

Brf Lundbo
Org nr 716454-6785

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

HL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-03-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Andreas Jonsson	Ordförande	2023
Jan Söderlind	Kassör	2023
Theodor Norell	Ledamot	2023 avflyttad
Malin Lannebris	Ledamot	2023
Ronny Lindberg	Suppleant	2022
Patrik Andrassy	Suppleant	2022
Torbjörn Persson	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört sammanträde, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma bestämdes att ingen valberedning behövs.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Tortuna-Sörby 3:34 i Västerås Kommun. Bostadshuset består av 9 lägenheter fördelade enligt följande: 2 st 2 rum och kök i radhus, 2 st 3 rum och kök i radhus samt 5 st 5 rum och kök i radhus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 867,0 m². Under räkenskapsåret har 1 st överlåtelse skett.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar vatten-, maskin- och ansvarighetsskada. Fullserviceavtal för ohyra ingår.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under slutet av 2021 beslutat att lämna avgifterna oförändrade inför 2022.

HL

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	465 216	469 255	465 216	468 548
Resultat efter finansiella poster	kr	-139 782	70 607	68 612	-24 416
Soliditet	%	21	23	22	21
Likviditet	%	722	955	883	880
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	537	537	537	537
Låneskuld per totala kvm	kr	5 802	5 892	5 981	6 069

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	575 000	0	129 985	733 691	70 607
Reservering till yttre fond			30 000	-30 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				70 607	-70 607
Årets resultat					<u>-139 782</u>
Belopp vid årets utgång	575 000	0	159 985	774 298	-139 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	774 298
Årets resultat	-139 782
	<u>634 516</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	30 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-140 000
I ny räkning balanseras	744 516
	<u>634 516</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-139 782
Dispositioner	110 000
	<u>-29 782</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 49 985

h

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	465 216	469 255
Summa rörelseintäkter		465 216	469 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-204 622	-148 516
Periodiskt underhåll	4	-140 000	0
Övriga externa kostnader	5	-54 877	-33 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 210	-124 210
Summa rörelsekostnader		-523 709	-306 248
Rörelseresultat		-58 493	163 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 392	15 891
Räntekostnader		-94 681	-108 291
Summa finansiella poster		-81 289	-92 400
Resultat efter finansiella poster		-139 782	70 607
Årets resultat		-139 782	70 607
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-139 782	70 607
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		140 000	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-30 000	-30 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-29 782	40 607

de

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 243 975	5 368 185
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 243 975</u>	<u>5 368 185</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		900	900
Andelar i gemensamhetsanläggning		900	900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa anläggningstillgångar		5 245 775	5 369 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	168	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 616	31 199
Klientmedel i SHB		1 212 227	1 273 068
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 245 011</u>	<u>1 304 768</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 517	1 517
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 517</u>	<u>1 517</u>
Summa omsättningstillgångar		1 246 528	1 306 285
Summa tillgångar		6 492 303	6 676 270

de

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		575 000	575 000
Fond för yttre underhåll		159 985	129 985
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		734 985	704 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		774 298	733 691
Årets resultat		-139 782	70 607
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		634 516	804 298
Summa eget kapital		1 369 501	1 509 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 950 200	0
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 950 200	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	79 994	5 108 662
Leverantörsskulder		1 062	803
Skatteskulder		1 639	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 907	57 522
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		172 602	5 166 987
 Summa eget kapital och skulder		 6 492 303	 6 676 270

HL

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år	(t.o.m. år 2062)
Bredband	15 år	(t.o.m. år 2028)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	465 216	465 216
Övriga intäkter	0	4 039
Brutto	<u>465 216</u>	<u>469 255</u>
Summa nettoomsättning	<u>465 216</u>	<u>469 255</u>

de

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	3 730	1 591
Reparationer, löpande underhåll	58 183	24 254
Elavgifter	10 132	10 639
Renhållning	22 050	21 574
Försäkringar	31 199	29 821
Avgift till gemensamhetsanläggning	18 000	18 000
Kabel-TV / Internet	1 620	1 620
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 708	41 017
Summa driftskostnader	<u>204 622</u>	<u>148 516</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Byte värmepump	140 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>140 000</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	153
Revision	11 840	11 660
Föreningsmöten	1 182	1 254
Ekonomisk och administrativ förvaltning	15 315	14 696
Övriga förvaltningskostnader	5 574	5 258
Konsultarvoden	20 466	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>54 877</u>	<u>33 521</u>

sl

Not 6 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Räntentäkt klientmedel i SHB	4 392	4 094
Övriga ränteintäkter	0	11
Utdelning MBF	9 000	7 650
Återbäring LF	0	4 136
Summa finansiella intäkter	<u>13 392</u>	<u>15 891</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 192 581	9 192 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 192 581	9 192 581
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 115 141	-3 990 931
Årets avskrivningar	-124 210	-124 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 239 351	-4 115 141
Utgående planenligt värde	<u>4 953 230</u>	<u>5 077 440</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	290 745	290 745
Utgående planenligt värde	290 745	290 745
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 243 975</u>	<u>5 368 185</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 774 000	4 011 000
Taxeringsvärde mark	2 187 000	1 458 000
	<u>7 961 000</u>	<u>5 469 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	7 961 000	5 469 000
	<u>7 961 000</u>	<u>5 469 000</u>

de

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	168	168
Skattefordringar	0	333
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>168</u>	<u>501</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut


<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,78	2023-07-17	372 883
SBAB	1,82	2023-03-13	4 657 311
Summa skulder till kreditinstitut			5 030 194
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-79 994
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 950 200
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 630 224

dh

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

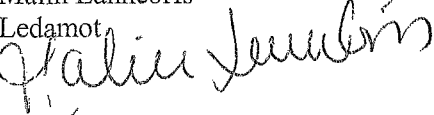
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 638 000	8 638 000
Summa ställda säkerheter	8 638 000	8 638 000

Västerås 2022-02-11

Andreas Jonsson
Ordförande


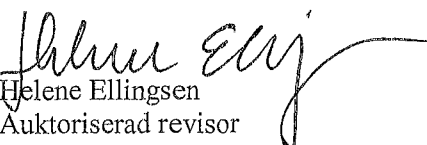
Jan Söderlind
Ledamot



Malin Lannebris
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lundbo, org.nr 716454-6785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lundbo för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lundbo för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

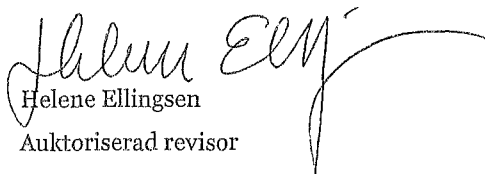
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Västerås den 20 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor