



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lunna i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
289 kr/kvm



INVESTERINGSKOSTNAD
506 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3117 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
191 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ARSAVGIFT
619 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall med säte i Hammarö kommun, org.nr. 773200-1586, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 bildades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÖRMON 51:5		1955
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är belägen i Hammarö kommun och den är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	garageplatser	790
25	lokaler (hyresrätt)	640
248	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14711
Totalt 318 objekt		16141

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 105 st 2 rok, 67 st 3 rok, 24 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mona Högberg	Ordförande	2021-06-08	
Sylvia Eriksson	Ledamot	2020-06-22	
Åke Jansson	Ledamot	2020-06-22	
Lars Andersson	Ledamot	2020-09-15	
Mona Andrén	Ledamot	2020-06-22	
Jan Ankarsund	Ledamot	2021-06-08	
Katja Granum	Ledamot	2019-05-28	2021-06-08
Sara Larsson	Ledamot	2021-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Jansson, Mona Andrén och Sylvia Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sylvia Eriksson, Åke Jansson, Mona Andrén, Mona Högberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Roland Stridh med Lars-Erik Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Åsa Gravander och Pernilla Janneby, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08 samt ett informationsmöte för medlemmarna 2021-11-23 ang ny ventilation.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-01-01 är registrerad.
Vid framtida investeringar kan en avgiftshöjning bli aktuell.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-12-21.

Fortsatt relining av avloppsledningar i källargolv har utförts på Mellanvägen 3 A-C till en kostnad av ca 543 tkr.

Takbyte genomförs i hela föreningen, arbetet kommer att vara klart under 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Balkonger
2018-2022	Relining avloppsrör källargolv
2019	Utemiljö och parkeringsytor

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

Årtal	Ändamål
2021-2022	Takbyte
2022	Relining avloppsrör källargolv

Takbyte pågår och färdigställs 2022 till en total kostnad av ca: 14 mkr. Nedlagd kostnad per 2021-12-31 ca 10,4 mkr regleras via underhållsfonden som därmed töms i stora drag. Framtida byte av regelverk kommer att möta avsättningsbehovet till underhållsfonden.

Relining källargolv Mellanvägen 2 A-C till en kostnad av ca : 400 tkr.

Arbete/utredning med fastighetens ventilationssystem och radonutredning;

Under 2015 påbörjades mätningar och utredning gjordes 2019 av radonhalter i föreningens fastigheter. Under 2021 har beslut fattats att ventilationen ska göras om för att uppnå lagstiftningen samt bli mer energieffektiv. På grund av bla. Covid - 19 har förarbetet med upphandling, beslut och igångsättning av projektet dragit ut på tiden. Under 2022 räknar styrelsen med att kunna sätta igång projektet.

Detta kommer dels att finansieras med egna medel och dels med lån. Föreningen har en förhållandevis låg initial belåning innan investeringen genomförs. Tidigare beräkning uppgick till ca 28 mkr inkl moms, eftersom upphandlingen av det kommande arbetet inte är klart ännu kan detta endast ge en indikation av slutkostnaden. I samband med denna investering kommer föreningen att byta redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket gör att utfallet ger en rättvisande bild.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 294 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296 varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	289	251	235	214	239
Skuldsättning, kr/kvm	3 117	2 745	2 839	2 933	3 031
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	191	178	183	186	182
Driftskostnad, kr/kvm	1 074	366	493	502	372
Årsavgifter, kr/kvm	619	598	567	556	556
Totala intäkter, kr/kvm	698	674	647	648	636
Nettoomsättning, tkr	10 684	10 340	9 925	9 773	9 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 195	1 757	-667	-740	992
Soliditet, %	13	26	23	24	24

Förändring 2021:

Driftskostnad redovisas exklusive personalkostnad till skillnad mot tidigare år.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta). Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta). Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta). Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	389 261	0	0	389 261
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	278 958	0	0	278 958
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 319 793	0	-8 913 509	406 284
S:a bundet eget kapital, kr	9 988 012	0	-8 913 509	1 074 503
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 129 774	1 756 941	8 913 509	14 800 225
Årets resultat, kr	1 756 941	-1 756 941	-8 194 560	-8 194 560
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 886 715	0	718 949	6 605 665
S:a eget kapital, kr	15 874 727	0	-8 194 560	7 680 168

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 185 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 098 509 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	5 886 715
Årets resultat, kr	-8 194 560
Reservation till underhållsfond, kr	-2 185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 098 509
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 605 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 605 664

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 693 917	10 339 676
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 750	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 716 667	10 339 676
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-15 896 566	-5 471 352
Övriga externa kostnader	Not 5	-792 984	-832 133
Personalkostnader	Not 6	-143 716	-149 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 525 280	-1 525 280
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-18 358 547	-7 978 371
RÖRELSERESULTAT		-7 641 879	2 361 305
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 680	-604 363
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-552 680	-604 363
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 194 560	1 756 942
ÅRETS RESULTAT		-8 194 560	1 756 942

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	51 790 429	53 306 795
Inventarier och installationer	Not 9	0	8 914
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 790 429</u>	<u>53 315 709</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 790 929</u>	<u>53 316 209</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 854	4 436
Övriga fordringar	Not 11	10 567	10 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	414 764	428 159
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>431 185</u>	<u>443 162</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	9 086 434	6 967 633
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>9 086 434</u>	<u>6 967 633</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 517 619</u>	<u>7 410 795</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>61 308 548</u>	<u>60 727 004</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	668 219	668 219	
Fond för yttre underhåll	406 284	9 319 793	
Summa bundet eget kapital	1 074 503	9 988 012	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	14 800 224	4 129 774	
Årets resultat	-8 194 560	1 756 942	
Summa fritt eget kapital	6 605 664	5 886 715	
Summa eget kapital	7 680 168	15 874 727	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	40 791 413	34 390 718
Summa långfristiga skulder		40 791 413	34 390 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 059 915	7 743 436
Leverantörsskulder		1 650 735	790 002
Skatteskulder		8 335	13 912
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	437 682	420 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 680 300	1 494 056
Summa kortfristiga skulder		12 836 967	10 461 559
Summa skulder		53 628 380	44 852 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 308 548	60 727 004

Not 17

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	105 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 448 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 104 448	8 754 384
Årsavgifter balkonger	1 170 828	1 170 828
Hysesintäkt lokaler	179 904	162 748
Hysesintäkt garage och bilplatser	191 688	191 350
Hysesintäkt övrigt	2 400	1 400
Avsatt till inre fond	-22 463	-22 463
Övriga intäkter i verksamheten	2 784	2 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 822	8 794
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	44 262	60 514
Övriga fakturerade kostnader	755	3 211
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 489	5 918
	10 693 917	10 339 676
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	22 750	0
	22 750	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-216 967	-343 092
El	-201 841	-197 454
Uppvärmning	-1 602 829	-1 471 531
Vatten	-1 121 660	-1 064 763
Renhållning	-260 009	-264 899
Bevakningskostnader	-19 665	-23 809
TV, bredband, iptelefoni	-160 397	-157 208
Serviceavtal	-44 697	-46 918
Förvaltningskostnader	-699 048	-677 429
Försäkringar	-216 109	-214 616
Fastighetsskatt	-222 124	-222 120
Periodiskt underhåll	-11 098 509	-572 187
Övriga driftskostnader	-32 711	-215 327
	-15 896 566	-5 471 352
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	-73 625	0
Underhåll installationer	-549 418	-288 607
Underhåll huskropp utvändigt	-10 414 746	-223 137
Underhåll mark och utemiljö	-60 720	-60 443
	-11 098 509	-572 187
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-21 750	-21 928
Övriga förvaltningskostnader	-557 539	-568 214
Kostnader överlåtelse och panter	-38 116	-54 221
Föreningsverksamhet	-2 684	-2 116
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 008	-12 714
Förbrukningsinventarier	-1 290	-8 837
Medlemsavgifter HSB	-108 400	-108 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	-2 998	0
Stämma och styrelse	-1 295	-4 799
Arrende, hyra, leasing	-50 904	-50 904
	-792 984	-832 133

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-104 125	-108 694
Löner för anställda	0	-700
Övriga arvoden	-9 330	-14 916
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-26 761	-21 796
	<u>-143 716</u>	<u>-149 606</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 498 367	-1 498 367
Markanläggningar	-18 000	-18 000
Installationer och inventarier	-8 914	-8 914
	<u>-1 525 280</u>	<u>-1 525 280</u>

	2021-12-31	2020-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 238 897	86 238 897			
Ingående anskaffningsvärde mark	355 600	355 600			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 000	180 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 774 497	86 774 497			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-33 359 702	-31 861 335			
Årets avskrivningar byggnader	-1 498 367	-1 498 367			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-108 000	-90 000			
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 000	-18 000			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 984 068	-33 467 702			
Utgående redovisat värde	51 790 429	53 306 795			
Redovisade värden byggnader	51 380 829	52 879 195			
Redovisade värden mark	355 600	355 600			
Redovisade värden markanläggningar	54 000	72 000			
Fastighetsbeteckning:	Mörmon 51:5				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	0
Bostäder hyreshus	1965	61 000 000	10 600 000	71 600 000	71 600 000
Lokaler		732 000	0	732 000	732 000
		61 732 000	10 600 000	72 332 000	72 332 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				58 024 000	58 024 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				58 024 000	58 024 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	44 569	44 569			
Utgående anskaffningsvärden	44 569	44 569			
Ingående avskrivningar	-35 655	-26 742			
Årets avskrivningar	-8 914	-8 914			
Utgående avskrivningar	-44 569	-35 655			
Utgående redovisat värde	0	8 914			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

	2021-12-31	2020-12-31		
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	10 567	10 567		
	10 567	10 567		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	224 754	216 109		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	39 453	40 791		
Förutbetalad fastighetsskötsel	139 283	140 445		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 274	30 814		
	414 764	428 159		
Not 13 KASSA OCH BANK				
Swedbank	27 309	31 334		
Handelsbanken	9 059 125	6 936 299		
	9 086 434	6 967 633		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek	1,22%	2022-09-30	3 350 000	200 000
Stadshypotek	1,32%	2022-10-30	2 306 659	57 668
Stadshypotek	1,49%	2023-10-30	3 117 820	79 944
Stadshypotek	1,49%	2023-10-30	4 222 743	100 540
Stadshypotek	1,34%	2024-03-01	4 710 000	120 000
Stadshypotek	1,18%	2025-06-01	16 683 496	182 332
Stadshypotek	0,91%	2026-01-30	1 950 000	600 000
Stadshypotek	0,92%	2025-03-30	4 350 584	102 368
Stadshypotek	0,81%	2024-06-01	7 160 026	218 072
			47 851 328	1 660 924
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				40 791 413
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 403 256
Lån som ska konverteras inom ett år				5 656 659
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				7 059 915
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				6 643 696
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				39 546 708
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Medlemmars inre fond			386 161	371 853
Övriga kortfristiga skulder			51 521	48 300
			437 682	420 153

	2021-12-31	2020-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	98 588	96 360
Upplupna sociala avgifter	23 522	23 171
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	247 092	185 264
Upplupna räntekostnader	41 583	47 436
Upplupen revision	21 653	21 653
Upplupen fastighetsförvaltning, snö, reparation, underhåll	2 384 300	3 173 344
Förutbetalda årsavgifter och hyror	863 562	801 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	974
	3 680 300	1 494 056

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

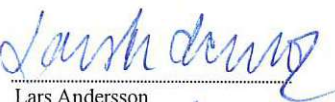
Förväntad framtida utveckling

Ventilationsbyte, tidigare beräknad kostnad ca 28 mkr, upphandling ej klar och kostnad kan komma att ändras.


Finansiering genom egna medel och lån.

Karlstad 17/5 2022


Mona Högberg, ordförande



Lars Andersson



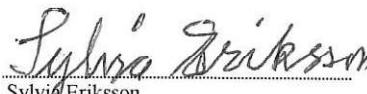
Mona Andréén



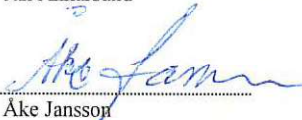
Jan Ankarsund



Sara Larsson



Sylvia Eriksson

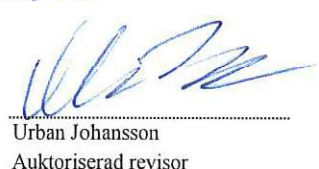


Åke Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-20



Roland Stridh
Revisor vald av föreningsstämman



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall, org.nr. 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 2021. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Karlstad den 20 15 - 2022



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roland Stridh
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

