

Årsredovisning för  
**Brf Lunden i Sollentuna**  
769613-2591

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6   |
| Resultaträkning        | 7     |
| Balansräkning          | 8-9   |
| Noter                  | 10-15 |
| Underskrifter          | 16    |

M

207  
HA  
GF.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens bildande och mål

Föreningen bildades formellt 20 oktober 2005 och under 2007 beslutades att fastigheten Hyran 1 skulle inköpas och att lägenheterna i de två husen skulle ombildas till bostadsrätter. Den 14 december 2007 köpte föreningen fastigheten Hyran I av det kommunala bostadsföretaget Sollentunahem.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning (§ 1 i föreningens stadgar).

## Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hyran I med adress Pilvägen 72-100 i Sollentuna kommun.

Föreningen omfattar 120 lägenheter om tillsammans 8 583 kvm bostadsyta fördelat på 1 höghus och 1 låghus. Lägenhetsfördelningen är följande:

- 12 st. 1 ro kök\_
- 18 st. 2 ro kök
- 90 st. 3 ro kök

Inom föreningen finns 2 st lokaler som hyrs ut för kommersiell verksamhet.

Inom föreningen finns också 26 lokaler (förråd) som hyrs ut till boende inom föreningen. Vidare finns 42 garageplatser (varav 2 MC-platser) samt 25 parkeringsplatser utomhus, varav 12 parkeringsplatser med betalautomat, inom föreningens markområde.

## Medlemmar och hyresgäster

Antalet medlemmar per 2019-12-31 uppgick till 137 st. Av föreningens 120 lägenheter var 100 bostadsrätter och 20 hyresrätter.

Två hyresrätter ombildades till bostadsrätter under 2019.

## Föreningsstämma och styrelse

Föreningsstämma, som är föreningens högsta beslutande organ, avhölls den 16 maj 2019

M

2019  
68.  
JO LH

Stämman valde 5 st ordinarie ledamöter och 1 suppleant till styrelsen. Ytterligare 1 styrelseledamot höll sittande mandat. Till revisor valdes godkänd revisor, Mats Lehtipalo, från Adecco Revisorer KB och suppleant tillhandahålls från samma byrå.

Två valberedare valdes.

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

#### **1 januari - 16 maj 2019**

- Lennart Alfons, ordförande
- Gunnar Fernström, vice ordförande
- Manijeh Sourshnia, ledamot
- Ove Engström, ledamot

#### **16 maj – 31 dec 2019**

- Lennart Alfons, ordförande
- Gunnar Fernström, vice ordförande
- Ludvig Hult, ledamot
- Jan Olivecrona, ledamot
- Sundiata Owens, ledamot, avgick maj 2019
- Jens Dressler, ledamot, avgick september 2019
- Agneta Christiernsson, övergick från suppleant till ledamot oktober 2019

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten. Härutöver har styrelsen eller representanter för styrelsen, deltagit i möten med Fastighetsägarna, konsulter, entreprenörer, mäklare, grannföreningar samt andra aktörer.

#### **Förvaltning**

Att förvalta föreningens fastighet och ekonomi på bästa sätt är en omfattande och krävande uppgift, som kräver kunskap om bland annat administration, ekonomi, juridik och fastighetsskötsel. Vår styrelse består som regel av personer, för vilka styrelsearbete utgör ett uppdrag utöver deras ordinarie verksamhet. Därför är Fastighetsägarna Service AB anlitade som föreningens förvaltare.

På grund av upprepat missbruk av soprummet har ytterligare övervakningskameror installerats. Förhoppningen är att vi ska få ett renare och trevligare soprum, samt lägre kostnader för underhåll av soprummet.

#### **Ekonomi**

Styrelsen har under året arbetat för att höja föreningens ekonomiska delbetyg. Det har under året därför ökat från BC till A.

*M*

*20A*  
*GF.*  
*JO* *LA*

Styrelsen har under 2019 tagit hjälp av juristtjänster från Fastighetsägarna för att nå en överenskommelse med TP förskolor gällande elkostnader, vatten, sophämtning, parkeringskostnader samt den under 2017 installerade ventilationsanläggningen. Trots omfattande arbete har inget avtal nåtts under 2019.

Juristkostnader har även uppstått för de fem fall av olovlig andrahandsuthyrning. För nuvarande förekommer ingen olovlig andrahandsuthyrning.

Under året har uppdraget för Fastighetsägarna ökat avseende städning, rondering och systematiskt brandskyddsarbete, vilket har gett ökade driftskostnader.

Den årliga hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen gav en höjning på 1.35%.

Under verksamhetsåret har två hyreslägenheter ombildats till bostadsrätter, och sålts till ett värde av ca 4,7 Mkr. Föreningen avser att amortera motsvarande dessa försäljningar vid nästa omläggning av lån.

### **Information**

Information om verksamheten har genom föreningens "Boendeinfo" distribuerats till alla boende. "Boendeinfo" finns även att tillgå på föreningens hemsida.

### **Styrelsens verksamhet**

Utöver det löpande arbetet med drift och underhåll har följande aktiviteter genomförts eller initierats:

- Uppdraget för Fastighetsägarna har utökats avseende städning, rondering och systematiskt brandskyddsarbete
- OVK genomförd och godkänd.
- Energideklaration genomförd. Ventilationsstyrningen optimerades för att förbättra luftkvalitet och sänka ventilationskostnader.
- Hissarna har inspekterats enligt underhållsplan. Visst underhåll är planerat till 2020.
- Föreningen har även tecknat tilläggsavtal med Fastighetsägarna för systematiskt brandskydd(SBA) och städning av föreningens gemensamma utrymmen.
- Förhandlingar om nytt avtal med Edsvikens Trä AB är avslutade.
- Föreningen var representerad på grannsamverkansmöte med bostadsrättsföreningarna Hyresgästen 1 och Härden 1 angående deras planerade fasadrenoveringar
- Styrelserepresentanter har deltagit i utbildningar anordnade av FÄ
- Projekt Elbilsplatser har fortsatt med möten med SEOM, Fastighetsägarna och eventuella leverantörer.

M

LOF  
GF.  
JO  
LH

- Bankkonto hos Swedbank, och därtill hörande rester från Storholmens förvaltning har hanterats. Avveckling fortsätter enligt plan.
- Upprättande av nytt cykelförråd i låghuset, samt rensning i cykelförråden.
- Uppdatering av hemsidan. Utrensning av inaktuell information.
- Inventering av renoveringsbehov hyresrätter
- Upprättat 4 nya förråd i Gamla Tvättstuga 2

## **Planerade projekt och aktiviteter**

### **2020**

- Hantering av kostnader gällande el, vatten, sophämtning och ventilationsanläggning för TP Förskolor
- Förbättring av planteringsytor. Pergolor och rabatter.
- Elbilsplatser i garaget – genomförande
- Påbörja renovering av hyresrätter

### **2021**

- Nytt hyresavtal med TP Förskolor

### **2023?**

Föreningen har som ambition att renovera fasad och balkonger. Med tanke på föreningens ekonomi kommer det att påbörjas tidigast om ca 3 år.

M

20A  
6A  
50  
GH

## Flerårsöversikt

|                                   | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | Belopp i Tkr<br>2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                   | 7526       | 7 430      | 7 206      | 7 061      | 6 714                      |
| Resultat efter finansiella poster | -1 503     | -796       | -2 533     | -4 018     | -1 821                     |
| Soliditet %                       | 47,9       | 47,3       | 47,0       | 47,0       | 51,0                       |
| Balansomslutning                  | 153 817    | 150 140    | 149 498    | 156 021    | 138 929                    |

## Förändring eget kapital

|                                             | Insatser          | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                  | 74 358 131        | 12 088 370                   | 5 089 118                      | -19 740 740            | -796 118          | 70 998 761        |
| Resultatdisposition<br>enl föreningsstämma: |                   |                              |                                |                        |                   |                   |
| för yttre underhåll                         |                   |                              | 1 331 500                      | -1 331 500             |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                  |                   |                              |                                | -796 118               | 796 118           |                   |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt             | 1 526 821         | 2 683 179                    |                                |                        |                   | 4 210 000         |
| Årets resultat                              |                   |                              |                                |                        | -1 503 498        | -1 503 498        |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>          | <b>75 884 952</b> | <b>14 771 549</b>            | <b>6 420 618</b>               | <b>-21 868 358</b>     | <b>-1 503 498</b> | <b>73 705 263</b> |

M

## Resultatdisposition

|                                                             | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| <hr/> Föreningsstämman har att ta ställning till:           |                    |
| Balanserat resultat                                         | -21 868 358        |
| Årets resultat                                              | -1 503 498         |
|                                                             | <hr/>              |
|                                                             | -23 371 856        |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                    |                    |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -306 911           |
| Överföring till Fond enligt stadgarna                       | 1 355 000          |
| Balanserat resultat                                         | -24 419 945        |
|                                                             | <hr/>              |
|                                                             | -23 371 856        |

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

M

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2   | 7 526 025                 | 7 430 095                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 52 047                    | 171 494                   |
|                                                   |     | <u>7 578 072</u>          | <u>7 601 589</u>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -4 094 525                | -3 481 956                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -91 023                   | -209 158                  |
| Arvoden                                           | 5   | -309 544                  | -267 496                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -3 340 595                | -3 348 595                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <u>-257 615</u>           | <u>294 385</u>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 201                       | 165                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 246 084                | -1 090 668                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <u>-1 503 498</u>         | <u>-796 118</u>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <u>-1 503 498</u>         | <u>-796 118</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-1 503 498</u>         | <u>-796 118</u>           |

*M*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnader                                    | 6   | 139 536 053        | 142 852 330        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | -                  | 24 318             |
|                                              |     | <u>139 536 053</u> | <u>142 876 648</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>139 536 053</u> | <u>142 876 648</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               |     | 128 649            | 140 123            |
| Övriga fordringar                            |     | 43 456             | 29 276             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | <u>223 633</u>     | <u>194 544</u>     |
|                                              |     | 395 738            | 363 943            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 8   | 13 885 414         | 6 899 534          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>14 281 152</u>  | <u>7 263 477</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>153 817 205</u> | <u>150 140 125</u> |

M

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 6 420 618          | 5 089 118          |
| Medlemsinsatser                              |     | 75 884 952         | 74 358 131         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 14 771 549         | 12 088 370         |
|                                              |     | <u>97 077 119</u>  | <u>91 535 619</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -21 868 358        | -19 740 740        |
| Årets resultat                               |     | -1 503 498         | -796 118           |
|                                              |     | <u>-23 371 856</u> | <u>-20 536 858</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>73 705 263</u>  | <u>70 998 761</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 76 199 944         | 77 092 507         |
|                                              |     | <u>76 199 944</u>  | <u>77 092 507</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 890 106            | 880 784            |
| Leverantörsskulder                           |     | 277 087            | 50 385             |
| Skatteskulder                                |     | 6 525              | 4 125              |
| Övriga skulder                               | 10  | 2 043 315          | 251 649            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 694 965            | 861 914            |
|                                              |     | <u>3 911 998</u>   | <u>2 048 857</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>153 817 205</u> | <u>150 140 125</u> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| Materiella anläggningstillgångar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Byggnader, komponentuppdelad     | 0,83-5,0%  | 0,83-5,0%  |
| Ombyggnationer                   | 2-10%      | 2-10%      |
| Inventarier                      | 10%        | 10%        |

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.



***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Not 2

|                                        | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                            | 4 719 777                 | 4 650 797                 |
| Hyror                                  | 2 748 996                 | 2 737 625                 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 25 497                    | 12 970                    |
| Övriga hyresintäkter                   | 31 755                    | 28 703                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>7 526 025</b>          | <b>7 430 095</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                                                  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                                | 188 851                   | 276 584                   |
| Städning                                         | 200 747                   | 135 238                   |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 110 731                   | 25 513                    |
| Trädgårdsskötsel                                 | 101 319                   | 128 725                   |
| Snöröjning                                       | 86 500                    | 66 782                    |
| Reparationer                                     | 380 857                   | 244 318                   |
| El                                               | 186 966                   | 195 578                   |
| Uppvärmning                                      | 995 249                   | 1 091 650                 |
| Vatten                                           | 360 583                   | 299 982                   |
| Sophämtning                                      | 156 269                   | 135 126                   |
| Försäkringspremie                                | 128 798                   | 122 294                   |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 165 240                   | 160 440                   |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 42 640                    | 45 040                    |
| Övriga fastighetskostnader                       | 33 687                    | 90 031                    |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 206 848                   | 208 763                   |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 115 925                   | 118 472                   |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 10 485                    | 1 250                     |
| Panter och överlåtelse                           | -                         | 9 130                     |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 27 500                    | -                         |
| Juridiska åtgärder                               | 266 527                   | 84 937                    |
| Övriga externa tjänster                          | 21 892                    | 18 603                    |
|                                                  | <b>3 787 614</b>          | <b>3 458 456</b>          |
| <b>Underhåll</b>                                 |                           |                           |
| Bostäder                                         | 15 400                    | 23 500                    |
| Installationer                                   | 178 025                   | -                         |
| Ventilation                                      | 69 375                    | -                         |
| El                                               | 44 111                    | -                         |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>4 094 525</b>          | <b>3 481 956</b>          |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto / Telefon | 12 522                    | 2 509                     |
| Lokalhyra       | 1 251                     | -                         |
| Konsultarvode   | 77 250                    | 206 649                   |
| <b>Summa</b>    | <b>91 023</b>             | <b>209 158</b>            |

## Not 5 Arvoden

### *Medelantalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda.

|                       | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden:      | 204 400                   | 176 759                   |
| Löner:                | 9 677                     | -                         |
| Sociala kostnader     | 47 967                    | 44 487                    |
| Arvode extern revisor | 47 500                    | 46 250                    |
|                       | <b>309 544</b>            | <b>267 496</b>            |

## Not 6 Byggnader

|                                           | 2019-12-31             | 2018-12-31             |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:          |                        |                        |
| Vid årets början                          |                        |                        |
| -Byggnad                                  | 81 585 622             | 81 585 622             |
| -Ombyggnad                                | 49 363 196             | 49 363 196             |
| -Mark                                     | 29 626 018             | 29 626 018             |
|                                           | <b>160 574 836</b>     | <b>160 574 836</b>     |
| <br>-Vid årets början                     | <br>-17 722 506        | <br>-14 406 229        |
| -Årets avskrivning enligt plan            | -3 316 277             | -3 316 277             |
|                                           | <b>-21 038 783</b>     | <b>-17 722 506</b>     |
| <br><i>Redovisat värde vid årets slut</i> | <br><b>139 536 053</b> | <br><b>142 852 330</b> |

### **Taxeringsvärde**

|              |                    |                    |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader    | 102 336 000        | 60 197 000         |
| Mark         | 55 928 000         | 40 307 000         |
|              | <b>158 264 000</b> | <b>100 504 000</b> |
| <br>Bostäder | <br>154 000 000    | <br>96 000 000     |
| lokaler      | 4 264 000          | 4 504 000          |
|              | <b>158 264 000</b> | <b>100 504 000</b> |

## Not 7 Inventarier och installationer

|                                        | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                 |                 |
| -Vid årets början                      | 323 185         | 323 185         |
|                                        | <u>323 185</u>  | <u>323 185</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                 |                 |
| -Vid årets början                      | -298 867        | -266 549        |
| -Årets avskrivning                     | -24 318         | -32 318         |
|                                        | <u>-323 185</u> | <u>-298 867</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>-</b>        | <b>24 318</b>   |

## Not 8 Kassa och bank

|                                      | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kassa                                | 1 764             | 1 764            |
| Bank                                 | 446 624           | 332 414          |
| Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 13 437 026        | 6 565 356        |
|                                      | <u>13 885 414</u> | <u>6 899 534</u> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Långivare</i>     | <i>Konvertering<br/>/slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>Ammortering<br/>/Upplåning</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------|----------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| SBAB                 | 2023-02-20                             | 2,15%        | 14 250 000        |                                   | 14 450 000        |
| SBAB                 | 2026-02-19                             | 2,56%        | 12 943 091        |                                   | 13 143 091        |
| SBAB                 | 2021-02-19                             | 1,61%        | 14 250 000        |                                   | 14 450 000        |
| SBAB                 | 3-månaders                             | 1,09%        | 13 250 000        |                                   | 13 450 000        |
| SBAB                 | 2024-08-09                             | 0,92%        | 22 396 959        |                                   | 22 480 200        |
|                      |                                        |              | <u>77 090 050</u> |                                   | <u>77 973 291</u> |
| Nästa års amortering |                                        |              | -890 106          |                                   | -880 784          |
|                      |                                        |              | <u>76 199 944</u> |                                   | <u>77 092 507</u> |

## Not 10 Övriga skulder

|                                | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Avdragna skatter löner arvoden | 51 855           | 22 244         |
| Moms                           | -                | 31 557         |
| Hysesdepositioner              | 26 460           | 26 460         |
| Övriga skulder                 | 1 965 000        | 171 388        |
|                                | <u>2 043 315</u> | <u>251 649</u> |

*M*

## Övriga noter

### **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### **Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

#### **Ställda säkerheter**

|                                          | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 80 800 000        | 80 800 000        |
|                                          | 80 800 000        | 80 800 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>80 800 000</b> | <b>80 800 000</b> |

#### **Eventalförpliktelser**

Inga eventalförpliktelser är lämnade.



## Underskrifter

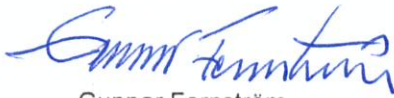
Stockholm 31 / 5 2020



Lennart Alfons



Jan Olivecrona



Gunnar Fernström

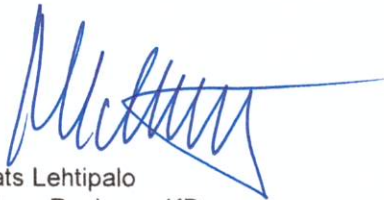


Ludvig Hult



Agneta Christiernsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2020



Mats Lehtipalo  
Adeco Revisorer KB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden i Sollentuna  
Org.nr. 769613-2591

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden i Sollentuna för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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
- 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.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden i Sollentuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

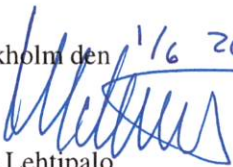
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1/6 2020.

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far