



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 Lunsen nr 2

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 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen 1-3. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor och lokaler för bostadsrättsföreningarna Lunsen 1-3.

Styrelsen

Maths Roland Ehrenström	Ordförande
Anton Joakim de Jong	Ledamot
Inger Christina Olsson Voug	Ledamot
Peo Per-Olof Erik Zetterdahl	Ledamot
Samuel John Öhlin	Ledamot

Lars Janssen	Suppleant
Aase Elizabeth Skotte	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grah	Ordinarie Extern	Revisorshuset
------------	------------------	---------------

Valberedning

Barbro Jaensson
Micael Rönnefall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄVJA 55:2	1993	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

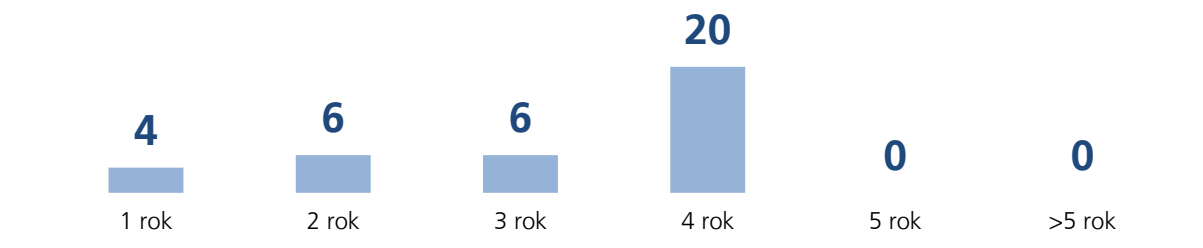
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 36 småhus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 868 m², varav 2 868 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Kommentar

Medlemmar kan hyra för kalas eller möten

Övernattning kan ske i gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takbyte	2020	samt tilläggsisolering
Utbyte av vindskydd	2019 - 2020	
Utbyte av bärande entréstolpar	2019	Byte på nr 16, 30, 32, 46, 54, 66, 78
Utbyte av lås garageportar	2019	I samband med avtal med Certego om nyckelhantering
Installation av åskskydd elanläggning	2018	För garage och förrådsel
Byte av 12 lysrör i förråd, 4 utelampor vid förråd, 6+3 garagelampor vid garage och soprum	2016	Byte till elbesparande led-belysning
Renovering av gemensamhetslokalen	2016	Målning, nytt pentry, nya golv, nya möbler. Gemensam åtgärd med Brf Lunsen 1 och 3
Målning av p-linjer och 6 entréstolpar	2016	
Besiktning av samtliga rökgasfläktar och service/byte vid behov	2016	Byte på nr 44, service på resterande
Byte av 13 armaturer till belysningsstolpar	2015	Byte till elbesparande led-belysning
Spolning av dagvattens-/dräneringsledningar	2015	Avser rör från diskbänk och duschrum
Installation av Bauer Watertechn. system för rengöring av radiatorer, tappvatten.	2015	Miljövänligt, energibesparande, förlängd livstid på rör, bättre vatten. Gemensam åtgärd med Brf Lunsen 3
Obligatorisk ventilationskontroll	2015	OVK genomförd i föreningens alla lägenheter.
Målning	2014	Målning av alla ytterdörrar, förrådsdörrar, sopdörr
Utbyte av bärande entréstolpar	2014	Byte på nr 24, 36, 38, 40, 68, 76, 84
Soprum	2013	Betongram bygg utanför soprummet
Målning	2012	Målning av alla fastigheters fönster och resterande garagefasader
Hängrännor	2012	Byte/riktning av skadade rännor vid garage
Garageportar	2012	Kontroll och åtgärd av portar
Fartreducerande åtgärder	2011 - 2012	Gummigupp
Övrigt	2010 - 2011	Målning av fasader på hus och några garage
Fartreducerande åtgärder	2007 - 2009	Vägbom
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentral	2021	Tillsammans med Brf Lunsen 3
Renovering garageportar	2021	
Upprustning av lekplats och innergård	2021	
Målning av fönster	2022	i mån av behov
Målning av fasader	2022	i mån av behov
Målning av vindskivor	2022	i mån av behov
Målning, ev. byte av entrédörrar	2024	i mån av behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör (broadband)	COM HEM
Teknisk förvaltning:	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
fastighetsskötsel & styrelsesupport	
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gästparkering	Aimo Park (tidigare namn: Q-Park)
Nyckeladministration	Certego
Matafall	Uppsala Vatten
ReturMera återvinning	Ragn-Sells
El	Vattenfall

Föreningens ekonomi

Efter många år av oförändrade avgifter höjdes avgiften 2020 med 3%. Förändringen trädde i kraft andra kvartalet 2020.

I samband med takbyte hösten 2020 höjs avgifterna med 4% från 2021-01-01.

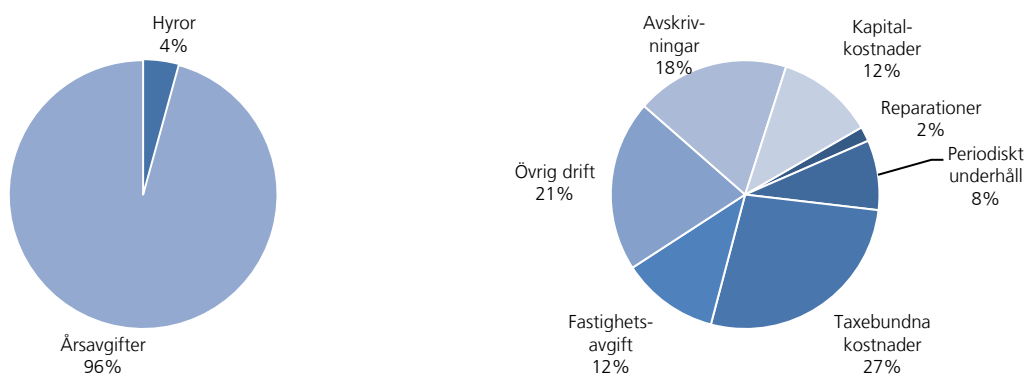
I samband med takbytet tog föreningen ett nytt lån hos Nordea om 8 500 000 kr.

Ett av föreningens lån löper ut 2021-03-25. Detta lån har hösten 2020 bundits i förtid till 1,06% ränta med en löptid på 5 år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 531 034	1 732 821
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 679 864	2 617 799
Finansiella intäkter	0	12
Ökning av långfristiga skulder	7 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	620 220	943
	11 100 084	2 618 754
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 691 171	1 802 718
Finansiella kostnader	285 148	294 387
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 296 321	0
Ökning av kortfristiga fordringar	21 181	23 436
Minskning av långfristiga skulder	0	700 000
	10 293 821	2 820 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 337 298	1 531 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	806 264	-201 787

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2020 utfördes byte av tak på samtliga bostadshus.

I samband med takbytet tog föreningen ett nytt lån hos Nordea om 8 500 000 kr.

Föreningen har bytt redovisningsregelverk från K2 till K3.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	893	874	874	874
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 292	6 572	6 816	7 061
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	8	9
Värmekostnad/m ² totalyta	153	138	136	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	62	54	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	103	106	109
Soliditet (%)	24	31	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	1 875	636	908
Nettoomsättning (tkr)	2 676	2 619	2 631	2 622

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 868 m² bostäder.

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	2 200 000	0	0	2 200 000
Fond för yttre underhåll	3 024 561	257 179	-361 975	3 129 357
S:a bundet eget kapital	5 224 561	257 179	-361 975	5 329 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 471 139	-257 179	2 237 196	1 491 122
Årets resultat	256 838	256 838	-1 875 221	1 875 221
S:a fritt eget kapital	3 727 977	-341	361 975	3 366 343
S:a eget kapital	8 952 538	256 838	0	8 695 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	256 838
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 728 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 179
summa balanserat resultat	3 727 977

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

202 951
3 930 928

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	2 675 943	2 618 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 921	60
Summa rörelseintäkter		2 679 864	2 618 619
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 404 734	-1 535 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 205	-170 942
Personalkostnader	Not 6	-140 233	-96 678
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-446 706	1 354 515
Summa rörelsekostnader		-2 137 878	-449 023
RÖRELSERESULTAT		541 986	2 169 596
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 148	-294 387
Summa finansiella poster		-285 148	-294 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		256 838	1 875 221
ÅRETS RESULTAT		256 838	1 875 221

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	26 039 325	26 486 031
Pågående byggnation	Not 9	8 296 320	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 335 645	26 486 031
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 338 445	26 488 831
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 357 918	1 562 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 314	0
Summa kortfristiga fordringar		2 390 232	1 562 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 390 232	1 562 787
SUMMA TILLGÅNGAR		36 728 676	28 051 618

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 000	2 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 024 561	3 129 357
Summa bundet eget kapital		5 224 561	5 329 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 471 139	1 491 122
Årets resultat		256 838	1 875 221
Summa fritt eget kapital		3 727 977	3 366 343
SUMMA EGET KAPITAL		8 952 538	8 695 700
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 074 656	10 362 500
Summa långfristiga skulder		21 074 656	10 362 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 575 000	8 487 156
Leverantörsskulder		667 985	110 487
Skatteskulder		30 368	60 567
Övriga skulder		2 320	3 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	425 809	331 908
Summa kortfristiga skulder		6 701 482	8 993 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 728 676	28 051 618

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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	0 år	100 år
Stomme och grund	100 år	0
Fasad / balkong	37 år	0
Fönster/ dörrar och portar	50 år	0
Stamledningar	50 år	0
Luftbehandling	30 år	0
Fastighetsel inkl svagström	60 år	0
Sekundärbyggnader	50 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 561 621	2 505 254
Hyrer parkering moms	13 200	13 200
Hyrer parkering	36 366	37 875
Hyrer garage	64 650	62 100
Öresutjämning	106	130
	2 675 943	2 618 559

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	3 861	0
	Övriga intäkter	60	60
		3 921	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 950	69 850
	Snöröjning/sandning	0	17 726
	Sotning	0	12 760
	Myndighetstillsyn	23 003	14 315
	Gård	380	0
	Serviceavtal	0	6 615
	Förbrukningsmateriel	0	286
	Fordon	585	330
		94 918	121 882
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 188
	Entré/trapphus	9 181	0
	Lås	5 633	962
	Värmeanläggning/undercentral	1 574	1 071
	Ventilation	12 225	0
	Elinstallationer	8 411	7 469
	Tak	0	2 170
	Garage/parkering	3 920	0
	Vattenskada	3 447	0
		44 391	17 860
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	202 951	337 600
	Garage/parkering	0	24 375
		202 951	361 975
	Taxebundna kostnader		
	El	29 273	25 522
	Värme	439 466	395 619
	Vatten	137 183	176 844
	Sophämtning/renhållning	54 887	51 932
	Grovsopor	0	9 612
		660 809	659 529
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 385	42 266
	Självrisk	47 298	7 159
	Kabel-TV	35 704	46 747
		116 387	96 172
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	285 277	278 499
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 404 734	1 535 917

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 839	1 838
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	16 250
	Föreningskostnader	438	4 099
	Fritids- och trivselkostnader	448	1 940
	Förvaltningsarvode	104 750	103 126
	Förvaltningsarvoden övriga	9 516	18 194
	Administration	3 359	1 604
	Korttidsinventarier	0	1 023
	Konsultarvode	0	17 738
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		146 205	170 942

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	107 857	59 500
	Löner	0	16 600
	Sociala kostnader	32 376	20 578
		140 233	96 678

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Nedskrivning rekonstruktion	0	-2 000 000
	Avskrivning återföring		380 000
	Byggnad	0	265 485
	Stomme och grund K3	258 335	0
	Fasader/balkonger K3	28 529	0
	Fönster/dörrar och portar K3	39 286	0
	Stamledningar VA K3	28 473	0
	Luftbehandlingssystem K3	37 869	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	48 519	0
	Sekundärbyggnader K3	5 695	0
		446 706	-1 354 515

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 508 500	32 508 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 508 500	32 508 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 022 469	-5 376 984
	Årets avskrivningar enligt plan	-446 706	-265 485
	Avskrivningar återföring nedskrivning	0	-380 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 469 175	-6 022 469
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	0	-2 000 000
	Återföring nedskrivning	0	2 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 039 325	26 486 031
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 960 000	3 960 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 606 000	24 606 000
	Taxeringsvärde mark	18 216 000	18 216 000
		42 822 000	42 822 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 822 000	42 822 000
		42 822 000	42 822 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Tak	8 296 320	0
		8 296 320	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20 620	8 317
	Klientmedel hos SBC	2 337 298	1 531 034
	Fordringar	0	23 436
		2 357 918	1 562 787

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	10 437	0
	Kabel-TV	12 059	0
	Bredband	9 818	0
		32 314	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 129 357	2 933 150
	Reservering enligt stadgar	257 179	257 179
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-361 975	-60 972
	Vid årets slut	3 024 561	3 129 357

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,020 %	8 500 000	0	2025-10-15
	Swedbank	1,610 %	5 137 500	5 575 000	2022-02-25
	Swedbank	1,610 %	5 225 000	5 487 500	2021-03-25
	Swedbank	1,170 %	7 787 156	7 787 156	2023-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		26 649 656	18 849 656	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 575 000	-8 487 156	
			21 074 656	10 362 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 149 656 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 796 000	31 796 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	3 545	0
	Värme	49 761	0
	Vatten	11 926	0
	Arvoden	49 500	91 148
	Sociala avgifter	15 553	26 644
	Ränta	39 035	19 028
	Avgifter och hyror	200 239	195 088
	Konsultkostnader	56 250	0
		425 809	331 908

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

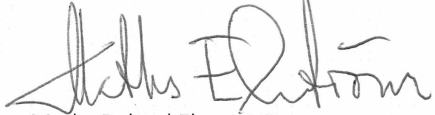
Ny underhållsplan planeras och är budgeterad för 2021.

Byte av undercentral har upphandlats, tillsammans med grannföreningen Brf Lunsen 3. Arbetet kommer att utföras under 2021.

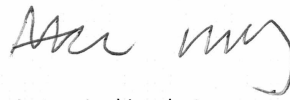
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets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

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 21 / 4 2021



Maths Roland Ehrenström
Ordförande



Anton Joakim de Jong
Ledamot



Inger Christina Olsson Vougt
Ledamot

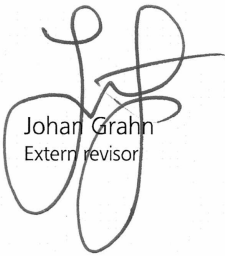


Peo Per-Olof Erik Zetterdahl
Ledamot



Samuel John Öhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 - 2021



Johan Grahn
Extern revisor

REVISORS Huset

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunsen nr 2

Org.nr 716422-5737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunsen nr 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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:

REVISORS Huset

- 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.

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 Lunsen nr 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

REVISORS Huset

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:

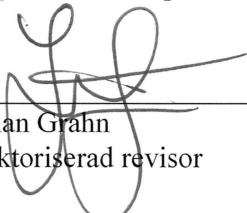
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 23 april 2021



Johan Gråhn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 683 628	2 561 621	2 561 000
Hyror parkering moms	13 200	13 200	13 200
Hyror parkering	39 520	36 366	38 000
Hyror garage	69 680	64 650	64 000
Öresutjämning	0	106	0
Försäkringsersättning	0	3 861	0
Övriga intäkter	0	60	0
	2 806 028	2 679 864	2 676 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-72 173	-70 950	0
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-25 000	0	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-23 003	0
Gård	0	-380	0
Serviceavtal	-7 000	0	-7 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Fordon	-1 000	-585	-1 000
	-106 173	-94 918	-44 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-9 181	0
Lås	0	-5 633	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 574	0
Ventilation	-15 000	-12 225	0
Elinstallationer	0	-8 411	0
Garage/parkering	0	-3 920	0
Vattenskada	0	-3 447	0
	-65 000	-44 391	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-202 951	-1 220 000
Värmeanläggning	-492 000	0	-200 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-200 000
	-492 000	-202 951	-1 620 000
Taxebundna kostnader			
El	-26 112	-29 273	-24 000
Värme	-338 565	-439 466	-415 000
Vatten	-172 890	-137 183	-155 000
Sophämtning/renhållning	-58 752	-54 887	-56 000
Grovsopor	-11 220	0	-11 000
	-607 539	-660 809	-661 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 805	-33 385	-44 000
Självrisk	-10 000	-47 298	-10 000
Kabel-TV	-49 287	-35 704	-48 000
	-105 092	-116 387	-102 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-306 575	-285 277	-272 000
	-306 575	-285 277	-272 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 040	-1 839	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 400	-20 625	-20 000
Föreningskostnader	-5 100	-438	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 060	-448	-3 000
Förvaltningsarvode	-86 700	-104 750	-175 000
Förvaltningsarvoden övriga	-11 730	-9 516	-20 000
Administration	-3 060	-3 359	-3 000
Korttidsinventarier	-1 530	0	-1 500
Konsultarvode	-20 400	0	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 120	-5 230	-6 000
	-160 140	-146 205	-255 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-96 957	-70 000
Övriga arvoden	-25 000	-10 900	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-30 704	-32 376	-27 472
	-125 704	-140 233	-112 472
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-663 375	0	-266 000
Stomme och grund K3	0	-258 335	0
Fasader/balkonger K3	0	-28 529	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-39 286	0
Stamledningar VA K3	0	-28 473	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-37 869	0
Fastighetsl. inkl. svagströ K3	0	-48 519	0
Sekundärbyggnader K3	0	-5 695	0
	-663 375	-446 706	-266 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 631 598	-2 137 878	-3 382 972
RÖRELSERESULTAT	174 430	541 986	-706 772
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-323 093	-285 036	-295 000
Räntekostnader skattekonto	0	-112	0
	-323 093	-285 148	-295 000
RESULTAT	-148 663	256 838	-1 001 772

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