



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
HSB Lunden i Solna





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Lunden i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

### 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 2021 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

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

##### Styrelsen

Agneta Hedenström	Ordförande	
Wolf Barufke	Ledamot	t.o.m. 2021-06-02
Isabella Canow	Ledamot	fr.o.m. 2021-06-02
Sven Joel Roland Hansson	Ledamot	
Barbro Westling	Ledamot	t.o.m. 2021-06-02
Satathorn Viriyanont	Ledamot	Avgått i december p.g.a. flytt
Yasemin Gencer	Ledamot	Tillträdde 2022
Reine Johansson	Suppleant	
Jean Stephan	Suppleant	fr.om. 2021-06-02, avgått i december p.g.a. flytt

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Sven Joel Roland Hansson, Agneta Hedenström, Reine Johansson, Jean Stephan och Satathorn Viriyanont.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Christer Persson	Ordinarie Intern	

**Valberedning**

Hanna Arefaini  
Helen Kling

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Poströstningsstämma pga. covid-19.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 5	2002	Solna
Ametisten 6	2002	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna bebyggdes 2002 och består av 2 flerbostadshus.

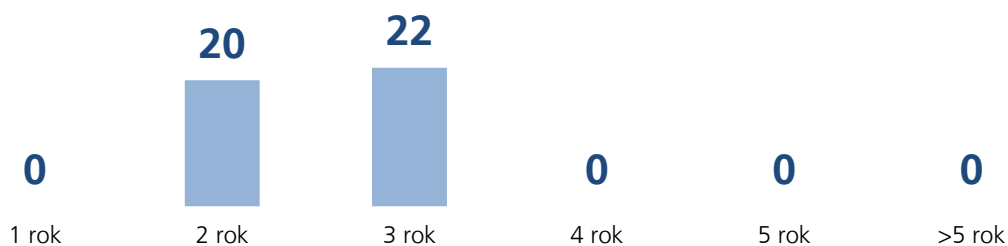
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 538 m<sup>2</sup>, varav 2 998 m<sup>2</sup> utgör boyta och 540 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lägenheterna i föreningen är fördelade enligt följande:

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

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

**Verksamhet i lokalerna**

Uthyrning av P-platser till  
medlemmar och Externt

**Yta**

540 m<sup>2</sup>

**Löptid**

2027

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Komplettering puts nedre delen mot Hannebergsgatan	2021	
Byte till LED-belysning i trapphus	2021	
Radonmätning	2021	Nästa mätning 2031
OVK-besiktning	2021	Nästa besiktning 2027
Renovering av fastigheternas socklar	2015	Garantiåtgärder
Spolning av avloppstammar	2012	Nästa åtgärd 2022
Planerat underhåll	År	
Spolning av avloppstammar	2022	
Målning fönsterfoder på övre planen	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

\* genom Busstorgets samfällighet

## Föreningens ekonomi

### ÅRSavgIFTER

Styrelsen beslutade att hålla årsavgifterna oförändrade för lägenhetsyta 2022. Även garageavgiften lämnas oförändrad, 800 kr, för de som använder laddstolpar tillkommer 300 kr.

### UTFALL/BUDGET

Flertalet av de kostnadsposter som ingår i budgeten är avtal som ingåtts på kvartal och årsbasis, där inga förändringar har skett. Under året har OVK-besiktning (36 875 kr) utförts samt byte till LED-lampor och installation av rörelsedetektorer (52 258 kr) i trapphusets ljusarmaturer. Detta har minskat elförbrukningen avsevärt. Det rådande marknadsläget på elhandelssidan har trots denna åtgärd ökat elkostnaden med 12 000 kr jämfört med föregående år.

### KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde uppgår till -64 970 kr, föregående år 47 582 kr. Under året har en extra amortering på 300 000 kr skett samt löpande amorteringar med 400 000 kr. Totalt under 2021 har 700 000 kr amorterats.

### LIKVIDITET

Vid årsskiftet var det inestående beloppet på klientmedelskontot hos SBC 619 879 kr, varav 183 000 kr är placerat på ett räntebärande konto (0,35 %). Föreningen har även ett sparkonto hos SBAB med ränta på likvida medel (0,5 %). Vid årsskiftet var det insatta beloppet hos SBAB 1 129 808 + ränta 2021.

Totalt har föreningen 1 753 076 kr till sitt förfogande

### LÅNSKULDER TILL BANK

Låneskulden till bank uppgår till 22 805 033 kr per den 31/12 2021. Föregående år uppgick låneskulden till 23 505 033 kr. Föreningen ser inga problem att vid behov utöka lånen för framtida fastighetsunderhåll utan att göra nya fastighetsinteckningar. På detta sätt påverkas månadsavgifterna i en sådan situation endast med den ökade räntekostnaden.

Under året omsattes/villkorsändrades ett lån till två års fastränta (0,70 %). Under 2022 kommer två lån att villkorsändras (20 september).

### AVSKRIVNINGAR

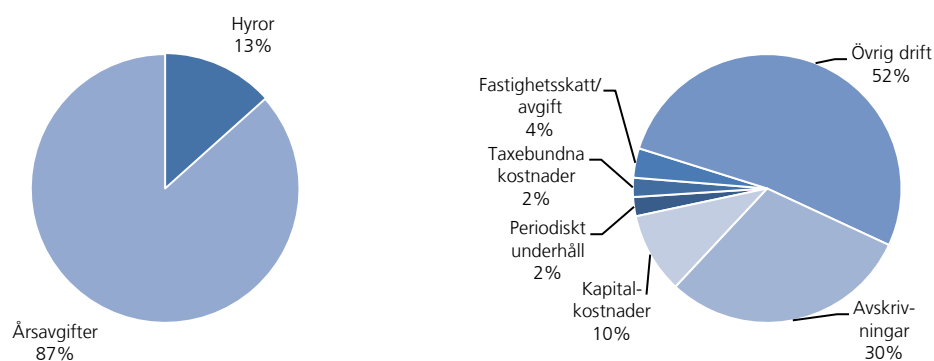
Införandet av K2-regeln innebär att föreningen avskrivningar har övergått till linjär avskrivning för byggnader med 120 års avskrivning. Laddstolpar avskrivs på 15 år.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 818 046</b>	<b>1 770 464</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 266 858	2 246 615
Finansiella intäkter	3 598	3 898
Ökning kortfristiga skulder	3 976	0
	<b>2 274 432</b>	<b>2 250 513</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 403 656	1 372 961
Finansiella kostnader	223 070	242 180
Ökning av kortfristiga fordringar	12 676	54 734
Minskning av långfristiga skulder	700 000	475 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	58 056
	<b>2 339 402</b>	<b>2 202 931</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 753 076</b>	<b>1 818 046</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-64 970</b>	<b>47 582</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny radonmätning efter åtgärd, byte av radonfläkt, godkändes i början av året. Resultatet inskickat till Solna stad.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	653	653	654	652
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	307
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 607	7 840	7 999	8 132
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	13	14	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	68	95	116
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-46	-54	-100	-224
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 246	2 249	2 249

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 m<sup>2</sup> bostäder och 540 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	72 620 000	0	0	72 620 000
Fond för yttre underhåll	3 076 813	400 000	0	2 676 813
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>75 696 813</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>	<b>75 296 813</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 125 957	-400 000	-53 887	-672 070
Årets resultat	-45 528	-45 528	53 887	-53 887
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 171 485</b>	<b>-445 528</b>	<b>0</b>	<b>-725 957</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 525 329</b>	<b>-45 528</b>	<b>0</b>	<b>74 570 856</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-45 528
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-725 957
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-400 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 171 485</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>52 258</u>
<b>-1 119 227</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 979	2 245 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 879	900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 266 858</b>	<b>2 246 615</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 153 381	-1 154 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 095	-118 556
Personalkostnader	Not 6	-113 179	-99 702
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 258	-689 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 092 914</b>	<b>-2 062 220</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>173 944</b>	<b>184 395</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 598	3 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 070	-242 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 472</b>	<b>-238 282</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-45 528</b>	<b>-53 887</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-45 528</b>	<b>-53 887</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	95 935 037	96 624 295
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 935 037</b>	<b>96 624 295</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 935 537</b>	<b>96 624 795</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	81
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	711 357	767 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	186 741	186 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>898 158</b>	<b>953 841</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 133 197	1 129 808
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 133 197</b>	<b>1 129 808</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 031 355</b>	<b>2 083 649</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 966 892</b>	<b>98 708 444</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		72 620 000	72 620 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 076 813	2 676 813
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 696 813</b>	<b>75 296 813</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 125 957	-672 070
Årets resultat		-45 528	-53 887
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 171 484</b>	<b>-725 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 525 329</b>	<b>74 570 856</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 860 833	16 465 033
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 860 833</b>	<b>16 465 033</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 944 200	7 040 000
Leverantörsskulder		147 100	159 665
Skatteskulder		162 096	158 652
Övriga skulder		10 800	10 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	316 534	303 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 580 731</b>	<b>7 672 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 966 892</b>	<b>98 708 444</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Laddboxar	15 år	15 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 956 736	1 956 736
Hyror lokaler momspliktiga	172 805	172 328
Hyror garage	129 300	111 320
Avgift andrahandsuthyrning	3 173	5 374
Öresutjämning	-35	-43
	<b>2 261 979</b>	<b>2 245 715</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	4 879	900
	<b>4 879</b>	<b>900</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	40 735	53 592
	Städning entreprenad	42 525	41 646
	OVK Obl. Ventilationskontroll	36 375	0
	Myndighetstillsyn	5 270	5 190
	Serviceavtal	46 706	43 756
	Förbrukningsmateriel	0	21 200
		<b>171 611</b>	<b>165 384</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	472	0
	Installationer	21 755	6 123
	Ventilation	0	14 875
	Fasad	0	18 750
		<b>22 227</b>	<b>39 748</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	52 258	0
		<b>52 258</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	51 877	44 796
		<b>51 877</b>	<b>44 796</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 693	81 320
	Samfällighetsavgift	690 717	702 717
	Bredband	40 320	40 320
		<b>773 730</b>	<b>824 357</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>81 678</b>	<b>80 418</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 153 381</b>	<b>1 154 703</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	6 876	0
	Tele- och datakommunikation	11 297	10 370
	Juridiska åtgärder	11 125	0
	Hyresförluster	61	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 750
	Styrelseomkostnader	1 276	0
	Studieverksamhet	1 250	1 244
	Förvaltningsarvode	62 500	39 693
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 982
	Administration	4 716	10 059
	Konsultarvode	5 375	15 838
	Föreningsavgifter	12 620	12 620
		<b>137 095</b>	<b>118 556</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inga anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 998	85 000
	Sociala kostnader	19 181	14 702
		<b>113 179</b>	<b>99 702</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	687 500	687 500
	Förbättringar	1 758	1 758
		<b>689 258</b>	<b>689 258</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	104 026 376	104 026 376
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>104 026 376</b>	<b>104 026 376</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 402 081	-6 712 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-689 258	-689 258
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 091 339</b>	<b>-7 402 081</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>95 935 037</b>	<b>96 624 295</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 500 000	21 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	52 040 000	52 040 000
	Taxeringsvärde mark	46 400 000	46 400 000
		<b>98 440 000</b>	<b>98 440 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	96 400 000	96 400 000
	Lokaler	2 040 000	2 040 000
		<b>98 440 000</b>	<b>98 440 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 816	66 816
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 816</b>	<b>66 816</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 816	-66 816
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-66 816</b>	<b>-66 816</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	80 678	78 494
	Klientmedel hos SBC	436 842	688 238
	Fordringar	10 800	0
	Fordringar kreditfakturor	0	287
	Räntekonto hos SBC	183 037	0
		<b>711 357</b>	<b>767 019</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Samfällighetsavgift	186 741	186 741
		<b>186 741</b>	<b>186 741</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 676 813	2 276 813
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 076 813</b>	<b>2 676 813</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	0,550 %	5 865 000	6 465 000	2024-02-21
Nordea	0,700 %	4 295 833	4 295 833	2023-09-20
Nordea	1,250 %	6 322 099	6 372 099	2022-09-21
Nordea	1,250 %	6 322 101	6 372 101	2022-09-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 805 033</b>	<b>23 505 033</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 944 200	-7 040 000	
		<b>9 860 833</b>	<b>16 465 033</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 805 033 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	31 577 500	31 577 500

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	95 000	85 000
Sociala avgifter	28 906	26 700
Ränta	9 849	11 570
Avgifter och hyror	182 779	180 197
	<b>316 534</b>	<b>303 467</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har två lån som ska omsättas i september 2022. Då ränteläget ser ut att var på gång upp finns det risk för att räntan tills dess är avsevärt högre än i månadsskiftet januari/februari. Styrelsen inhämtar därför offert på förtida räntebindning.

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

---


## Styrelsens underskrifter

---

Solna den 12 / 5 2022

  
Agneta Hedenström  
Ordförande 12/5-22

  
Isabella Canow  
Ledamot

  
Sven Joel Roland Hansson  
Ledamot

  
Yasemin Gencer  
Ledamot HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5- 2022

  
Adnin Ali  
Extern revisor

  
Christer Persson  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Solna för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lunden i Solna för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

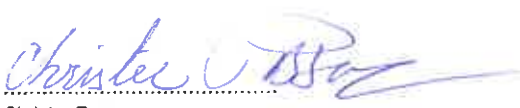
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1315-2022



Amin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Persson  
Av föreningen vald revisor



# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)