 730 m².

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
<hr/>	
234 st	

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



Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Lås byte på garage nr 76-171
- Bytt fönster i gym och tvättstuga

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Föreningen kommer under 2021 att fortsätta med arbeten som påbörjas, byte av badrumsstammar. Man kommer även byta värmeväxlare och värme/varmvatten/kallvatten ledningar till varje hussektion.

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

Ekonomi

I januari 2021 höjdes s årsavgifterna med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är 753 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 751 740 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
- Karaten Bygg AB avseende badrumsrenoveringar & reparationer
- RDP Allservice avseende städ
- Sportgymbutiken avseende service gym
- Lorentzons Styr AB avseende UC



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 289 medlemmar (föregående år 289) varav 288 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 28 bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 4 maj 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Ernst Rüter	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 Rüter, Jusuf Coric och Thomas Johnsson av ordinarie ledamöter samt suppleant Karin Johansson. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Vicevärd

Vicevärd har Thomas Johnsson varit.

Revisor

Revisor har varit Lena Jansson med Monica Sivertsson 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 Rüter 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

Studieorganisations har Ernst Rüter och Karin Johansson varit.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lunden i Skövde
Org nr 766600-3350

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	11 853	11 874	11 953	11 837	11 701
Resultat efter finansiella poster tkr	2 442	2 374	2 804	3 163	1 846
Soliditet %	70	66	59	49	48
Bankskuld tkr	7 752	8 387	10 338	13 286	10 428
Räntekostnader kr/m2	10	13	15	19	24
Drifts-/personalkostnader kr/m2	501	468	449	436	454
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	745	745	745	745	734
Fond för yttre underhåll tkr	7 087	5 704	5 468	5 085	4 575
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	139	99	99	92	119

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 288 200	0	5 703 645	10 663 327	2 373 874
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	2 373 874
Reservering till yttre fond			2 100 000	-2 100 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-716 318	716 318	
Årets resultat					2 442 463
Belopp vid årets slut	1 288 200	0	7 087 327	11 653 519	2 442 463



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	13 037 201
Årets resultat	2 442 463
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 2 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	716 318
Summa till stämmans förfogande	14 095 982

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	14 095 982
-------------------------	------------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	7 087 327 ^{kr}
--	-------------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lunden i Skövde

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 852 945	11 873 660
Summa intäkter		11 852 945	11 873 660
Driftskostnader	Not 2	-7 186 771	-6 707 519
Underhållskostnader	Not 3	-716 318	-1 264 363
Personalkostnader	Not 4	-377 711	-353 670
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-985 449	-985 450
Summa rörelsekostnader		-9 266 249	-9 311 002
Rörelseresultat		2 586 696	2 562 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 318	9 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-155 552	-197 944
Summa finansiella poster		-144 234	-188 784
Årets resultat		2 442 463	2 373 874
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-2 100 000	-1 500 000
Disposition underhållsfond		716 318	1 264 363
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 383 682	-235 637
Resultat efter fondförändring		1 058 781	2 138 237 ^{pt}



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

HSB Brf Lunden i Skövde

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 21 318 754 22 304 203

Inventarier

Not 9 0 0

21 318 754 22 304 203

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

21 319 254 22 304 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 4 108 5 640

Övriga fordringar

Not 12 6 563 930 3 699 997

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

235 414 252 089

6 803 452 3 957 726

Kortfristiga placeringar

Not 13 4 000 000 4 000 000

Kassa och bank

112 109 111 609

Summa omsättningstillgångar

10 915 561 8 069 334

Summa tillgångar

32 234 815 30 374 038

**HSB Brf Lunden i Skövde****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 288 200

1 288 200

Fond för yttre underhåll

7 087 327

5 703 645

8 375 5276 991 845*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 653 519

10 663 327

Årets resultat

2 442 463

2 373 874

14 095 98213 037 201

Summa eget kapital

22 471 509**20 029 046****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

4 154 767

7 751 740

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 596 973

635 032

Leverantörsskulder

616 945

668 157

Skatteskulder

19 466

7 298

Övriga skulder

Not 17

91 076

89 074

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 284 079

1 193 690

5 608 5402 593 251

Summa skulder

9 763 307**10 344 991****Summa Eget kapital och skulder****32 234 815****30 374 038**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

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 36 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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell 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. *ØL*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

HSB Brf Lunden i Skövde

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 235 240	11 235 240
Hyror	563 832	557 148
Bortfall hyror	-41 440	-45 456
Övriga intäkter	95 313	126 728
	11 852 945	11 873 660
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	2 100 361	1 707 282
Tv/datakostnader	389 724	389 176
Reparationer	510 330	352 444
El	845 040	1 017 833
Uppvärmning	1 340 960	1 371 731
Vatten	520 168	402 020
Sophämtning	163 967	186 186
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	387 526	375 358
Medlemsavgifter	96 096	93 216
Försäkringar	112 236	119 746
Förvaltningsarvoden	368 151	360 595
Övriga driftskostnader	352 212	331 932
	7 186 771	6 707 519
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll lokaler	0	29 338
Underhåll övrigt	716 318	1 235 025
	716 318	1 264 363
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	71 071	67 997
Vicevärdsarvode	159 120	159 120
Revisorsarvode	7 028	6 694
Löner och andra ersättningar	64 440	41 117
Sociala kostnader	75 852	78 542
	377 511	353 470
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	377 711	353 670
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	845 190	845 190
Ombyggnader	140 259	140 260
	985 449	985 450
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 322	1 183
Övriga ränteintäkter	8 996	7 977
	11 318	9 160
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	155 552	197 944
	155 552	197 944



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

HSB Brf Lunden i Skövde

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2056				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	41 748 712	41 748 712			
Anskaffningsvärde mark	1 159 374	1 159 374			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>42 908 086</u>	<u>42 908 086</u>			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 603 883	-19 618 433			
Årets avskrivningar	-985 449	-985 450			
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-21 589 332</u>	<u>-20 603 883</u>			
Bokfört värde	21 318 754	22 304 203			
Taxeringsvärde för Växthuset 1-3					
Byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000			
Byggnad - lokaler	1 876 000	1 876 000			
	<u>116 876 000</u>	<u>116 876 000</u>			
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000			
Mark - lokaler	3 438 000	3 438 000			
	<u>44 438 000</u>	<u>44 438 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	161 314 000	161 314 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckning	26 444 000	26 444 000			
Not 9 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	78 872	78 872			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>78 872</u>	<u>78 872</u>			
Ingående avskrivningar	-78 872	-78 872			
Utgående avskrivningar	<u>-78 872</u>	<u>-78 872</u>			
Bokfört värde	0	0			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	4 108	5 880			
Övriga kundfordringar	0	-240			
	<u>4 108</u>	<u>5 640</u>			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	6 548 431	3 684 498			
Skattekonto	15 499	15 499			
	<u>6 563 930</u>	<u>3 699 997</u>			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100l	2020-10-01	2021-04-01	6 mån	0,20%	1 000 000
HSB Nordvästra Götaland 100l	2021-01-01	2021-07-01	6 mån	0,20%	3 000 000
					<u>4 000 000</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lunden i Skövde**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 288 200	0	5 703 645	10 663 327	2 373 874
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	2 373 874	-2 373 874
Reservering till yttre fond			2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-716 318	716 318	
Årets resultat					2 442 463
Belopp vid årets slut	1 288 200	0	7 087 327	11 653 519	2 442 463

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	15047747	4,40%	2021-07-22	1 012 641	90 700
SBAB	16813702	1,48%	2021-05-20	2 100 000	60 000
Stadshypotek AB	414448	1,60%	2022-03-01	2 187 500	350 000
Swedbank Hypotek	2757525635	2,04%	2023-11-24	2 451 599	134 332
				7 751 740	635 032

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 154 767

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

4 576 580

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	635 032	635 032
Lån som förfaller inom 12 mån *	2 961 941	0
	3 596 973	635 032

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	16 730	15 279
Arbetsgivaravgifter	13 231	12 680
Inre fond	61 115	61 115
	91 076	89 074

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 102	23 504
Förutbetalda hyror och avgifter	942 795	875 931
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	319 182	294 255
	1 284 079	1 193 690

Skövde 19/4 2021

 Thomas Johnsson


 Anette Senby


 Lena Linder


 Ernst Rüter


 Jusuf Coric
Vår revisionsberättelse har 21/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Lena Jansson

Av föreningen vald revisor


 Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Skövde för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lunden i Skövde för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

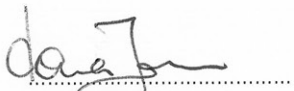
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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 21 / 4 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Jansson
Av föreningen vald revisor