

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lunden

794700-0217

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Lunden 1	Norrhammargatan 7 A-B	931 41 Skellefteå
Tallen 14	Åkergränd 6 A-B	931 37 Skellefteå

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1956-12-10 och nuvarande stadgar antogs på stämma 2018-10-24 och registrerades hos Bolagsverket 2019-01-31.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Den registrerade förvaltningsadressen är:

Brf Lunden, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 913 30 Skellefteå

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Krane	ordförande
Oskar Jonsson	
Kamilla Fagerberg	
Lars-Olov Lindberg	
Boo Renström	

Valda t.o.m. årsstämman för

2023
2024
2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Lundmark
Gunder Sundbom
Britt Mari Olsson

Valda t.o.m. årsstämman för

2023
2024
2024

Ordinarie revisorer

Bright Norr AB

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Inger Lundberg Glas	Sammanställande
Susann Lindmark	

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Fastigheten

Styrelsen har upprättat en underhållsplan som de jobbar efter gällande planerade underhåll. Nästa större underhåll som är planerat är takbyte på Norrhammargatan.

Underhåll

<i>Norrhammarg 7, Lunden</i>	<i>Utfört år</i>
Installation regulatorer till takfläkt	2023
Införande av kollektivt bredband, Bahnhof	2023
Renovering tvättstuga, ytskick, ny torkutrustning	2021
Renovering ventilation	2021
Byte takfläkt	2020
Byte fjärrvärmväxlare	2018
Målning trapphus, byte tamburdörrar	2018
Balkonginglasningar (bet av medlemmar)	2011
Stambyte/Badrensrenovering	2005
Fasad o 3 glasfönster/balkongdörrar	1996

Åkergränd 6, Tallen

Införande av kollektivt bredband, Bahnhof	2023
Målning trapphus, byte tamburdörrar	2022
Renovering tvättstuga, ytskick, ny torkutrustning	2021
Renovering ventilation	2021
Byte fjärrvärmväxlare	2018
Relining	2018
Byte yttertak	2018
Balkonger, inglasning	2013

Bostäder och lokaler

Föreningen består av två fastigheter på olika adresser, Lunden 1, Norrhammargatan 7 är byggd 1958 och Tallen 14, Åkergränd 6 är byggd 1959.

Tomtareal	Antal lägenheter	Total yta	Garage	Carport
1806	11st Norrhammargatan	718,8	4	6
1834	21st Åkergränd	<u>1107,6</u>	4	12
		1826,4		

Förvaltning

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Styrelsen har anlitat Nordvestor Förvaltning AB för teknisk förvaltning/skötsel på Åkergränd.

Avtal

Bredband, kollektivt	Bahnhof
Kabel-TV, kollektivt	Tele2
EL, fastighets-	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Trappstädning	Coor Norrland Lokalvård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De underhållsåtgärder som blivit utförda i år är: installation av regulator till takfläkt på Norrhammargatan 7. Föreningen har lagt en del av sina medel på sparkonto med bättre ränta, per bokslutsdatum är sparandet 250 tkr.

Styrelsen beslutade vid genomgång budget 2024 att höja årsavgifterna med 8% främst för ökade driftskostnader men även för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Förändring i medlemsantalet

	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	41	41
Antal tillkommande medlemmar under året	1	2
Antal avgående medlemmar under året	0	-2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	42	41

Under året har 1 styck överlåtelse noterats i Tallen (fg år 2 st totalt).

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 230	1 120	1 125	1 086
Resultat efter finansiella poster	-5	51	-153	127
Soliditet (%)	25	25	24	43
Avsättning underhåll kr/kvm boa	44	88	109	71
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	560	560	543
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	94	94
Skuldsättning/kvm (kr/kvm boa)	753	760	600	274
Sparande/kvm (kr/kvm boa)	107	130	140	151
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad/kvm (kr/kvm boa)	248	233	234	217

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Soliditet = eget kapital i % av balansomslutningen

boa = boarea

Årsavgiften består av månadsavgiften inkl bredbandstillägget som tillkommit 2023-07-01.

Upplysning vid förlust

Årets förlust att uppstått genom högre driftskostnader än budgeterat. Föreningen har balanserat överskott som nyttjas för årets förlust.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 500	10 000	354 302	114 126	51 144	618 072
Reservering underhållsfond			80 000	-80 000		0
Ianspråktagande underhållsf			-35 297	35 297		0
Disposition av föregående års resultat:				51 144	-51 144	0
Årets resultat					-5 186	-5 186
Belopp vid årets utgång	88 500	10 000	399 005	120 567	-5 186	612 886

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	120 567
årets förlust	-5 186
	115 381

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt budget	80 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-48 751
i ny räkning överföres	84 132
	115 381

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 230 207	1 120 388
		1 230 207	1 120 388
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-930 089	-784 222
Övriga kostnader	4	-99 995	-77 257
Personalkostnader	5	-34 675	-39 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 292	-151 292
		-1 216 051	-1 052 533
Rörelseresultat		14 157	67 855
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 777	-16 731
		-19 343	-16 711
Resultat efter finansiella poster		-5 186	51 144
Resultat före skatt		-5 186	51 144
Årets resultat		-5 186	51 144

45

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 803 676	1 943 398
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	80 986	92 556
		1 884 662	2 035 954
Summa anläggningstillgångar		1 884 662	2 035 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 164	0
Aktuella skattefordringar		4 822	14 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 042	18 660
		37 028	32 836
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		250 000	0
		250 000	0
<i>Kassa och bank</i>		286 131	414 669
Summa omsättningstillgångar		573 159	447 505
SUMMA TILLGÅNGAR		2 457 821	2 483 459

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 500	88 500
Reservfond		10 000	10 000
Fond för yttre underhåll	8	399 005	354 302
		497 505	452 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		120 567	114 126
Årets resultat		-5 186	51 144
		115 381	165 270
Summa eget kapital		612 886	618 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 364 375	1 375 875
Summa långfristiga skulder		1 364 375	1 375 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 500	11 500
Medlemmarnas repfonder		185 242	210 742
Leverantörsskulder		116 805	100 753
Aktuella skatteskulder		7 479	5 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 534	161 208
Summa kortfristiga skulder		480 560	489 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 457 821	2 483 459

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 186	51 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 292	151 292
Betald skatt		9 354	-3 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		155 460	198 896
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 164	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 382	-8 435
Förändring av leverantörsskulder		16 052	-151 242
Förändring av kortfristiga skulder		-25 004	-31 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten		132 962	7 980
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-434 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-434 063
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering		-11 500	291 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 500	291 500
Årets kassaflöde		121 462	-134 583
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		414 669	549 252
Likvida medel vid årets slut		536 131	414 669

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
--	-----

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponenterna avskrivs linjärt på 25-100 år och sker i snitt med 2,8% på anskaffningsvärdet.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning/kvm (kr/kvm boa)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr/kvm boa)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till. 301kr/kvm eller mer räknas som högt, minde än 120kr/kvm som mycket lågt.

Räntekänslighet (%)

I procent vad 1 procent ökning av föreningens räntor skulle orsaka i ökning av årsavgifterna. Riktvärden är att mindre än 5% är låg och upp till 9% är normal, över 9% hög och över 15% väldigt hög.

Energikostnad/kvm (kr/kvm boa)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för ytor upplåtna med bostadsrätt. Ett riktmärke är 200kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Priserna har förstås stor betydelse.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Garage/carport/årsavgifter bostäder	1 183 344	1 087 592
Hysesbortfall bilplatser	-3 780	-2 240
Motorvärmareavgifter	1 792	2 715
Andrahandsuthyrning	48 185	32 200
Påminnelseavg, öresavrundn mm	666	121
	1 230 207	1 120 388

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfall, grundutbud kabel-TV samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial, skötsel	1 972	2 921
Fastighetskötsel	26 875	16 718
Lokalvård	48 881	47 132
Löpande underhåll	35 586	31 470
Planerat underhåll	48 751	35 297
Fastighetsel	47 639	49 380
Fjärrvärme	281 520	272 332
Vatten-avlopp	124 169	104 609
Avfallshämtning	67 315	67 186
Fastighetsförsäkring	36 294	33 315
Kabel-Tv avgifter	21 784	19 753
Bredbandsavgifter	38 362	0
Fastighetsskatt	50 509	48 339
Leasing Robotgräsklippare	25 607	19 250
Snöröjning	74 825	36 520
	930 089	784 222

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	62 029	56 525
Revisionsarvode	13 406	11 569
Bankkostnader	3 006	2 682
Övriga kostnader	21 553	6 481
	99 994	77 257

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Vicevärdsarvoden, övrig timersättning	8 000	13 000
Sociala kostnader	6 675	6 762
	34 675	39 762
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	34 675	39 762

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 425 764	6 100 570
Inköp	0	434 063
Försäljningar/utrangeringar	0	-108 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 425 764	6 425 764
Ingående avskrivningar	-4 529 766	-4 498 913
Försäljningar/utrangeringar	0	108 869
Årets avskrivningar	-139 722	-139 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 669 488	-4 529 766
Utgående redovisat värde	1 756 276	1 895 998
Bokfört värde mark	47 400	47 400
	47 400	47 400

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 696	115 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 696	115 696
Ingående avskrivningar	-23 140	-11 570
Årets avskrivningar	-11 570	-11 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 710	-23 140
Utgående redovisat värde	80 986	92 556

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	354 302	474 333
Reservering enligt stämmobeslut	80 000	160 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-35 297	-280 031
	399 005	354 302

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 318 375	1 375 875
	1 318 375	1 375 875

Not 10 Skulder som avser flera poster

Långgivare är Stadshypotek

Ränta	Omsättn datum	2023-12-31	2022-12-31
1,14%	2026-03-30	493 125 kr	495 625 kr
1,14%	2026-03-30	591 750 kr	594 750 kr
2,50%	2027-04-05	291 000 kr	300 000 kr
Summa		1 375 875 kr	1 390 375kr

Företagets banklån om 1 387 375 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-1 364 375	-1 375 875
	-1 364 375	-1 375 875
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-11 500	-11 500
	-11 500	-11 500
Not 11 Ställda säkerheter		
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 551 200	2 551 200
	2 551 200	2 551 200

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Mikael Krane



Kamilla Fagerberg



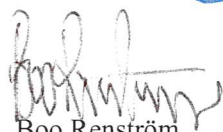
Oskar Jonsson



Lars-Olof Lindberg

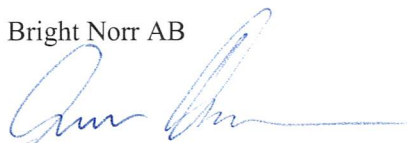


Boo Renström



Vår revisionsberättelse har lämnats 18/4 2024

Bright Norr AB



Lars Edman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunden

Org.nr 794700-0217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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.

Revisorers 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden för räkenskapsåret 2023 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skellefteå 2024- 04 - 18

Bright Norr AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lars Edman", is written over a horizontal line.

Lars Edman
auktoriserad revisor