



# 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.

## 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 m<sup>2</sup>, samt 5 lokaler om 730 m<sup>2</sup>.

Föreningens 234 bostäder fördelar sig enligt följande:

|        |              |
|--------|--------------|
| 30 st  | 1 r o k      |
| 72 st  | 2 r o k      |
| 42 st  | 2 r o kokvrå |
| 90 st  | 3 r o k      |
| <hr/>  |              |
| 234 st |              |

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



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Lunden i Skövde**  
Org nr 766600-3350

## **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

Stadgeenlig 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



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Lunden i Skövde**  
Org nr 766600-3350

## 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 överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 4 maj 2020.

## Styrelsen samt suppleanter

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

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Ernst Ruiter, 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 Ruiter 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 Ruiter och Thomas Johansson med Josef Coric som ersättare.

## Valberedning

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

## Miljö/brandskydd

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

## Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Ernst Ruiter och Karin Johansson varit. *te*



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-<br>avgifter | Yttre<br>UH-fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>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             |                   |
| Ianspråkstagande av yttre fond |                  |                         | -716 318         | 716 318                |                   |
| Årets resultat                 |                  |                         |                  |                        | 2 442 463         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>   | <b>1 288 200</b> | <b>0</b>                | <b>7 087 327</b> | <b>11 653 519</b>      | <b>2 442 463</b>  |



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Lunden i Skövde**  
Org nr 766600-3350

## 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 <sub>kr</sub> |
|----------------------------------------------------|-------------------------|



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

## HSB Brf Lunden i Skövde

|                                                          |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31   |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                                   |       |                          |                            |
| Nettoomsättning                                          | Not 1 | 11 852 945               | 11 873 660                 |
| <b>Summa intäkter</b>                                    |       | <b>11 852 945</b>        | <b>11 873 660</b>          |
| 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                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                            |       | <b>-9 266 249</b>        | <b>-9 311 002</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                   |       | <b>2 586 696</b>         | <b>2 562 659</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                |       |                          |                            |
| 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                   |
| <b>Årets resultat</b>                                    |       | <b>2 442 463</b>         | <b>2 373 874</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen:</b>                   |       |                          |                            |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b> |       |                          |                            |
| Avsättning underhållsfond                                |       | -2 100 000               | -1 500 000                 |
| Disposition underhållsfond                               |       | 716 318                  | 1 264 363                  |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond     |       | -1 383 682               | -235 637                   |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                     |       | <b>1 058 781</b>         | <b>2 138 237</b> <i>pe</i> |



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

Inventarier

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | 21 318 754        | 22 304 203        |
| Not 9 | 0                 | 0                 |
|       | <u>21 318 754</u> | <u>22 304 203</u> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| Not 10 | 500        | 500        |
|        | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar

**21 319 254**      **22 304 703**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 11 | 4 108            | 5 640            |
| Not 12 | 6 563 930        | 3 699 997        |
|        | <u>235 414</u>   | <u>252 089</u>   |
|        | <u>6 803 452</u> | <u>3 957 726</u> |

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 - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

## 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

8 375 527

6 991 845

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 653 519

10 663 327

Årets resultat

2 442 463

2 373 874

14 095 982

13 037 201

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

5 608 540

2 593 251

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 eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *ØL*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

# HSB Brf Lunden i Skövde

| Noter                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 11 235 240               | 11 235 240               |
| Hyror                                                          | 563 832                  | 557 148                  |
| Bortfall hyror                                                 | -41 440                  | -45 456                  |
| Övriga intäkter                                                | 95 313                   | 126 728                  |
|                                                                | <b>11 852 945</b>        | <b>11 873 660</b>        |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| 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                  |
|                                                                | <b>7 186 771</b>         | <b>6 707 519</b>         |
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>                               |                          |                          |
| Underhåll lokaler                                              | 0                        | 29 338                   |
| Underhåll övrigt                                               | 716 318                  | 1 235 025                |
|                                                                | <b>716 318</b>           | <b>1 264 363</b>         |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                                 |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| 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                   |
|                                                                | <b>377 511</b>           | <b>353 470</b>           |
| <b>Övriga anställda</b>                                        |                          |                          |
| Pensionskostnader och förpliktelser                            | 200                      | 200                      |
|                                                                | <b>200</b>               | <b>200</b>               |
|                                                                | <b>377 711</b>           | <b>353 670</b>           |
| <b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>      |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 845 190                  | 845 190                  |
| Ombyggnader                                                    | 140 259                  | 140 260                  |
|                                                                | <b>985 449</b>           | <b>985 450</b>           |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 2 322                    | 1 183                    |
| Övriga ränteintäkter                                           | 8 996                    | 7 977                    |
|                                                                | <b>11 318</b>            | <b>9 160</b>             |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 155 552                  | 197 944                  |
|                                                                | <b>155 552</b>           | <b>197 944</b>           |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

## HSB Brf Lunden i Skövde

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



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3350

## 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        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>1 288 200</b> | <b>0</b>       | <b>7 087 327</b> | <b>11 653 519</b>   | <b>2 442 463</b> |

### 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              |
|                                 | <b>3 596 973</b> | <b>635 032</b> |

\* 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        |
|                     | <b>91 076</b> | <b>89 074</b> |

### 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          |
|                                                 | <b>1 284 079</b> | <b>1 193 690</b> |

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 revisionssed 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 21 / 4 2021



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Jansson  
Av föreningen vald revisor