

Brf Lunsen nr 1



# Årsredovisning 2020



Årsredovisning för  
**Brf Lunsen nr 1**  
716422-5729

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Lunsen Nr 1 (716422-5729) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-28. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sävja 55:1 i Uppsala kommun, omfattande adressen Smålandsvägen 1. Sävja 55:1 byggdes år 1991. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	6 458
68	Antal p-platser	
40	Antal garage	

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetslokal, Smålandsvägen gata gångväg, gästparkeringar samt en aktivitetsyta/plan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-30. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Magnus Asplund	Ledamot
Liam Fritzon	Ledamot
Joakim Sköld	Suppleant
Jalal Mohammad Zadeh Sabzehvari	Suppleant
Erik Sindhøj	Ledamot
Dag Artinger	Ledamot

Björn Alm

Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Liam Fritzon.

Föreningens firma tecknas av Magnus Asplund och Erik Sindhöj.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Erik Sindhöj och Magnus Asplund äger rätt att teckna föreningens firma var för sig.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Rikke Wulf Krabbenhöft och Sheelan Dahir Mourad.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–2021	Inbrottssäkrat cykelförråd
2020	Framtagande underhållsplan som stäcker sig tom 2050
2020	Målning av trädetaljer på fastigheter och cykelförråd
2020	Moss/algbekämpning på tak
2020	Installation av Ladd stolpar för elbilar
2020	Nytt staket kring bollplan uppsatt

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2028–2030	Byte av tak på samtliga fastigheter
2030–2032	Byte av hissar
2030–2032	Renovering av balkonger, trapphus och entréer
2030–2032	Renovering/byte av värme och ventilationsutrustning
2030–2032	Renovering av fönster i samtliga fastigheter
2032–2035	Renovering av garage, parkeringsplatser, utemiljö

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen avgiftshöjning med 3,0 %

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 95 st. Under året har 10 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 94 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Städning	IMUS
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

ES

Nyckel och lås hantering	Certego
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Bredband/TV/telefoni	ComHem
Elavtal	Upplandsenergi
Hiss service	OTIS
Skadedjursbekämpning gemensamma ytor	Anticimex
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Sophämtning	RangSells
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Skadedjursbekämpning gemensamma lägenheter	NoMore

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har styrelsen fokuserat på att utföra löpande underhåll. Utöver det installerades 8 st ladd stationer för elbilar samt att staketet kring bollplanen ersattes. Föreningen behövde också åtgärda vattenskador i några lägenheter.

För att säkra framtida underhåll av föreningens fastigheter har en ny underhållsplan för perioden 2020 - 2050 tagit fram tillsammans med föreningens fastighetsförvaltare.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 883	5 886	5 882	5 883
Resultat efter fin. poster (tkr)	201	723	329	538
Soliditet (%)	22,1	22	20	20

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	6 459 790	-	2 195 010	4 084 638	722 875	13 462 313
Reservering till fond för yttre underhåll			-408 157	408 157		
Balanserat i ny räkning				722 875	-722 875	
Årets resultat					201 225	201 226
	<u>6 459 790</u>	<u>-</u>	<u>1 786 853</u>	<u>5 215 670</u>	<u>201 225</u>	<u>13 663 539</u>

18  
19

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	5 215 670
Årets resultat	201 226
Totalt	<u>5 416 896</u>
Avsättning till yttre fond	1 663 970
Uttag ur yttre fond	-742 929
Balanseras i ny räkning	4 495 855
Summa	<u>5 416 896</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ES

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 882 652	5 885 951
Övriga rörelseintäkter	3	32 832	23 883
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 915 484</b>	<b>5 909 834</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 906 200	-3 516 518
Övriga externa kostnader	5	-143 947	-71 216
Personalkostnader och arvoden	6	-202 729	-89 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-699 106	-673 343
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 951 982</b>	<b>-4 350 315</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>963 502</b>	<b>1 559 519</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 871	1 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-770 147	-838 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-762 276</b>	<b>-836 643</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>201 226</b>	<b>722 876</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>201 226</b>	<b>722 876</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>201 225</b>	<b>722 875</b>

28  
29



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	57 578 127	58 242 466
Inventarier, maskiner och installationer	9	312 905	-
Summa materiella anläggningstillgångar		57 891 032	58 242 466
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 894 532</b>	<b>58 245 966</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		13 743	1 988
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	3 140 354	2 487 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 844	-
Övriga fordringar	11	3 343	75 083
Summa kortfristiga fordringar		3 216 284	2 564 803
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	12	805 766	1 081 122
Summa kassa och bank		805 766	1 081 122
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 022 050</b>	<b>3 645 925</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 916 582</b>	<b>61 891 891</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll		1 786 853	2 195 010
Summa bundet eget kapital		8 246 643	8 654 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 215 670	4 084 638
Årets resultat		201 225	722 875
Summa fritt eget kapital		5 416 895	4 807 513
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 663 538</b>	<b>13 462 313</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	37 947 410	46 851 834
Summa långfristiga skulder		37 947 410	46 851 834
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	13	8 904 424	988 424
Leverantörsskulder		803 142	161 959
Skatteskulder		12 995	8 523
Övriga skulder		42 867	30 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		542 209	387 888
Summa kortfristiga skulder		10 305 637	1 577 744
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 916 585</b>	<b>61 891 891</b>

27  
27

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tidigare år har förenklingsregeln använts vid periodiseringar. Förändring har skett vid detta bokslut då periodisering har skett på väsentliga belopp.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

#### 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.

#### 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.

SJ  
ES

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 665 029	5 670 785
Hyror	210 732	215 125
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 891	41
	<u>5 882 652</u>	<u>5 885 951</u>

### Not 3 Övriga intäkter

Övriga intäkter	32 832	23 883
	<u>32 832</u>	<u>23 883</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	39 040	46 910
Städning	145 596	157 729
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 864	116 781
Trädgårdsskötsel		48 969
Snöröjning	11 117	13 677
Reparationer	376 345	295 505
El	164 407	156 093
Uppvärmning	816 419	795 076
Vatten	293 485	254 316
Sophämtning	136 795	122 143
Försäkringspremie	104 513	107 997
Avgäld		602
Fastighetsavgift bostäder	122 894	
Fastighetsskatt lokaler	14 390	132 812
Övriga fastighetskostnader	50 543	11 431
Kabel-tv/Bredband/IT	184 254	184 466
Förvaltningsarvode	623 667	433 226
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 965	
Panter och överlåtelse	14 781	
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 811	11 875
Juridiska åtgärder	30 635	2 126
Övriga externa tjänster	12 750	15 510
	<u>3 163 271</u>	<u>2 907 244</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	640 851	
VA/Sanitet	30 104	
El	24 870	346 668
Byggnad		192 607
Tak	47 104	
Gård		70 000
	<u>742 929</u>	<u>609 275</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>3 906 200</u>	<u>3 516 519</u>

Handwritten marks: a blue scribble and the letters 'er'.

## Not 5 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 907	4 248
Konsultarvode	90 290	34 718
Revisionsarvode	50 750	32 250
	<u>143 947</u>	<u>71 216</u>

\* I arvode till revisor ingår både arvode för 2019 samt periodiserat för 2020

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	154 825	
Övrigt arvode styrelse	1 420	
Lön		70 600
Sociala kostnader	46 484	18 638
	<u>202 729</u>	<u>89 238</u>

\* Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal.

\* Då arvode ej periodiserats vid tidigare bokslut hamnar både 2019 och 2020 arvode i detta bokslut och summan blir därmed dubbel.

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	71 062 857	71 062 857
-Mark	4 321 000	4 321 000
	<u>75 383 857</u>	<u>75 383 857</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-12 512 391	-11 203 463
-Årets avskrivning enligt plan	-664 339	-664 339
	<u>-13 176 730</u>	<u>-11 867 802</u>
<b>Ackumulerad nedskrivning enligt</b>		
<b>Rekonstruktion</b>		
-Vid årets början	-4 629 000	-4 629 000
	<u>-4 629 000</u>	<u>-4 629 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 578 127</b>	<b>58 887 055</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 542 000	48 542 000
Mark	18 497 000	18 497 000
	<u>67 039 000</u>	<u>67 039 000</u>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	65 600 000	65 600 000

Lokaler	1 439 000	1 439 000
	<u>67 039 000</u>	<u>67 039 000</u>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 650	22 650
-Nyanskaffningar under året	<u>347 673</u>	<u>-</u>
	370 323	22 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 650	-22 650
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-34 767</u>	<u>-</u>
	-57 417	-22 650
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>312 906</b>	<b>-</b>

### Not 10 Övriga fordringar klientmedelskonto

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	3 140 354	281 766
Transaktionskonto hos SBC	<u>-</u>	<u>2 487 732</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 140 354</b>	<b>2 769 498</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos inkassoleverantör	533	533
Skattekonto	<u>2 810</u>	<u>74 550</u>
	<b>3 343</b>	<b>75 083</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	805 766	1 081 655
<b>Summa</b>	<b>805 766</b>	<b>1 081 655</b>



### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2021-04-28	1,76%		7 920 000
Swedbank	2029-02-23	1,43%	6 856 652	6 856 652
Swedbank	2024-09-25	1,02%	4 242 428	4 242 428
Swedbank	2025-02-25	2,15%	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,53%	7 677 500	7 677 500
Swedbank	2023-02-24	1,74%	5 550 000	5 550 000
Swedbank	2022-02-25	0,86%	7 593 678	7 593 678
			<u>39 920 258</u>	<u>47 840 258</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 920 000	
Amortering			<u>-988 424</u>	<u>-988 424</u>
			<b>46 851 834</b>	<b>46 851 834</b>

Föreningens långfristiga lån består av lån med slutförfallodag efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller slutförfallodag inom ett år

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>72 201 000</u>	<u>72 201 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>72 201 000</b>	<b>72 201 000</b>

8)  
ES

## Underskrifter

Jessica  
Stockholm 2021 - 05 - 31



Björn Leif Alm



Dag Richard Artinger



Carl Magnus Asplund



Liam Emanuel Fritzson



Erik Sindhøj

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 06 - 07  
Öhrnings Pricewaterhouse Coopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunsen Nr 1, org.nr 716422-5729

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunsen Nr 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunsen Nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

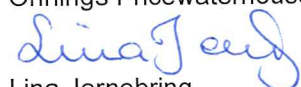
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Uppsala den 7 juni 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.