

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

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

M

Styrelsen för Brf Lunden i Sollentuna (769613-2591) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hyran 1 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Pilvägen 72-100. Hyran 1 byggdes år 1970. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
99	Lägenheter, bostadsrätt	7 075
21	Lägenheter, hyresrätt	1 511
27	Lokaler, hyresrätt	702
30	Antal p-platser	
54	Antal garageplatser	

Lokalhyresrätter är 1 förskola, 1 snickeri, 25 (mindre) förråd. Föreningen upplåter även en gästparkering som Aimo Park driver. Av garageplatserna är 8 st laddplatser för elfordon.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co /Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-17. På stämman deltog 17 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-03-03. 13 medlemmar deltog. Extra föreningsstämma avhandlade ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Agneta Christiernsson	Ledamot
Christian Bertvall	Ledamot
Filip Hidén	Suppleant
Gunnar Fernström	Ordförande
Husein Velic	Ledamot
Jan Olivecrona	Ledamot
Ludvig Hult	Ledamot

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

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mats Lehtipalo, Adeco KB.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Pergola och bänkar innergården
2020	Elbilplatser i garage 8st
2020	Underhåll tak på låghuset
2019	Utbyggnad bevakningskameror
2017	Målning av trapphus och källargångar
2017	Nya dörrar i entreer, trapphus och källare
2016–2017	Ventilation och belysning till hyreslokal dagis
2016	Tilläggsisolering vindsutrymmen
2015–2016	Stambyte
2014	Installation elektroniskt passagesystem
2013	PCB-sanering fasad
2013	Nya maskiner tvättstuga
2010–2011	Byte av fönster och balkongdörrar
2008–2010	Installation bevakningskameror

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022–2024	Renovering Balkonger/Fasad

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-07-01 med 2 procent.

Under nästa år (2021) planerar föreningen ytterligare 2% höjning.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 139 st. Under året har 14 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 136 st.

### Insatser/Kapitaltillskott

En hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt under året, och har givit tillskott i form av medlemsinsats.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Förhandlingservice	Fastighetsägarna

M

Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband	COMHEM
Laddlösningar	Cacaharge
Hemsida, mail	One.com
Hisslarm	Securitas Jourmontör
Kameraövervakning	InSupport
Snöröjning, Sommar (april-okt)	MK Trädgård
Skadedjur	Nomor
Hissar	ITK
Elektroniskt nyckelsystem	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Revisor	Adeco KB, Mats Lehtipalo
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkringsförmedling/Försäkring	Bolander & Co/Trygg-Hansa

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.



### Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i Tkr 2016-12-31
Nettoomsättning	8240	7526	7 430	7 206	7 061
Resultat efter finansiella poster	-328	-1 503	-796	-2 533	-4 018
Soliditet %	49,6	47,9	47,3	47,0	47,0
Balansomslutning	152 961	153 817	150 140	149 498	156 021

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	75 884 952	14 771 549	6 420 618	-21 868 358	-1 503 498	73 705 262
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			1 048 089	-1 048 089		
Balanseras i ny räkning				-1 503 498	1 503 498	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	828 531	1 671 469				
Årets resultat					-328 077	-328 077
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>76 713 483</b>	<b>16 443 018</b>	<b>7 468 707</b>	<b>-24 419 945</b>	<b>-328 077</b>	<b>75 877 186</b>

M

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-24 419 945
Årets resultat	-328 077
	<hr/>
	-24 748 022

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-96 625
Överföring till Fond enligt stadgarna	1 355 000
Balanserat resultat	-26 006 397
	<hr/>
	-24 748 022

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

*M*

## 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>
Nettoomsättning	2	8 240 217	7 526 025
Övriga rörelseintäkter		42 448	52 047
		<u>8 282 665</u>	<u>7 578 072</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-3 719 800	-4 094 525
Övriga externa kostnader	4	-63 027	-91 023
Arvoden	5	-292 751	-309 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 327 273	-3 340 595
<b>Rörelseresultat</b>		<u>879 815</u>	<u>-257 615</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 832	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 210 724	-1 246 084
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-328 077</u>	<u>-1 503 498</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-328 077</u>	<u>-1 503 498</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-328 077</u>	<u>-1 503 498</u>

M

## 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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	136 428 705	139 536 053
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
		<u>136 428 705</u>	<u>139 536 053</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>136 428 705</u>	<u>139 536 053</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		35 256	128 649
Övriga fordringar		59 559	43 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>225 554</u>	<u>223 633</u>
		320 369	395 738
<b>Kassa och bank</b>	8	<u>16 211 903</u>	<u>13 885 414</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>16 532 272</u>	<u>14 281 152</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>152 960 977</u>	<u>153 817 205</u>





## 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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Fond för yttre underhåll		7 468 707	6 420 618
Medlemsinsatser		76 713 483	75 884 952
Upplåtelseavgifter		16 443 018	14 771 549
		<u>100 625 208</u>	<u>97 077 119</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-24 419 945	-21 868 358
Årets resultat		-328 077	-1 503 498
		<u>-24 748 022</u>	<u>-23 371 856</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>75 877 186</u>	<u>73 705 263</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>9</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		49 099 941	76 199 944
		<u>49 099 941</u>	<u>76 199 944</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		27 100 000	890 106
Leverantörsskulder		54 504	277 087
Skatteskulder		12 765	6 525
Övriga skulder	<b>10</b>	83 727	2 043 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		732 854	694 965
		<u>27 983 850</u>	<u>3 911 998</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>152 960 977</u>	<u>153 817 205</u>

M

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Skatt**

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

#### **Anläggningstillgångar**

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

#### **Tillkommande utgifter**

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

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

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

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnader, komponentuppdelad	0,83-5,0%	0,83-5,0%
Ombyggnationer	2-10%	2-10%
Inventarier	10%	10%

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

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

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

M

***Fond för yttre underhåll***

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

*M*

## Not 2

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 848 409	4 719 777
Hyror	3 307 324	2 748 996
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 414	25 497
Övriga hyresintäkter	66 070	31 755
<b>Summa</b>	<b>8 240 217</b>	<b>7 526 025</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	204 902	188 851
Städning	196 564	200 747
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 039	110 731
Trädgårdsskötsel	84 625	101 319
Snöröjning	20 125	86 500
Reparationer	444 973	380 857
El	147 762	186 966
Uppvärmning	917 589	995 249
Vatten	408 000	360 583
Sophämtning	189 039	156 269
Försäkringspremie	138 140	128 798
Självrisk	23 600	
Fastighetsavgift bostäder	171 480	165 240
Fastighetsskatt lokaler	42 640	42 640
Övriga fastighetskostnader	66 255	33 687
Kabel-tv/Bredband/IT	203 550	206 848
Förvaltningsarvode ekonomi	114 992	115 925
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 932	10 485
Panter och överlåtelse	46 838	
Teknisk förvaltning utöver avtal		27 500
Juridiska åtgärder	155 657	266 527
Övriga externa tjänster	22 473	21 892
	<b>3 623 175</b>	<b>3 787 614</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder		15 400
Installationer	-13 750	178 025
Ventilation		69 375
El		44 111
Byggnad	42 250	
Tak	68 125	
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 719 800</b>	<b>4 094 525</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	8 158	12 522
Lokalhyra		1 251
Konsultarvode	54 869	77 250
<b>Summa</b>	<b>63 027</b>	<b>91 023</b>

M

## Not 5 Arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden:	211 512	204 400
Löner:		9 677
Sociala kostnader	41 864	47 967
Arvode extern revisor	39 375	47 500
	<b>292 751</b>	<b>309 544</b>

## Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	81 585 622	81 585 622
-Ombyggnad	49 363 196	49 363 196
-Mark	29 626 018	29 626 018
-Markanläggning	219 925	
	<b>160 794 761</b>	<b>160 574 836</b>
-Vid årets början	-21 038 783	-17 722 506
-Årets avskrivning enligt plan	-3 327 273	-3 316 277
	<b>-24 366 056</b>	<b>-21 038 783</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>136 428 705</b>	<b>139 536 053</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	102 336 000	102 336 000
Mark	55 928 000	55 928 000
	<b>158 264 000</b>	<b>158 264 000</b>
Bostäder	154 000 000	154 000 000
lokaler	4 264 000	4 264 000
	<b>158 264 000</b>	<b>158 264 000</b>



## Not 7 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	323 185	323 185
	<u>323 185</u>	<u>323 185</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-323 185	-298 867
-Årets avskrivning	-	-24 318
	<u>-323 185</u>	<u>-323 185</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 336	1 764
Bank		446 624
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	16 209 567	13 437 026
	<u>16 211 903</u>	<u>13 885 414</u>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2019-12-31</i>
SBAB	2023-02-20	2,15%	14 050 000		14 250 000
SBAB	2026-02-19	2,56%	12 743 091		12 943 091
SBAB	2021-02-19	1,61%	14 050 000		14 250 000
SBAB	3-månaders	1,09%	13 050 000		13 250 000
SBAB	2024-08-09	0,92%	22 306 850		22 396 959
			<u>76 199 941</u>		<u>77 090 050</u>
Kortfristig del			-27 100 000		-890 106
			<u>49 099 941</u>		<u>76 199 944</u>

## Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avdragna skatter löner arvoden	44 550	51 855
Hysesdepositioner	26 460	26 460
Övriga skulder	12 717	1 965 000
	<u>83 727</u>	<u>2 043 315</u>

## Övriga noter

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	80 800 000	80 800 000
	80 800 000	80 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>80 800 000</b>	<b>80 800 000</b>

**Eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

*M*

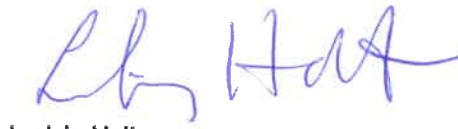
## Underskrifter

Stockholm 5 / 5 2021

  
Jan Olivecrona

  
Christian Bertvall

  
Gunnar Fernström

  
Ludvig Hult

  
Agneta Christiernsson

  
Husein Velic

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021

  
Mats Lehtipalo  
Adeco Revisorer KB





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 driftskostnader, 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden i Sollentuna för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan 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 Lunden i Sollentuna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

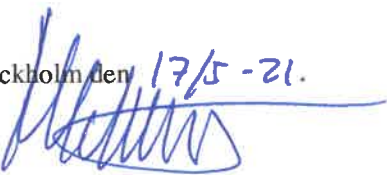
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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



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

Stockholm den 17/5-21.

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i Far