







Årsredovisning 2025

HSB Brf Lutan i Sandviken

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Lutan I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0704 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lutan 2	1964-01-01	1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 784
Totalt 32 objekt		**2 784**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Lindfors	Ordförande
Olle Persson	Ledamot
Inger Nilsson	Ledamot
Göran Backlund	Ledamot
Maria Murén	Ledamot
Bengt Sten Olov Björk	Suppleant
Karin Wallin	Suppleant
Sandra Julia Manel Palmér	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Malin Lindfors och Inger Nilsson samt suppleanten Karin Wallin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Malin Lindfors, Göran Backlund, Olle Persson och Inger Nilsson.

Revisorer har varit: Ordinarie Johanna Gustavsson och suppleant Håkan Mattsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Wall, sammankallande och Anne-Christine Randwiir, valda vid föreningsstämman.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-09-20.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. 32 närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-26, varvid planen uppdaterades.

Årsavgiften höjdes med 8%. Månadsavgift för 3:a 5.944 kr och 4:a 6.718kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Installationen av bergvärme har lett till ett positivt resultat på ca 100.000kr/år
2022	Montering av snablar på ventilationskanaler. Spolning, filmning och beslut om relining av avloppsledningar.
2023	Relining genomförd länga 4 och 12
2024	Relining av spillvattenledningar i länga 2, 6, 8 och 10. Analys med åtgärdsplan avseende vattenskador och eventuell dränering. Gjutit igen spygatterna i samtliga källarnedgångar. Byte pump länga 10. Bytt samtliga armaturer i gatubelysningen.
2025	Byte av samtliga armaturer för gatubelysningen. Påbörjat radonmätning av samtliga lägenheter. Målning av takdetaljer och vindskivsplåtar. Översyn, byte och reparation av altandörrar. Byte av pumpar. Enkätundersökning av eventuell installation av laddstolpar. Omsättning lån. Infört närsortering av sopor. Målade parkeringslinjer.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Resultat av radonmätning. Målning av garageväggar. Avtal om besiktning av taken. Brandskyddsarbete.
2027	Målning av extra förrådsutrymmen. Byte av stuprör och hängrännor.
2028	Eventuell dränering. Strykning av takplåt på garagelängorna. Återströmningsskydd länga 10 och 12.
2029	Diverse markåtgärder. Översyn av tvättmaskiner och torkskåp. Strykning träpanel, fram- och baksida.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	168	101	163	167	219
Skuldsättning, kr/kvm	3 701	3 808	3 135	3 247	3 350
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 701	3 808	3 135	3 247	0
Räntekänslighet, %	4	5	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	181	172	160	140	137
Årsavgifter, kr/kvm	870	805	715	675	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	96	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	874	809	749	677	677
Nettoomsättning, tkr	2 432	2 249	1 996	1 884	1 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	-43	-154	214	135	280
Soliditet, %	27	27	31	30	28

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar, vilket endast är en bokföringsmässig post som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 357 608 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Dokument-ID 09222115557574836579 Signerat ML, MM, IEN, GB, OP, JG, OR

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	662 944	0	0	662 944
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	411 313	0	0	411 313
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 313 648	0	-3 710	1 309 938
S:a bundet eget kapital, kr	**2 387 905**	**0**	**-3 710**	**2 384 195**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 833 325	-153 906	3 710	1 683 129
Årets resultat, kr	-153 906	153 906	-43 155	-43 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 679 419**	**0**	**-39 445**	**1 639 974**
S:a eget kapital, kr	**4 067 324**	**0**	**-43 155**	**4 024 169**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 710 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 679 419
Årets resultat, kr	-43 155
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 710
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 639 974**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 639 974**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 431 977	2 248 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 287
Summa Rörelseintäkter		**2 431 977**	**2 250 910**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 660 569	-1 572 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 634	-94 068
Personalkostnader	Not 6	-100 421	-64 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-403 383	-344 876
Summa Rörelsekostnader		**-2 241 007**	**-2 075 877**
Rörelseresultat		**190 970**	**175 033**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 595	2 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 720	-330 941
Summa Finansiella poster		**-234 125**	**-328 939**
Resultat efter finansiella poster		**-43 155**	**-153 906**
Resultat före skatt		**-43 155**	**-153 906**
Årets resultat		**-43 155**	**-153 906**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 613 800	14 017 183
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 613 800**	**14 017 183**
Summa Anläggningstillgångar		**13 613 800**	**14 017 183**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	438 945	393 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	126 123	119 732
Summa Kortfristiga fordringar		**565 068**	**513 548**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	550 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		**550 000**	**600 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	68 362	2 308
Summa Kassa och bank		**68 362**	**2 308**
Summa Omsättningstillgångar		**1 183 430**	**1 115 856**
Summa Tillgångar		**14 797 230**	**15 133 039**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 074 257	1 074 257
Fond för yttre underhåll		1 309 938	1 313 648
Summa Bundet eget kapital		**2 384 195**	**2 387 905**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 683 129	1 833 325
Årets resultat		-43 155	-153 906
Summa Fritt eget kapital		**1 639 974**	**1 679 419**
Summa Eget kapital		**4 024 169**	**4 067 324**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 849 398	4 218 780
Summa Långfristiga skulder		**5 849 398**	**4 218 780**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 455 116	6 382 208
Leverantörsskulder		35 314	66 943
Skatteskulder	Not 14	99 656	44 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 428	31 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	326 149	321 850
Summa Kortfristiga skulder		**4 923 663**	**6 846 935**
Summa Skulder		**10 773 061**	**11 065 715**
Summa Eget kapital och skulder		**14 797 230**	**15 133 039**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	190 970	175 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	403 383	344 876
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**403 383**	**344 876**
Erhållen ränta	16 189	2 002
Erlagd ränta	-246 714	-320 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**363 828**	**201 381**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 033	757
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 186	46 756
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-6 219**	**47 513**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**357 608**	**248 893**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 989 337
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 989 337**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-296 474	1 871 942
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-296 474**	**1 871 942**
Årets kassaflöde	**61 134**	**131 499**
Likvida medel vid årets början	**993 326**	**861 828**
Likvida medel vid årets slut	**1 054 461**	**993 326**

Dokument-ID 09222115557574836579 Signerat ML, MM, IEN, GB, OP, JG, OR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 421 408	2 242 032
	Övriga primära intäkter	10 569	6 591
	Summa Bruttoomsättning	**2 431 977**	**2 248 623**
	Summa Nettoomsättning	**2 431 977**	**2 248 623**

I Årsavgift ingår el, värme, vatten samt tv/bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	2 287
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**2 287**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-206 153	-212 105
	Snö och halk-bekämpning	-61 079	-84 925
	Reparationer	-283 043	-219 329
	Planerat underhåll	-106 710	-88 858
	Försäkringsskador	-3 510	-14 139
	El	-320 732	-320 585
	Vatten	-182 539	-158 344
	Sophämtning	-81 998	-80 808
	Fastighetsförsäkring	-58 015	-52 473
	Kabel-TV och bredband	-99 375	-98 037
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-256 904	-243 120
	Övriga driftkostnader	-513	0
	Summa Driftskostnader	**-1 660 569**	**-1 572 722**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-10 525	-7 160
	Extern revision	-21 875	-19 000
	Medlemsavgifter	-17 600	-17 600
	Föreningsverksamhet	-6 445	0
	Övriga förvaltningskostnader	-20 189	-50 308
	Summa Övriga externa kostnader	**-76 634**	**-94 068**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-50 400	-33 160
	Övriga arvoden	-31 340	-21 800
	Sociala avgifter	-18 681	-9 251
	Summa Personalkostnader	**-100 421**	**-64 211**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-403 383	-344 876
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-403 383**	**-344 876**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 594 083	15 609 406
	Ingående anskaffningsvärde mark	512 000	512 000
	Årets investeringar	0	2 984 677
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 106 083**	**19 106 083**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 088 900	-4 744 024
	Årets avskrivningar	-403 383	-344 876
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 492 283**	**-5 088 900**
	Utgående redovisat värde	**13 613 800**	**14 017 183**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 816 000	26 816 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**32 416 000**	**32 416 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	10 930 000	10 930 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**10 930 000**	**10 930 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	436 099	391 018
	Övriga fordringar	2 846	2 797
	Summa Övriga fordringar	**438 945**	**393 815**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 407	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 717	119 732
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**126 123**	**119 732**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	550 000	600 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**550 000**	**600 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 2	68 028	1 974
	Bankkonto 8	334	334
	Summa Kassa och bank	**68 362**	**2 308**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,04%	2029-01-25	2 103 750	55 000
Swedbank	2,95%	2027-01-25	731 984	81 336
Swedbank	1,40%	2026-02-25	4 218 780	105 472
Swedbank	3,15%	2031-01-24	3 250 000	100 000
			10 304 514	**341 808**

Långfristig del	5 849 398
Nästa års amortering av långfristig skuld	236 336
Lån som ska konverteras inom ett år	4 218 780
Kortfristig del	4 455 116
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	341 808
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 367 232
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 750 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	99 656	44 448
	Summa Skatteskulder	**99 656**	**44 448**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	3 885	0
	Inre fond	3 543	31 486
	Summa Övriga skulder	**7 428**	**31 486**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	202 288	207 455
	Övriga förutbetalda intäkter	18 000	0
	Upplupna räntekostnader	17 726	11 720
	Övriga upplupna kostnader	88 135	102 675
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**326 149**	**321 850**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Lutan i Sandviken, org.nr. 785500-0704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lutan i Sandviken för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Lutan i Sandviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lutan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Lindfors
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:49:58

Maria Murén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:54:10

Inger Elisabeth Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:51:26

Göran Backlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:53:02

Olle Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:45:03

Johanna Gustavsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:32:57

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:19:53

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lutan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johanna Gustavsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:33:48

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:19:11

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.