



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs 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 2022

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 registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lutan 2	1964-01-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2784
Totalt 32 objekt		2784

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Lindfors	Ordförande
Rolf Johansson	Ledamot
Olle Persson	Ledamot
Inger Nilsson	Ledamot
Göran Backlund	Ledamot
Sara Jonsson	Ledamot
Göran Hedberg	Suppleant
Karin Wallin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Persson, Göran Backlund samt suppleant Göran Hedberg.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Olle Persson, Rolf Johansson, Inger Nilsson, Göran Backlund, Malin Lindfors.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,9% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-13.

Montering av snablar på ventilationskanaler för 4A-4H samt 2B.

Städning av källare genomförs två gånger om året vilket gör att de boende ej behöver utföra detta själva

Sänkning av innetemperatur då kostnaderna för elförbrukningen har stigit över budget

Spolning och filmning av avloppsledningar i länga 4 och 12 som visar att slitaget är stort varför beslut om relining har tagits och arbetet startar i början av 2023

Omsättning av bolån 2022-12-22 på 3550tkr till ny rörlig ränta vilket ger initialt en räntehöjning på 1,8% budgeterat för att räntan kan höjas med ytterligare 0,7%

Beslut om avgiftshöjning på 5,9% inför 2023

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

Årtal	Ändamål
2019	Installation av bergvärme istället för fjärrvärme
2020	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Asfaltering och återställning av mark
2021	Installationen av bergvärme har lett till ett positivt resultat på ca 100.000kr/år
2022	Montering av snablar på ventilationskanaler
2022	Spolning, filmning och beslut om relining av avloppsledningar

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Relining av samtliga spillvattenledningar i samtliga källargolv

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	167	219	229	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 247	3 350	3 453	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	140	137	124	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	381	333	307	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	675	675	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	677	677	676	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 884	1 884	1 882	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	280	184	0	0
Soliditet, %	29	28	26	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2022- 2020. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	982 506	0	164 000	1 146 506
S:a bundet eget kapital, kr	2 056 763	0	164 000	2 220 763
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 535 421	280 195	-164 000	1 651 617
Årets resultat, kr	280 195	-280 195	135 261	135 261
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 815 616	0	-28 739	1 786 878
S:a eget kapital, kr	3 872 379	0	135 261	4 007 641

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 815 617
Årets resultat, kr	135 261
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 786 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 786 878

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 884 391	1 883 862
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 884 391	1 883 862
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 061 194	-926 826
Övriga externa kostnader	Not 4	-166 756	-154 521
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-49 000	-44 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-328 704	-328 704
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 605 654	-1 454 471
RÖRELSERESULTAT		278 737	429 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		155	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 631	-149 202
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-143 476	-149 196
ÅRETS RESULTAT		135 261	280 195

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 706 086	12 034 790
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 706 086	12 034 790
Summa anläggningstillgångar		11 706 086	12 034 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 699 350	1 428 674
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 291	2 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	97 806	99 336
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 799 447	1 530 298
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	4 173	4 161
<i>Summa kassa och bank</i>		4 173	4 161
Summa omsättningstillgångar		1 803 620	1 534 459
SUMMA TILLGÅNGAR		13 509 706	13 569 248

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	662 944	662 944
Upplåtelseavgifter	411 313	411 313
Fond för yttre underhåll	1 146 506	982 506
Summa bundet eget kapital	2 220 763	2 056 763
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 651 617	1 535 421
Årets resultat	135 261	280 195
Summa fritt eget kapital	1 786 878	1 815 617
Summa eget kapital	4 007 641	3 872 380
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 5 404 046	5 490 854
Summa långfristiga skulder	5 404 046	5 490 854
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 636 808	3 836 808
Medlemmarnas inre fond	Not 12 35 548	48 557
Leverantörsskulder	74 757	2 100
Aktuell skatteskuld	Not 13 69 720	45 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 1 206	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 279 979	272 558
Summa kortfristiga skulder	4 098 019	4 206 015
Summa skulder	9 502 065	9 696 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 509 706	13 569 248

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 880 064	1 880 060
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 327	3 802
	1 884 391	1 883 862
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-155 356	-36 435
El	-261 628	-259 064
Vatten	-129 384	-122 485
Renhållning	-71 481	-70 782
TV, bredband, iptelefoni	-88 576	-83 550
Serviceavtal	-30 753	-16 914
Förvaltningskostnader	-79 924	-96 019
Försäkringar	-36 745	-35 045
Fastighetsskatt	-183 360	-183 360
Övriga driftskostnader	-23 986	-23 172
	-1 061 194	-926 826
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-14 888
Övriga förvaltningskostnader	-128 011	-121 756
Kostnader överlåtelse och panter	-4 345	-4 278
Konsulter	-2 300	0
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-13 600
	-166 756	-154 521
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 300	-31 600
Löner för anställda	-14 100	-6 200
Sociala avgifter	-6 600	-6 620
	-49 000	-44 420
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-328 704	-328 704
	-328 704	-328 704

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 609 406

15 609 406

Ingående anskaffningsvärde mark

512 000

512 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 121 406****16 121 406****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 086 617

-3 757 913

Årets avskrivningar byggnader

-328 704

-328 704

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 415 320****-4 086 617****Utgående redovisat värde****11 706 086****12 034 790**

Redovisade värden byggnader

11 194 086

11 522 790

Redovisade värden mark

512 000

512 000

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1966

20 064 000

4 384 000

24 448 000

24 448 000

20 064 000**4 384 000****24 448 000****24 448 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

10 050 000

10 050 000

Summa ställda säkerheter**10 050 000****10 050 000**

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 291

2 288

2 291**2 288**

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring

40 115

36 745

Tele 2/ Comhem

23 449

21 843

HSB

25 003

24 104

Nomor/Anticimex

9 239

16 643

97 806**99 335**

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BANK

Swedbank
SBAB

2 309

2 309

1 864

1 852

4 173**4 161**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,56%	2023-03-28	3 550 000	125 000
Swedbank		1,40%	2026-02-25	4 535 196	105 472
Swedbank		1,58%	2024-09-25	955 658	81 336
				9 040 854	311 808

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 304 046

Nästa års amortering av långfristig skuld

186 808

Lån som ska konverteras inom ett år

3 550 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 736 808

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 247 232

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 481 814

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

48 557

81 715

Uttag

-13 008

-33 159

35 548**48 557**

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

69 720

45 992

69 720**45 992**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

900

0

Arbetsgivaravgifter

306

0

1 206**0**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	6 598	7 384
Upplupna räntekostnader	15 669	16 114
Förutbetalda årsavgifter och hyror	167 379	152 056
El, Vatten, Snöröjning	49 458	57 504
Upplupet arvode	21 000	23 500
Upplupet revisionsarvode	19 875	16 000
	279 979	272 558

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Göran Backlund

.....
Malin Lindfors

.....
Inger Nilsson

.....
Olle Persson

.....
Rolf Johansson

.....
Sara Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Johanna Gustavsson

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lutan i Sandviken för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

- 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 min 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lutan i Sandviken för räkenskapsåret 2022 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 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 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Lutan I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN LINDFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:07:27



INGER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:57:16



GÖRAN BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:19:26



ROLF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:58:31



SARA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:34:08



OLLE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 14:21:57



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:38:39



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:32:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Lutan I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:39:44



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:31:12



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.