

Årsredovisning för  
**Brf Lunden i Sollentuna**

769613-2591

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

4

Styrelsen för Brf Lunden i Sollentuna (769613-2591) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## 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 2021-11-17. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hyran 1 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Pilvägen 72-94. Hyran 1 byggdes år 1968. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
100	Lägenheter, bostadsrätt	7 148
20	Lägenheter, hyresrätt	1 438
30	Lokaler, hyresrätt	883
93	Antal p-platser	
1	Antal garage	

Lokalhyresrätter är 1 förskola, 1 snickeri, 25 (mindre) förråd. Föreningen upplåter även en gästparkering som Aimo Park driver. Av de 93 p-platserna är 34 platser utomhus, och 59 platser i garage. 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 2021-06-16. På stämman deltog 14 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2021-03-23. 15 medlemmar deltog. Ändring av stadga för att kunna nyttja ej auktoriserad revisor.

Styrelsen har utgjorts av:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christian Bertvall.

### 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 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mats Lehtipalo.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Underhåll av dagvattensystem för innergården (bl.a. byte sandfång)
2021	Byte av fläktar i Pilvägen 84-94
2021	Renovering av 18 st hyreslägenheter
2021	Stamspolning
2020	Elbilsplatser i garage 8st
2020	Pergola och bänkar innergården
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	Nya maskiner tvättstuga
2013	PCB-sanering fasad
2010–2011	Byte av fönster och balkongdörrar
2008–2010	Installation bevakningskameror

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022–2024	Renovering Balkonger/Fasad
2024–2025	Renovering Innergård

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-07-01 med 2 procent.

Under nästa år planerar föreningen ytterligare 2% höjning.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 136 st. Under året har 27 tillkommit samt 22 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 141 st.



**Insatser/Kapitaltillskott**

En ny bostadsrätt har upplåtits, då en lägenhet ombildats från hyresrätt.

**Avtal**

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning, Sommar (april-okt)	MK Trädgård
Bredband	Tele2
Laddlösningar	CaCaharge
Hemsida, mail	One.com
Hisslarm	Securitas Jourmontör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkringsförmedling/Försäkring	Bolander & Co/Trygg-Hansa
Skadedjur	Nomor
Hissar Service	ITK
Elektroniskt nyckelsystem	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Revisor	Adeco KB, Mats Lehtipalo
Kameraövervakning	Nordic InSupport Nätverksvideo AB
Förhandlingservice	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissar, Årlig besiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vattenskada i tak som påverkat föreningslokalen samt dagislokalen. Uttorkningsarbetet har tagit mycket tid, och takreparationer kommer behövas.

u

### Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	7708	8240	7 526	7 430	7 206
Resultat efter finansiella poster	-1 887	-328	-1 503	-796	-2 533
Soliditet %	51,1	49,6	47,9	47,3	47,0
Balansomslutning	149 828	152 961	153 817	150 140	149 498

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	76 713 483	16 443 018	7 468 707	-24 419 945	-328 077	75 877 185
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			1 258 375	-1 258 375		
Balanseras i ny räkning				-328 077	328 077	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	797 066	1 702 934				
Årets resultat					-1 886 903	-1 886 903
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 510 549</b>	<b>18 145 952</b>	<b>8 727 082</b>	<b>-26 006 397</b>	<b>-1 886 903</b>	<b>76 490 283</b>

u

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-26 006 397
Årets resultat	<u>-1 886 903</u>
	-27 893 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-909 228
Överföring till Fond enligt stadgarna	1 355 000
Balanserat resultat	<u>-28 339 072</u>
	-27 893 300

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

u

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 708 412	8 240 217
Övriga rörelseintäkter		109 958	42 448
		<u>7 818 370</u>	<u>8 282 665</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 885 759	-3 719 800
Övriga externa kostnader	4	-179 989	-63 027
Arvoden	5	-301 525	-292 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 327 273	-3 327 273
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-876 176</u>	<u>879 815</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		428	2 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 155	-1 210 724
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 886 903</u>	<u>-328 077</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 886 903</u>	<u>-328 077</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 886 903</u>	<u>-328 077</u>

u

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	133 101 432	136 428 705
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
		<u>133 101 432</u>	<u>136 428 705</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>133 101 432</u>	<u>136 428 705</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 017	35 256
Övriga fordringar		60 776	59 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>207 903</u>	<u>225 554</u>
		282 696	320 369
<b>Kassa och bank</b>	8	16 443 455	16 211 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>16 726 151</u>	<u>16 532 272</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>149 827 583</u>	<u>152 960 977</u>

uf



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		8 727 082	7 468 707
Medlemsinsatser		77 510 549	76 713 483
Upplåtelseavgifter		18 145 952	16 443 018
		<u>104 383 583</u>	<u>100 625 208</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-26 006 397	-24 419 945
Årets resultat		-1 886 903	-328 077
		<u>-27 893 300</u>	<u>-24 748 022</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>76 490 283</u>	<u>75 877 186</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	71 296 825	49 099 941
		<u>71 296 825</u>	<u>49 099 941</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		905 571	27 100 000
Leverantörsskulder		191 652	54 504
Skatteskulder		16 365	12 765
Övriga skulder	10	26 460	83 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		900 427	732 854
		<u>2 040 475</u>	<u>27 983 850</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>149 827 583</u>	<u>152 960 977</u>

u

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

#### **Fastighetslån**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 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, uträngas 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:

Materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader, komponentuppdelad	0,83-5,0%	0,83-5,0%
Ombyggnationer	2-10%	2-10%
Inventarier	10%	10%

*M*

### **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.

### **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.

*M*

## Not 2

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 985 871	4 848 409
Hyror	2 660 036	3 307 324
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 580	18 414
Övriga hyresintäkter	39 925	66 070
<b>Summa</b>	<b>7 708 412</b>	<b>8 240 217</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	187 798	204 902
Städning	209 862	196 564
Tillsyn, besiktning, kontroller	160 952	19 039
Trädgårdsskötsel	105 035	84 625
Snöröjning	58 063	20 125
Reparationer	594 079	444 973
El	202 407	147 762
Uppvärmning	1 009 061	917 589
Vatten	404 338	408 000
Sophämtning	193 072	189 039
Försäkringspremie	142 966	138 140
Självrisk		23 600
Fastighetsavgift bostäder	175 080	171 480
Fastighetsskatt lokaler	42 640	42 640
Övriga fastighetskostnader	48 561	66 255
Kabel-tv/Bredband/IT	191 632	203 550
Förvaltningsarvode ekonomi	120 367	114 992
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	23 309	4 932
Panter och överlåtelse	27 966	46 838
Juridiska åtgärder	66 714	155 657
Övriga externa tjänster	12 629	22 473
	<b>3 976 531</b>	<b>3 623 175</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	130 028	
Installationer		-13 750
VA/Sanitet	132 500	
Ventilation	315 750	
Byggnad	330 950	42 250
Tak		68 125
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 885 759</b>	<b>3 719 800</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto / Telefon	8 426	8 158
Annonser/Reklam	2 500	
Konsultarvode	169 063	54 869
<b>Summa</b>	<b>179 989</b>	<b>63 027</b>

u

## Not 5 Arvoden

### **Medelantalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden:	205 000	211 512
Sociala kostnader	56 525	41 864
Arvode extern revisor	40 000	39 375
	<b>301 525</b>	<b>292 751</b>

## Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
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	219 925
	160 794 761	160 794 761
-Vid årets början	-24 366 056	-21 038 783
-Årets avskrivning enligt plan	-3 327 273	-3 327 273
	-27 693 329	-24 366 056
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 101 432</b>	<b>136 428 705</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>

M

## Not 7 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-323 185
	<u>-323 185</u>	<u>-323 185</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	32	2 336
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	16 443 423	16 209 567
	<u>16 443 455</u>	<u>16 211 903</u>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2020-12-31</i>
SBAB	2023-02-20	2,15%	13 850 000		14 050 000
SBAB	2026-02-19	2,56%	12 543 091		12 743 091
SBAB	2029-12-31	0,34%	10 750 000		14 050 000
SBAB	2024-03-13	0,73%	12 850 000		13 050 000
SBAB	2024-08-09	0,92%	22 209 305		22 306 850
			<u>72 202 396</u>		<u>76 199 941</u>
Kortfristig del			-905 571		-27 100 000
			<u>71 296 825</u>		<u>49 099 941</u>

## Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Avdragna skatter löner arvoden		44 550
Hysesdepositioner	26 460	26 460
Övriga skulder		12 717
	<u>26 460</u>	<u>83 727</u>

## Övriga noter

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

W

**Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	80 800 000	80 800 000
	<u>80 800 000</u>	<u>80 800 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>80 800 000</b>	<b>80 800 000</b>

**Eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

u

## Underskrifter

Stockholm 19/5 2022



Gunnar Fernström



Christian Bertvall



Jan Olivecrona



Ludvig Hult



Agneta Christiernsson



Husein Velic

Filip Hidén



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2022



Mats Lehtipalo  
Adeco Revisorer KB



## 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 2021. 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 2021 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
- 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.

4

## **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 2021 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed 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.

### ***Revisorers 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.

*u*

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

23/5 - 2022 .

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far

Till styrelsen för  
Brf Lunden i Sollentuna

Stockholm den 17 maj 2022

**Med anledning av min revision av föreningens räkenskaper 2021.**

Jag vill på detta kortfattade sätt avge en rapport efter genomförd granskning. Sammanfattningsvis har vi inga invändningar mot det bokslut och den årsredovisning som ni i samarbete med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. har tagit fram. Vidare har styrelsen förvaltning av föreningen granskats och vår bild är att styrelsen utför ett gott arbete.

*Allmänt*

Revisionen har detta år utförts av Henrik Lundström och undertecknad.

Revisionen avser räkenskapsenlig granskning av avgiven årsredovisning och underlagen därtill. Det innebär att vi har verifierat stora och väsentliga delar av balansräkningen (tillgångar och skulder) och utfört stickprov mot underlag till resultaträkning (intäkter och kostnader). Urvalsförfarandet är i enlighet med gällande revisionsstandard. Stor vikt läggs vid att bekräfta existens av tillgångar och skulder samt värderingen av dessa.

Revisionen innefattar även att granska förvaltningen. Detta sker genom att vi går igenom samtliga tillgängliga styrelseprotokoll och de beslut som har fattats. Uppföljning av dessa beslut sker också och i förekommande fall kan påföljande år delgranskas vid projekt som inte är slutförda under året. Uppföljning av de beslut som har fattats på er årsstämma sker också. Vidare granskas föreningens försäkringsvillkor.

Alla förändringar i årsredovisningen från första utkast till den färdiga versionen har skett direkt med er ekonomiska förvaltare. Här vill jag nämna att den ekonomiska förvaltningen och redovisningen skötts väl även detta år men att underlag för vår revision bör kunna överlämnas tidigare nästa år.

*Resultat och ställning*

Enligt gällande rätt så är det styrelsens skyldighet att driva föreningen på ett sådant sätt att utgifter och inkomster balanserar över åren. Årsresultatet för föreningen är detta år en förlust om cirka 1,9 Mkr. Föreningen redovisar dock ett positivt kassaflöde. så min bild är att föreningens ekonomi är i balans.

Styrelsen har fattat beslut om höjning av årsavgifterna om 2 % under 2022. Utifrån min bild av föreningens ekonomi är det ett rimligt beslut som överensstämmer med mina rekommendationer om mindre höjningar succesivt.

Jag vill dock poängtera att underhållsplanen alltid ska beaktas vid beslut om årsavgifter. Utifrån uppgifter i föreningens nya underhållsplan är min bild att ni tar ut rimliga årsavgifter och att föreningens ekonomi är i balans.



*Övrigt*

Generellt för styrelsen bra protokoll. När ni protokollför väsentliga beslut är en god utgångspunkt att framtida styrelser ska kunna följa samtliga de beslut som styrelsen har fattat och på vilka grunder så har skett.

Med vänlig hälsning



Mats Lehtipalo