

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lunden

794700-0217

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	Norrhammgatan 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 privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen.

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 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

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

Valda t.o.m. årsstämman för

2025
2024
2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Lundmark
Gunder Sundbom
Britt Mari Olsson

Valda t.o.m. årsstämman för

2025
2024
2024

Ordinarie revisorer

Bright Norr AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Inger Lundberg Glas
Susann Lindmark

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Fastigheten

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

Underhåll

Norrhammarg 7, Lunden

Utfört år

Utbyte förrådsdörr	2024
Installation regulatorer till takfläkt	2023
Införande av kollektivt bredband, Bahnhof	2023
Renovering tvättstuga, ytskick, ny torkutrustning	2021
Renovering ventilation	2021
Byte takfläkt	2020
Byte fjärrvärmeväxlare	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 fjärrvärmeväxlare	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: byte av förrådsdörr 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 av budget 2025 att höja årsavgifterna med 5% främst för ökade driftskostnader men även för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Förändring i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	42	41
Antal tillkommande medlemmar under året	3	1
Antal avgående medlemmar under året	-2	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	43	42

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

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 359	1 230	1 120	1 125
Resultat efter finansiella poster	43	-5	51	-153
Soliditet (%)	26	25	25	24
Avsättning underhåll kr/kvm boa	44	44	88	109
Årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt	675	608	560	560
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	90	91	94
Skuldsättning/kvm (kr/kvm boa)	747	753	760	600
Sparande/kvm (kr/kvm boa)	103	107	130	140
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad/kvm (kr/kvm boa)	260	248	233	234

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Soliditet = eget kapital i % av balansomslutningen, boa = boarea

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-Tv samt bredband.

Ungefärligt riktvärde för nyckeltalen:

Årsavgift kr/kvm 600kr/kvm lågt och 1000kr/kvm högt.

Skuldsättning kr/kvm: 5000kr/kvm lågt och över 10000kr/kvm högt.

Sparande kr/kvm: mindre än 120 kr/kvm är lågt och över 300kr/kvm r högt.

Räntekänslighet %: mindre än 5 % är lågt och över 9% är högt.

Energikostnad kr/kvm: Normalt värde är ca 200kr/kvm i Sverige.

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	399 005	120 567	-5 186	612 886
Reservering underhållsfond			80 000	-80 000		0
Ianspråktagande underhållsf			-48 751	48 751		0
Disposition av föregående års resultat:				-5 186	5 186	0
Årets resultat					42 699	42 699
Belopp vid årets utgång	88 500	10 000	430 254	84 132	42 699	655 585

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	84 132
årets vinst	42 699
	126 831

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt budget	80 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-25 087
i ny räkning överföres	71 918
	126 831

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 358 696	1 230 207
		1 358 697	1 230 207
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 043 985	-930 089
Övriga kostnader	4	-107 587	-99 995
Personalkostnader	5	-34 675	-34 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 292	-151 292
		-1 306 539	-1 216 051
Rörelseresultat		52 158	14 157
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 193	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 652	-19 777
		-9 459	-19 343
Resultat efter finansiella poster		42 699	-5 186
Resultat före skatt		42 699	-5 186
Årets resultat		42 699	-5 186

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	1 694 954	1 803 676
Maskiner	7	69 416	80 986
		1 764 370	1 884 662

Summa anläggningstillgångar

1 764 370 **1 884 662**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	0	1 164
Aktuella skattefordringar	8 539	4 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 435	31 042
	37 974	37 028

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	250 000	250 000
	250 000	250 000

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	431 037	286 131
	719 011	573 159

SUMMA TILLGÅNGAR

2 483 381 **2 457 821**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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	430 254	399 005
		528 754	497 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		84 132	120 567
Årets resultat		42 699	-5 186
		126 831	115 381
Summa eget kapital		655 585	612 886
Långfristiga skulder	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		1 352 875	1 364 375
Summa långfristiga skulder		1 352 875	1 364 375
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		11 500	11 500
Medlemmarnas repfonder		178 747	185 242
Leverantörsskulder		103 685	116 805
Aktuella skatteskulder		1 608	1 608
Övriga skulder		7 074	5 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 307	159 534
Summa kortfristiga skulder		474 921	480 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 483 381	2 457 821

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

42 699

-5 186

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

120 292

151 292

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

162 991

146 106

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 164

-1 164

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 110

-3 028

Förändring av leverantörsskulder

-13 120

16 052

Förändring av kortfristiga skulder

7 481

-25 004

Kassaflöde från den löpande verksamheten

156 406

132 962

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering

-11 500

-11 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-11 500

-11 500

Årets kassaflöde

144 906

121 462

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

536 131

414 669

Likvida medel vid årets slut

681 037

536 131

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

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, uträngas 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 2,5% 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 utrangeringar 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 232 050	1 110 336
Garage/carport/bilplats	70 488	73 008
Hyresbortfall bilplats	-1 800	-3 780
Motorvärmare-el	6 809	1 792
Andrahandsuthyrningar	51 146	48 185
Påminnelseavg, öresavrundn. m.m.	4	666
	1 358 697	1 230 207

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial, skötsel	4 878	1 972
Fastighetskötsel	28 665	26 875
Lokalvård	51 155	48 881
Löpande underhåll	80 851	35 586
Planerat underhåll	25 087	48 751
Fastighetsel	47 396	47 639
Fjärrvärme	286 053	281 520
Vatten-avlopp	140 592	124 169
Avfallshämtning	86 055	67 315
Fastighetsförsäkring	39 896	36 294
Kabel-Tv avgifter	22 892	21 784
Bredbandsavgifter	73 237	38 362
Fastighetsskatt	51 780	50 509
Leasing Robotgräsklippare	25 586	25 607
Snöröjning	79 862	74 825
	1 043 985	930 089

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	63 619	62 029
Revisionsarvode	16 161	13 406
Bankkostnader	4 139	3 006
Övriga kostnader	23 668	21 553
	107 587	99 994

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Vicevärdsarvoden, övrig timersättning	8 000	8 000
Sociala kostnader	6 675	6 675
	34 675	34 675
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	34 675	34 675

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 425 764	6 425 764
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 425 764	6 425 764
Ingående avskrivningar	-4 669 488	-4 529 766
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-108 722	-139 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 778 210	-4 669 488
Utgående redovisat värde	1 647 554	1 756 276
Bokfört värde mark	47 400	47 400
	47 400	47 400

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 696	115 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 696	115 696
Ingående avskrivningar	-34 710	-23 140
Årets avskrivningar	-11 570	-11 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 280	-34 710
Utgående redovisat värde	69 416	80 986

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	399 005	354 302
Reservering enligt stämmobeslut	80 000	80 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-48 751	-35 297
	430 254	399 005

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 306 875	1 318 375
	1 306 875	1 318 375

Not 10 Skulder som avser flera poster

Långgivare är Stadshypotek

Ränta	Omsättn datum	2023-12-31	2022-12-31
1,14%	2026-03-30	490 625 kr	493 125 kr
1,14%	2026-03-30	588 750 kr	591 750 kr
2,50%	2027-04-05	285 000 kr	291 000 kr
Summa		1 364 375 kr	1 375 875 kr

Företaget banklån om 1 364 375 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-1 352 875	-1 364 375
	-1 352 875	-1 364 375
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-11 500	-11 500
	-11 500	-11 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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.

Skellefteå 2025-03-19



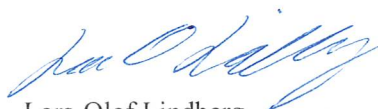
Mikael Krane



Kamilla Fagerberg



Oskar Jonsson



Lars-Olof Lindberg



Boo Renström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-01-07

Bright Norr AB



Mimmi Lindgren
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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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.

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

- 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 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 2024 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 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 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 2025-09-07

Bright Norr AB

A blue ink signature, appearing to read "Mimmi Lindgren", written over a horizontal line.

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor