



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lunden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Peter Eriksson	Ordförande
A S Gabriella C Ajax Lindau	Sekreterare
Adam Östblom	Kassör
Mats Göte Eriksson	Ledamot
Fatemeh Heydari	Ledamot
Hao Huang	Ledamot

Karin Lindblom	Suppleant
Karin Rosén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Göte Eriksson, Fatemeh Heydari och Adam Östblom.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Patrik Lager Ordinarie Extern Folkesson Revision
Paul Sjöberg Ordinarie Intern

Valberedning

Joakim Lantz
Jonas Rydén Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fastigheten Fålhagen 16:4	1965-09-20	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

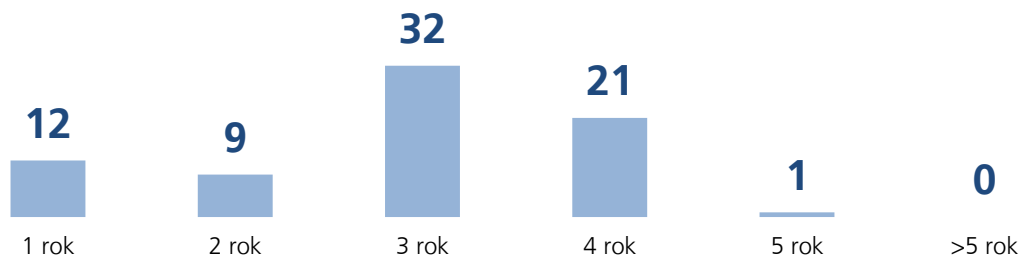
Fastigheten bebyggdes 1963 - 1964 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 819 m², varav 5 333 m² utgör lägenhetsyta och 486 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tapetserare	120 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Övernattningsrum

Hobbyrum

Kommentar

Huvudsakligen för styrelsearbete men möjlig att disponera för boende för t.ex. kursverksamhet. Att disponera av de boende samt besökare till dessa. För t.ex. snickeri eller målningsarbete.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar Elbil	2020	Installation 4 laddplatser Sommar 2020
Byte av 2 tvättmaskiner i lilla tvättstugan	2020	
Radonmätning	2020	Vintern
Värmesystem	2020	Radiatorventiler
Branddörrar i källare	2019	
Dräneringsledningar VVS	2018	
Skorsten målning	2018	
Utbyte av varmvattenrör	2017	Garantiåtgärd (stamreoveringen)
Ombyggnation av avlopps system	2017 - 2018	Projektet avslutat hösten 2018
Utbyte av armaturer i källare till LED	2017 - 2018	
Målning av balkonger	2016	
Målning av stora tvättstugan	2016	
Belysning garagelänga	2016	
Ombyggnation och upprustning av lekplatsen	2016	
Byte av alla tvättmaskiner stora tvättstugan	2016	
Betongelement Omfärgning	2015 - 2016	
Målning av garageväggar	2015	Genomfördes
Belysning ute portar	2015	Genomfördes
Monterat ventiler på Alu fönster utsida, samt rengjort frånluft kanaler	2014	
Ventilationsrenovering	2014	Projektarbetet pågår i början av 2014
Elrenovering	2007	
Stamrenovering	2006 - 2007	
Asfalterat P-Platser	2000	
PVC Sanerat	1997	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och byte av trädetaljer fasad	2015	Har skjutits upp
Radonfläktar monteras i källare	2019	Kommer efter radonmätning
Planerad start av utbyte av fönster	2019	Har skjutits upp 2021
Delvis målning källare	2019	
Utbyte fläkt i torkrum	2019	
Fönster och fönsterdörrar	2022	Uppskjutet pga förlängd hanteringstid

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	UBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
SBA Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB

Föreningens ekonomi

Under 2020 inledde styrelsen arbete med att upphandla omförhandling av föreningens lån, vilket resulterade i väldigt mycket lägre ränta. Besparingen ligger på ca 90.000:-/år i sänkt ränta.

Från och med 2021 kommer föreningen att börja amortera på sina lån. Amorteringen kommer att ligga på 1% årligen.

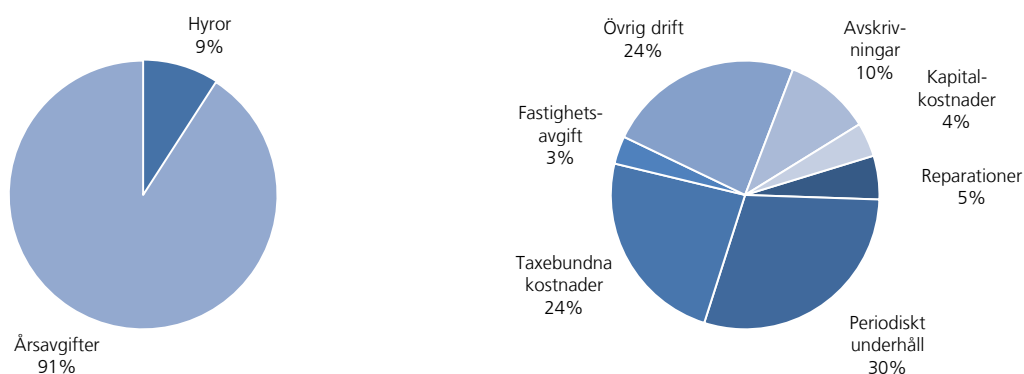
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 058 716	1 649 052
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 085 241	2 794 027
Finansiella intäkter	37	19
Minskning kortfristiga fordringar	70 873	264 739
Ökning av långfristiga skulder	0	1 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	114 949	0
	3 271 100	4 258 785
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 407 239	3 623 426
Finansiella kostnader	163 520	145 399
Minskning av kortfristiga skulder	0	80 297
	3 570 759	3 849 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 759 056	2 058 716
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-299 660	409 664

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen arbetet med att ta fram en plan för radonmätning och åtgärder.

Underhållsarbete värmesystem har utförts. Radiatorventiler har bytts ut och senare justerats in.

4 stycken laddplatser för El-bilar har under året installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	521	509	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	242	239	233	229
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 751	1 751	1 526	1 526
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	16	13
Värmekostnad/m ² totalyta	94	100	103	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	24	27	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	25	21	18
Soliditet (%)	9	16	27	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-897	-1 386	-202	-1 188
Nettoomsättning (tkr)	3 125	3 064	2 996	2 931

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 333 m² bostäder och 486 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	521 272	0	0	521 272
Upplåtelseavgifter	1 742 510	0	0	1 742 510
Fond för yttre underhåll	400 000	400 000	-872 888	872 888
S:a bundet eget kapital	2 663 782	400 000	-872 888	3 136 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-749 771	-400 000	-513 521	163 750
Årets resultat	-897 112	-897 112	1 386 409	-1 386 409
S:a ansamlad förlust	-1 646 883	-1 297 112	872 888	-1 222 659
S:a eget kapital	1 016 899	-897 112	0	1 914 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-897 112
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-349 772
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-400 000</u>
summa balanserat resultat	-1 646 884

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>400 000</u>
att i ny räkning överförs	-1 246 884

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 124 695	3 064 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-39 455	-270 000
Summa rörelseintäkter		3 085 241	2 794 027
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 112 954	-3 283 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 800	-229 185
Personalkostnader	Not 6	-118 485	-110 590
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-411 631	-411 630
Summa rörelsekostnader		-3 818 870	-4 035 056
RÖRELSERESULTAT		-733 629	-1 241 029
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 520	-145 399
Summa finansiella poster		-163 483	-145 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-897 112	-1 386 409
ÅRETS RESULTAT		-897 112	-1 386 409

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	9 322 377	9 734 008
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 322 377	9 734 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 322 377	9 734 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-34	124
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 791 369	2 161 744
Summa kortfristiga fordringar		1 791 335	2 161 868
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 791 335	2 161 868
SUMMA TILLGÅNGAR		11 113 712	11 895 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 782	2 263 782
Fond för yttre underhåll	Not 11	400 000	872 888
Summa bundet eget kapital		2 663 782	3 136 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-749 771	163 750
Årets resultat		-897 112	-1 386 409
Summa fritt eget kapital		-1 646 883	-1 222 659
SUMMA EGET KAPITAL		1 016 899	1 914 011
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 976 000	9 340 132
Summa långfristiga skulder		1 976 000	9 340 132
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 364 132	0
Leverantörsskulder		320 947	235 431
Skatteskulder		23 317	15 659
Övriga skulder		2 464	2 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	409 954	388 179
Summa kortfristiga skulder		8 120 814	641 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 113 712	11 895 875

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Ombyggnad	20-67 år	20-67 år
Stamreovering	40 år	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Ombyggnation av lokal	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 839 656	2 777 319
Hyror lokaler	117 788	115 924
Hyror parkering	23 250	23 700
Hyror garage	126 000	127 400
Hyror förråd	18 000	19 680
Öresutjämnning	1	4
	3 124 695	3 064 027

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	-75 848	-270 000
Övriga erhållna bidrag	36 394	0
	-39 455	-270 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	242 752	239 188
	Fastighetsskötsel beställning	8 073	3 180
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 175	49 773
	Snöröjning/sandning	2 281	14 087
	Städning entreprenad	110 625	110 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 125	0
	Myndighetstillsyn	27 325	18 000
	Bevakning	6 720	0
	Gemensamma utrymmen	2 578	1 300
	Sophantering	0	8 524
	Gård	0	32 554
	Serviceavtal	0	6 556
	Förbrukningsmateriel	3 769	29 002
	Brandskydd	15 408	19 482
		459 831	532 271
	Reparationer		
	Tvättstuga	32 637	5 972
	Källare	0	2 166
	Entré/trapphus	10 449	11 169
	Lås	5 336	13 275
	VVS	26 745	12 601
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 600
	Ventilation	32 313	0
	Elinstallationer	34 880	9 576
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	32 665	6 785
	Tak	0	21 051
	Fönster	2 664	0
	Mark/gård/utemiljö	11 875	71 290
	Garage/parkering	17 626	938
	Skador/klotter/skadegörelse	1 315	12 886
		208 505	173 309
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	73 652	0
	Gemensamma utrymmen	76 656	0
	Tvättstuga	130 760	0
	Entré/trapphus	57 165	286 183
	VVS	832 449	200 000
	Huskropp utvändigt	0	63 803
	Mark/gård/utemiljö	0	525 000
	Garage/parkering	0	196 000
		1 170 682	1 270 986
	Taxebundna kostnader		
	El	75 995	86 457
	Värme	544 342	582 743
	Vatten	206 882	141 394
	Sophämtning/renhållning	116 278	116 245
	Grovsopor	5 613	21 672
		949 110	948 511
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 906	77 643
	Självrisk	0	43 706
	Kabel-TV	108 075	105 779
	Bredband	1 500	0
		189 481	227 128
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 345	131 445

Not 4 forts		2020	2019
	DRIFTKOSTNADER		
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 112 954	3 283 650
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	3 019
	Medlemsinformation	2 119	0
	Tele- och datakommunikation	2	1 500
	Juridiska åtgärder	6 875	46 677
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	20 000
	Föreningskostnader	438	3 924
	Styrelseomkostnader	4 660	9 400
	Förvaltningsarvode	104 976	103 360
	Administration	6 431	1 015
	Konsultarvode	19 350	31 960
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	6 630
		175 800	229 185
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 399	87 340
	Sociala kostnader	28 086	23 250
		118 485	110 590
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	58 370	58 370
	Förbättringar	353 261	353 261
		411 631	411 630

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 640 010	17 640 010
	Utgående anskaffningsvärde	17 640 010	17 640 010
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 906 002	-7 494 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-411 631	-411 630
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 317 633	-7 906 002
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 322 377	9 734 008
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	770 100	770 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 185 000	49 185 000
	Taxeringsvärde mark	47 632 000	47 632 000
		96 817 000	96 817 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	2 817 000	2 817 000
		96 817 000	96 817 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	301 825	301 825
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	301 825	301 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-301 825	-301 825
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-301 825	-301 825
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	75 848
	Skattekonto	28 057	22 924
	Klientmedel hos SBC	1 759 056	2 058 716
	Avräkning övrigt	4 256	4 256
		1 791 369	2 161 744

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	872 888	316 532
	Reservering enligt stadgar	400 000	872 888
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-872 888	-316 532
	Vid årets slut	400 000	872 888

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	1 300 000	1 300 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,750 %	1 200 000	1 200 000	2021-03-17
	Handelsbanken	1,950 %	2 146 000	2 146 000	2021-03-09
	Handelsbanken	1,630 %	1 976 000	1 976 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,950 %	2 718 132	2 718 132	2021-03-09
	Summa skulder till kreditinstitut		9 340 132	9 340 132	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 364 132	0	
			1 976 000	9 340 132	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 340 132 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 197 000	11 197 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	86 760	86 500
	Sociala avgifter	27 260	23 254
	Ränta	9 986	9 639
	Avgifter och hyror	285 948	268 786
		409 954	388 179

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

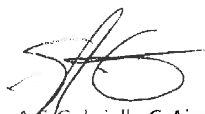
Under 2021 skall källarna målas. Fläktar skall monteras i källarna då nya mätningar visat på att radonnivåerna där varit över gränsvärdena och åtgärden syftar till att reducera risken att radongaser sprids uppåt i fastigheterna.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 1 / 4 2021

Peter Eriksson
Ordförande

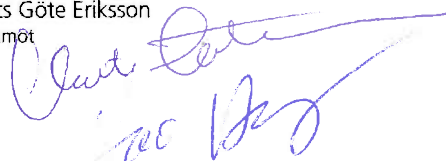


A.S. Gabriella C. Ajax Lindau
Sekreterare

Adam Östblom
Kassör



Mats Göte Eriksson
Ledamot



Fatemeh Heydari
Ledamot



Hao Huang
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 - 2021

Folkesson Råd & Revisión AB



Patrik Lager

Auktörsråd revisor



Paul Sjöberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden

Org.nr. 717600-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 22 april 2021

Folkesson Råd & Revision AB

Patrik Lager

Auktoriserad revisor

Paul Sjöberg

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 853 000	2 839 656	2 797 000
Hyror lokaler	117 000	117 788	115 000
Hyror parkering	24 000	23 250	23 000
Hyror garage	126 000	126 000	129 000
Hyror förråd	14 000	18 000	19 000
Öresutjämning	0	1	0
Fakturerade kostnader	0	-75 848	0
Övriga erhållna bidrag	0	36 394	0
	3 134 000	3 085 241	3 083 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-249 000	-242 752	-303 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-8 073	-23 000
Fastighetskötsel gård beställning	-23 000	-19 175	-7 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-2 281	-15 000
Städning entreprenad	-116 000	-110 625	-116 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 125	0
Myndighetstillsyn	-19 000	-27 325	0
Bevakning	0	-6 720	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 578	-1 000
Sopphantering	-3 000	0	0
Gård	-16 000	0	-6 000
Serviceavtal	-7 000	0	-8 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-3 769	-8 000
Brandskydd	-21 000	-15 408	-15 000
	-493 000	-459 831	-502 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-168 000	0	-190 000
Tvättstuga	0	-32 637	0
Entré/trapphus	0	-10 449	0
Lås	0	-5 336	0
VVS	0	-26 745	0
Ventilation	0	-32 313	0
Elinstallationer	0	-34 880	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-32 665	0
Fönster	0	-2 664	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 875	0
Garage/parkering	0	-17 626	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 315	0
	-168 000	-208 505	-190 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	-73 652	-202 700
Gemensamma utrymmen	0	-76 656	0
Tvättstuga	0	-130 760	-275 800
Källare	-300 000	0	0
Entré/trapphus	0	-57 165	-79 000
VVS	-75 000	-832 449	0
Värmeanläggning	0	0	-550 000
Balkonger/altaner	0	0	-110 100
	-575 000	-1 170 682	-1 217 600

Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-75 995	-94 000
Värme	-607 000	-544 342	-627 000
Vatten	-142 000	-206 882	-160 000
Sophämtning/renhållning	-121 000	-116 278	-120 000
Grovsopor	-23 000	-5 613	-5 000
	-983 000	-949 110	-1 006 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-81 000	-79 906	-75 000
Kabel-TV	-111 000	-108 075	-108 000
Bredband	0	-1 500	0
	-192 000	-189 481	-183 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-132 000	-135 345	-131 512
	-132 000	-135 345	-131 512
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 838	-3 000
Medlemsinformation	0	-2 119	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-6 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-21 000	-21 000
Föreningskostnader	-4 000	-438	-13 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-4 660	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-109 000	-104 976	-117 000
Administration	-4 000	-6 431	-5 000
Konsultarvode	0	-19 350	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 760	-7 000
	-161 000	-175 800	-170 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-85 000	-86 760	-85 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-999	-1 000
Övriga arvoden	-1 000	-2 640	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-28 086	-27 000
	-113 000	-118 485	-118 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-59 000	-58 370	-59 000
Förbättringar	-354 000	-353 261	-354 000
	-413 000	-411 631	-413 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 230 000	-3 818 870	-3 931 112
RÖRELSERESULTAT	-96 000	-733 629	-848 112
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-170 000	-163 520	-170 000
	-170 000	-163 483	-170 000
RESULTAT	-266 000	-897 112	-1 018 112

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se