



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
251 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2745 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
178 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
598 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skoghall, Mörmön 51:5, som stod färdigställd år 1955-57. Fastigheten består av 8 hus som fördelas över 248 bostäder enligt följande: 51 st 1 RoK 1 793,5 m², 105 st 2 RoK 6 109,5 m², 67 st 3 RoK 4 573,5 m², 24 st 4 RoK 2 116 m² och 1 st 5 RoK 118,5 m². Föreningen har även 14 st uthyrningslokaler på totalt 617 m², 45 st garage samt 156 parkeringsplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar, med tilläggsskrivning: "Föreningen har ett balkongtillägg avseende lägenheter med balkong. Avgiften fastställs av styrelsen".

Stadgar: Föreningen har HSB normalstadgar 2011, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. På stämman togs det andra och sista beslutet att anta nya stadgar till HSB normalstadgar 2011 version 5. Under verksamhetsåret har 15 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Mona Högberg och Åke Jansson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Mona Högberg	ordförande	i tur att avgå
Åke Jansson	vice ordförande	
Jan Ankarsund	sekreterare	i tur att avgå
Katja Granum	vice sekreterare	i tur att avgå
Mona Andrén	ledamot	
Sylvia Eriksson	ledamot	
Lars Andersson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Mona Andrén, Katja Granum, Mona Högberg och Åke Jansson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Irja Ingvarsdotter, Stig Svensson och Åsa Gravander.

Revisorer: Revisorer har varit Roland Stridh med Lars-Erik Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och av Riksbyggen som utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har HSB Värmland varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, Förvaltartjänst, Energiavtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Ellevio och Karlstad Energi	El och elnät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Telenor	Internet
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Balkonger	2011
Sophus	2011
Bastec, Zeparofilter samt installation vaacumavgasare för fjärrvärme	2016
Relining avloppsrör under källargolv	2018-2019
Utemiljö och parkering	2018-2019
OVK -besiktning	2019



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 december 2020.

Reparationer: Vattenskada i källare Lunserudsvägen 12 A-E, kostnad ca 24 000 kr samt vicevärdskontor, förråd och gymlokal, kostnad ca 76 000 kr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Radonutredning, underhåll ventilationssystem kostnad ca 288 000 kr.

Lagning av värmestam i källare Lunserudsvägen 10 C, kostnad 93 800 kr.

Kontroll och byte av gasfjädrar på rökluckor, kostnad 44 000 kr.

Iordningsställande av uteplats Tallvägen-Mellanvägen samt byte av sand i två sandlådor, kostnad ca 60 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast den 17 september 2020.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2045 till en kostnad av ca 70 mkr i 2020 års penningvärde.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Fortsatt relining av avloppsledningar under källargolv hus Mellanvägen 1 A-C och Mellanvägen 2 A-C, beräknad kostnad ca 760 tkr.

Omläggning av tak, beräknad kostnad ca 14 mkr.

Fortsatt arbete med ventilationsåtgärder/radonutredning.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt nya lån på ca 14 mkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 598 kr/m² och är en ökning med 5 % från föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften för lägenheter med 4% för år 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg beroende på storlek samt kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 134 154 kr. Under året har föreningen amorterat 1 442 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 32 (33) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 294 st varav röstberättigade medlemmar 249 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	10 340	9 925	9 773	9 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 757	-667	-740	992
Soliditet, %	26%	23%	24%	24%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	598	567	556	556
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 745	2 839	2 933	3 031
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	366	493	502	372

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 261	278 958	7 497 942	6 618 824	-667 200
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			410 000	-1 077 200	667 200
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			1 984 037	-1 984 037	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-572 187	572 187	
Årets resultat					1 756 942
Belopp vid årets utgång	389 261	278 958	9 319 793	4 129 774	1 756 942

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	5 541 624
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	572 187
Avsättning till underhållsfonden*	-1 984 037
Årets resultat	1 756 942
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 886 716

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	5 886 716
---	------------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar. Avsättning inkl stammar skulle ha varit 4 677 tkr.

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 339 676	9 925 466
Summa rörelseintäkter		10 339 676	9 925 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 471 352	-7 402 765
Övriga externa kostnader	Not 4	-832 133	-846 924
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-149 606	-158 861
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 525 280	-1 525 280
Summa rörelsekostnader		-7 978 371	-9 933 829
Rörelseresultat		2 361 305	-8 363
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 363	-658 837
Summa finansiella poster		-604 363	-658 837
Resultat efter finansiella poster		1 756 942	-667 200
Resultat före skatt		1 756 942	-667 200
Årets resultat		1 756 942	-667 200



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 7, 13 53 306 795 54 823 162

Inventarier och installationer

Not 8 8 914 17 827

Summa materiella anläggningstillgångar

53 315 709 54 840 989

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

53 316 209 54 841 489

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 436 13 878

Övriga fordringar

Not 10 10 567 9 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 428 159 422 180

Summa kortfristiga fordringar

443 162 445 621

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 6 967 633 5 207 701

Summa kassa och bank

6 967 633 5 207 701

Summa omsättningstillgångar

7 410 795 5 653 322

Summa tillgångar

60 727 004 60 494 811



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	668 219	668 219
Fond för yttre underhåll	9 319 793	7 497 942
Summa bundet eget kapital	9 988 012	8 166 161

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 129 774	6 618 824
Årets resultat	1 756 942	-667 200
Summa fritt eget kapital	5 886 716	5 951 624

Summa eget kapital

15 874 728	14 117 786
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	34 390 718	42 104 154
Summa långfristiga skulder		34 390 718	42 104 154

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 743 436	1 472 852
Leverantörsskulder		790 002	1 197 594
Skatteskulder		13 912	17 928
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	420 153	416 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 494 056	1 167 663
Summa kortfristiga skulder		10 461 559	4 272 871

Summa skulder

44 852 277	46 377 025
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

60 727 004	60 494 811
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 105 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 41 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Lån, långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 448 010 kr (3 448 010 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 754 384	8 337 600
	Årsavgift balkonger	1 170 828	1 170 828
	Hysesintäkt lokaler	162 748	184 104
	Hysesintäkt garage och bilplatser	191 350	191 688
	Hysesintäkt övrigt	1 400	0
	Avsatt till inre fond	-22 463	-22 463
	Övriga intäkter i verksamheten	2 992	3 408
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 794	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	60 514	57 901
	Övriga fakturerade kostnader	3 211	900
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 918	1 500
		10 339 676	9 925 466

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-343 092	-175 676
	El	-197 454	-219 781
	Uppvärmning	-1 471 531	-1 562 686
	Vatten	-1 064 763	-1 024 824
	Renhållning	-264 899	-259 516
	Bevakningskostnader	-23 809	-4 486
	TV, bredband, iptelefoni	-157 208	-153 600
	Serviceavtal	-46 918	-34 176
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-677 429	-749 026
	Försäkringar	-214 616	-182 651
	Fastighetsskatt	-222 120	-222 120
	Periodiskt underhåll	-572 187	-2 744 898
	Övriga driftskostnader	-215 327	-69 325
		-5 471 352	-7 402 765
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-288 607	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-223 137	-1 698 853
	Underhåll mark och utemiljö	-60 443	-1 046 045
		-572 187	-2 744 898

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-21 928	-20 850
	Förvaltningskostnader	-568 214	-549 353
	Kostnader överlåtelse och panter	-54 221	-57 978
	Föreningsverksamhet	-2 116	-7 884
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 714	-9 773
	Konsulter	0	-32 707
	Förbrukningsinventarier	-8 837	-5 831
	Medlemsavgifter HSB	-108 400	-108 400
	Stämma och styrelse	-4 799	-3 243
	Arrende, hyra, leasing	-50 904	-50 904
		-832 133	-846 924

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-108 694	-109 903
	Löner för anställda	-700	0
	Övriga arvoden	-14 916	-18 158
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-21 796	-27 300
		-149 606	-158 861

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 498 367	-1 498 366
	Markanläggningar	-18 000	-18 000
	Maskiner och inventarier	-8 914	-8 914
	Summa avskrivningar	-1 525 280	-1 525 280

Not 7	Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		86 238 897	86 418 897		
	Årets investering byggnader		0	-180 000		
	Ingående anskaffningsvärde mark		355 600	355 600		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		180 000	180 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		86 774 497	86 774 497		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-31 861 335	-30 362 969		
	Årets avskrivningar byggnader		-1 498 367	-1 498 366		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-90 000	-72 000		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-18 000	-18 000		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-33 467 702	-31 951 335		
	Utgående bokfört värde		53 306 795	54 823 162		
	Bokförda värden byggnader		52 879 195	54 377 562		
	Bokförda värden mark		355 600	355 600		
	Bokförda värden markanläggningar		72 000	90 000		
	Fastighetsbeteckning:	Mörmon 51:5				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1965	61 000 000	10 600 000	71 600 000	71 600 000
	Lokaler		732 000	0	732 000	732 000
			61 732 000	10 600 000	72 332 000	72 332 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 8	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			44 569		44 569
	Utgående anskaffningsvärden			44 569		44 569
	Ingående avskrivningar			-26 742		-17 828
	Årets avskrivningar			-8 914		-8 914
	Utgående avskrivningar			-35 655		-26 742
	Utgående bokfört värde			8 914		17 827
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto			10 567		9 563
				10 567		9 563
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			216 109		214 616
	Förutbetald kabel-TV och bredband			40 791		39 737
	Förutbetald fastighetsskötsel			140 445		138 438
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			30 814		29 389
				428 159		422 180
Not 12	Kassa och bank					
	Swedbank			31 334		73 316
	Handelsbanken			6 936 299		5 134 385
				6 967 633		5 207 701

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,64%	2021-01-30	2 550 000	600 000
Stadshypotek		1,73%	2021-03-30	4 452 952	102 368
Stadshypotek		1,22%	2022-09-30	3 550 000	200 000
Stadshypotek		1,32%	2022-10-30	2 364 327	57 668
Stadshypotek		1,49%	2023-10-30	3 197 764	79 944
Stadshypotek		1,49%	2023-10-30	4 323 283	100 540
Stadshypotek		1,34%	2024-03-01	4 830 000	120 000
Stadshypotek		1,18%	2025-06-01	16 865 828	182 332
				42 134 154	1 442 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 390 718**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,43%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 771 408
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 919 894
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Panier och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	58 024 000	58 024 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 024 000	58 024 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	371 853	368 534
Övriga kortfristiga skulder	48 300	48 300
	420 153	416 834

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	96 360	96 407
Upplupna sociala avgifter	23 171	30 291
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	185 264	207 911
Upplupna räntekostnader	47 436	53 214
Upplupen revision	21 653	20 850
Upplupen fastighetsförvaltning, reparation, underhåll	317 344	30 938
Förutbetalda årsavgifter och hyror	801 854	704 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	974	23 393
	1 494 056	1 167 663

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förväntad framtida utveckling
 Omläggning av tak till en beräknad kostnad av ca 14 mkr. Finansiering genom nya lån.

Skoghall 15/4 2021


 Mona Högberg


 Katja Granum


 Åke Jansson

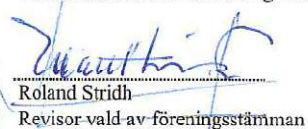

 Mona Andrén

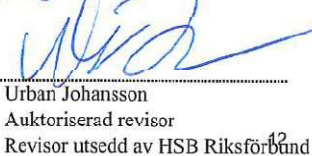

 Jan Ankarsund


 Sylvia Eriksson


 Lars Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16


 Roland Stridh
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall, org.nr. 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvakta revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghäll för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Den auktoriserade revisorn 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 förlöpande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad, den 16/14 2021

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roland Strich
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

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

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]