



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Lunden i Solna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Lunden i Solna

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2053.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarna ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Centralgaraget och Busstorget. Föreningens del är GA:1, 12%, GA:2 17% och GA:3 14,4%. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar garage, yttre miljö, värme, vatten, sophantering, bredband och kabel-TV m.m..

Styrelsen

Agneta Hedenström	Ordförande	Ordförande fr.o.m. 2020-06-02
Wolf-Rüdiger Jürgen Barufke	Ledamot	
Sven Joel Roland Hansson	Ledamot	
Gun Barbro Ljungqvist Westling	Ledamot	
Satathorn Viriyanont	Ledamot	
Sten-Reine Gustav Johansson	Suppleant	Ordförande fram till 2020-06-02
Carl Joel August Krän	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Joel August Krän, Gun Barbro Ljungqvist Westling och Satathorn Viriyanont.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Christer Persson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Hanna Arefaini	
Vija Kalnins Skogum	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 5	2002	Solna
Ametisten 6	2002	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2002 och består av 2 flerbostadshus.

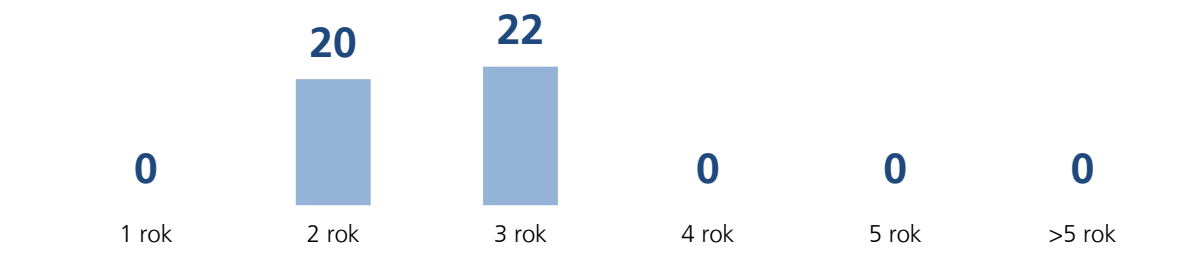
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 538 m², varav 2 998 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2020-07-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2016	Nästa besiktning 2024
Renovering av fastigheternas socklar	2015	Garantiåtgärder
Spolning av avloppstammar	2012	Nästa åtgärd 2021
Planerat underhåll	År	
Byte till LED-belysning i trapphus	2021	
Spolning av avloppstammar	2021	
Målning entréer	2021	
OVK-besiktning	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
NKG Tryggfastighet AB (genom Busstorgets samfällighet)	Teknisk förvaltning
NKG Tryggfastighet AB (genom Busstorgets samfällighet)	Fastighetsskötsel
NSF Städ AB	Städning
Cemi (genom Busstorgets samfällighet)	Markskötsel
Cemi (genom Busstorgets samfällighet)	Snöröjning
Kone AB	Hissavtal
Com Hem AB (genom Busstorgets samfällighet)	Kabel-TV
Ownit Broadband AB (genom Busstorgets samfällighet)	Bredband
Vattenfall AB	El
Norrenergi AB (genom Busstorgets samfällighet)	Värme
Solna Vatten AB (genom Busstorgets samfällighet)	Vatten
SITA Sverige AB (genom Busstorgets samfällighet)	Sophämtning
Nordea	Bank
Folksam	Fastighetsförsäkring
Folksam	Bostadsrättstilläggsförsäkring
SBC Bostadsrättsförvaltning AB	Lägenhetsförteckning
SBC Bostadsrättsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning

Övrig information

Lägenheterna i föreningen är fördelade enligt följande:

2 RoK: 12 st på 50 kvm, 2 st på 55 kvm, 2 st på 72 kvm och 4 st på 73 kvm.

3 RoK: 12 st på 81 kvm och 10 st på 88 kvm.

Föreningens ekonomi

ÅRSavgifter

Styrelsen beslutade att hålla årsavgifterna oförändrade för lägenhetsyta 2021. Även garageavgiften lämnas oförändrad, 800 kr. För de som använder laddstolpe tillkommer 300 kr.

UTFALL/BUDGET

Årets budget överensstämmer väl med årets utfall, de huvudsakliga kostnadsposter som ingår i budgeten är avtal som har ingåtts på årsbasis. Årets resultat har belastats med engångsposter bl.a har radonsug fått bytas (14 875 kr), tillsynsavgift för radon (5 190 kr), upprättande av energideklaration (15 838 kr) samt förbättring/målning av husgavlar (18 750 kr). Övriga resultatposter har följt budgeten.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde uppgår till 47 582 kr, föregående år 116 043 kr.

LIKVIDITET

Ett sparkonto finns hos SBAB med ränta på likvida medel (0,5 %). Vid årsskiftet var det insatta beloppet hos SBAB 1 126 429 kr + ränta.

På klientmedelskonto hos SBC uppgår inestående belopp vid årsskiftet till 688 238 kr.

Totalt har föreningen 1 818 046 kr till sitt förfogande.

Föreningen har för avsikt att göra en extra amortering vid nästa villkorsförändring av lån, för att anpassa likviditeten till kommande behov.

LÅN/SKULDER TILL BANK

Under året har 475 000 kr amorterats. Låneskulden till bank uppgår till 23 505 033 kr per den 31/12 2020. Föreningen ser inga problem att vid behov utöka lånen för framtida fastighetsunderhåll utan att behöva göra nya fastighetsinteckningar. På detta sätt påverkas månadsavgifterna i en sådan situation endast med den ökade räntekostnaden.

Under året omsattes/villkorsändrades ett lån till 1 års fast ränta (0,67 %), lånet kommer att omsättas på nytt under februari 2021. Enligt offert från banken ser ränteläget fördelaktigt ut. Se mer information under not 13.

AVSKRIVNINGAR

Införandet av K2-regeln innebär att föreningens avskrivningar har övergått till linjärsavskrivning för byggnader med 120 års avskrivning.

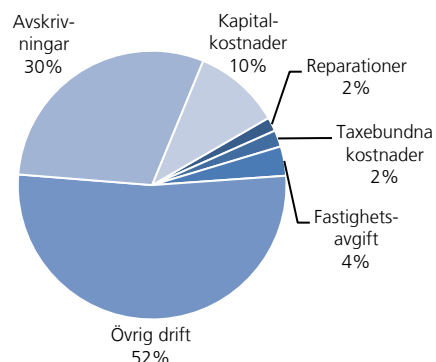
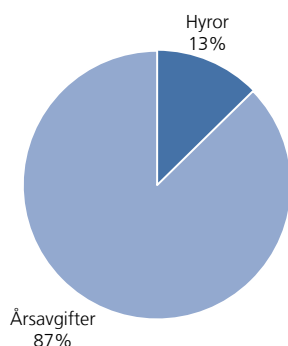
Laddstolparna avskrivs på 15 år.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 770 464	1 654 421
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 246 615	2 250 372
Finansiella intäkter	3 898	4 190
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 103
	2 250 513	2 279 664
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 372 961	1 330 872
Finansiella kostnader	242 180	334 888
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	26 376
Ökning av kortfristiga fordringar	54 734	71 485
Minskning av långfristiga skulder	475 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 056	0
	2 202 931	2 163 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 818 046	1 770 464
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 582	116 043

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts, förutom byte av radonsug, samt upprättande av energideklaration.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	654	652	653
Hyror/m ² hyresrättsyta	319	314	307	302
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 840	7 999	8 132	8 273
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	95	116	123
Soliditet (%)	76	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-54	-100	-224	-209
Nettoomsättning (tkr)	2 246	2 249	2 249	2 254

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 620 000	0	0	72 620 000
Fond för yttre underhåll	2 676 813	400 000	0	2 276 813
S:a bundet eget kapital	75 296 813	400 000	0	74 896 813
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-672 070	-400 000	-99 871	-172 199
Årets resultat	-53 887	-53 887	99 871	-99 871
S:a ansamlad förlust	-725 957	-453 887	0	-272 070
S:a eget kapital	74 570 856	-53 887	0	74 624 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 887
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-272 070
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-725 957

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-725 957
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 245 715	2 248 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	1 480
Summa rörelseintäkter		2 246 615	2 250 372
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 154 703	-1 100 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 556	-127 499
Personalkostnader	Not 6	-99 702	-103 251
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 258	-688 672
Summa rörelsekostnader		-2 062 220	-2 019 544
RÖRELSERESULTAT		184 395	230 827
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 898	4 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 180	-334 888
Summa finansiella poster		-238 282	-330 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 887	-99 871
ÅRETS RESULTAT		-53 887	-99 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	96 624 295	97 313 554
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 624 295	97 313 554
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 624 795	97 314 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		81	33
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	767 019	419 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	186 741	133 494
Summa kortfristiga fordringar		953 841	552 967
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 129 808	1 428 367
Summa kassa och bank		1 129 808	1 428 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 083 649	1 981 333
SUMMA TILLGÅNGAR		98 708 444	99 295 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 620 000	72 620 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 676 813	2 276 813
Summa bundet eget kapital		75 296 813	74 896 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-672 070	-172 199
Årets resultat		-53 887	-99 871
Summa fritt eget kapital		-725 957	-272 070
SUMMA EGET KAPITAL		74 570 856	74 624 743
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 465 033	17 040 033
Summa långfristiga skulder		16 465 033	17 040 033
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 040 000	6 940 000
Leverantörsskulder		159 665	150 454
Skatteskulder		158 652	153 108
Övriga skulder		10 771	25 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	303 467	361 977
Summa kortfristiga skulder		7 672 555	7 630 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 708 444	99 295 387

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Laddboxar	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 956 736	1 959 574
Hyror lokaler momspliktiga	172 328	169 600
Hyror garage moms	0	2 640
Hyror garage	111 320	103 600
Avgift andrahandsuthyrning	5 374	13 507
Öresutjämning	-43	-29
	2 245 715	2 248 892

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	900	1 480
	900	1 480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 592	53 592
	Städning entreprenad	41 646	43 521
	Hissbesiktning	0	3 569
	Myndighetstillsyn	5 190	5 900
	Serviceavtal	43 756	38 670
	Förbrukningsmateriel	21 200	437
		165 384	145 689
	Reparationer		
	Installationer	6 123	12 412
	Ventilation	14 875	12 169
	Fasad	18 750	0
	Fönster	0	1 463
		39 748	26 044
	Taxebundna kostnader		
	El	44 796	50 811
		44 796	50 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 320	0
	Samfällighetsavgift	702 717	759 024
	Bredband	40 320	40 320
		824 357	799 344
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 418	78 234
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 154 703	1 100 122

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	10 370	9 872
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	19 500
	Föreningskostnader	0	1 947
	Styrelseomkostnader	0	2 141
	Fritids- och trivselkostnader	0	616
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	39 693	51 718
	Förvaltningsarvoden övriga	8 982	12 816
	Administration	10 059	16 269
	Konsultarvode	15 838	0
	Föreningsavgifter	12 620	12 620
		118 556	127 499

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
	Sociala kostnader	14 702	18 251
		99 702	103 251

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	687 500	687 500
	Förbättringar	1 758	1 172
		689 258	688 672
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 026 376	104 000 000
	Nyanskaffningar	0	26 376
	Utgående anskaffningsvärde	104 026 376	104 026 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 712 822	-6 024 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-689 258	-688 672
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 402 081	-6 712 822
	Planenligt restvärde vid årets slut	96 624 295	97 313 554
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 500 000	21 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 040 000	52 040 000
	Taxeringsvärde mark	46 400 000	46 400 000
		98 440 000	98 440 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 400 000	96 400 000
	Lokaler	2 040 000	2 040 000
		98 440 000	98 440 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 816	66 816
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 816	66 816
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 816	-66 816
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 816	-66 816
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	78 494	74 917	
	Klientmedel hos SBC	688 238	342 098	
	Fordringar	0	2 425	
	Fordringar kreditfakturor	287	0	
		767 019	419 440	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Samfällighetsavgift	186 741	133 494	
		186 741	133 494	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	2 276 813	2 194 197	
	Reservering enligt stadgar	400 000	82 616	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	2 676 813	2 276 813	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,670 %	6 465 000	6 840 000	2021-02-19
	Nordea 0,700 %	4 295 833	4 295 833	2023-09-20
	Nordea 1,250 %	6 372 099	6 422 099	2022-09-21
	Nordea 1,250 %	6 372 101	6 422 101	2022-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut	23 505 033	23 980 033	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 040 000	-6 940 000	
		16 465 033	17 040 033	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 505 033 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 577 500	31 577 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Löner	0	3 000
Arvoden	85 000	82 000
Sociala avgifter	26 700	26 707
Ränta	11 570	27 376
Avgifter och hyror	180 197	222 894
	303 467	361 977

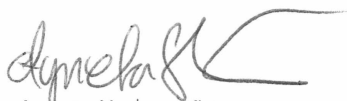
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av avloppsstammar, målning av entréer och byte till LED-belysning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 17 / 3 2021



Agneta Hedenström
Ordförande



Wolf-Rüdiger Jürgen Barufke
Ledamot



Sven Joel Roland Hansson
Ledamot



Gun Barbro Ljungqvist Westling
Ledamot

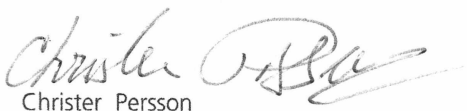


Satathorn Viriyanont
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Christer Persson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lunden i Solna, org.nr. 769608-6078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Solna 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Solna 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Stockholm den 31/3 2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Christer Persson
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se