



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Lundbo i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Lundbo i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-1236 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 5:12	1965-01-02	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	p-platser	0
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3577
Totalt 115 objekt		3577

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 20 st 2 rok, 16 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Ericson	Ordförande
Eva Vikberg	Ledamot
Anders Högman	Ledamot
Henrik Bufvers	Ledamot, utsedd av HSB
Jennie Sandström	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Ericson och Jennie Sandström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Ericson, Eva Vikberg, Anders Högman och Henrik Bufvers.

Revisorer har varit: Dennis Hägg med Ella Rankovic som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Dennis Hägg (sammankallande) och Ella Rankovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. På stämman fattades beslut 1 av 2 om nya stadgar pga lagändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 2023-10-10, var vid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Omläggning av tak
2015 - 2016	Stambyte. Byte av elledning.
2017 - 2019	Stambyte. Byte av elledning.
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2019	Byte av sophanteringssystem
2019	Byte av utomhusbelysning
2020	Ventilationsåtgärder
2020	Markarbeten och asfaltering
2021	Byte av undercentral för fjärrvärme.
2022	Asfaltering
2023	Injustering v värmesystem
2023	Åtgärdat problem med myror

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

Årtal	Ändamål
2024	Införing av avloppsrör
2024	Målning av carportar
2025	Införing av avloppsrör
2026	Införing av avloppsrör

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	293	337	305	337	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 725	3 851	4 123	4 245	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 725	3 851	4 123	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	223	202	202	171	0
Årsavgifter, kr/kvm	853	759	751	751	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	86	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	911	886	862	862	0
Nettoomsättning, tkr	3 260	3 167	3 084	3 085	3 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	440	551	231	449	532
Soliditet, %	34	32	28	27	25

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

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	354 606	0	0	354 606
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 521 212	0	63 000	3 584 212
S:a bundet eget kapital, kr	3 875 818	0	63 000	3 938 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 220 890	550 939	-63 000	2 708 829
Årets resultat, kr	550 939	-550 939	439 716	439 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 771 829	0	376 716	3 148 545
S:a eget kapital, kr	6 647 647	0	439 716	7 087 363

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 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	2 771 829
Årets resultat, kr	439 716
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 148 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 148 545

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 259 944	3 167 407
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 259 944	3 167 407
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 721 531	-1 450 513
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-67 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 360	-199 129
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-89 427	-96 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-607 188	-585 283
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 635 506	-2 399 496
RÖRELSERESULTAT		624 438	767 911
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		54 875	13 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 937	-229 805
Övriga finansiella poster	Not 8	-660	-315
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-184 722	-216 972
ÅRETS RESULTAT		439 716	550 939

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 221 468	18 053 526
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 221 468	18 053 526
Summa anläggningstillgångar		18 221 468	18 053 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 630	0
Avräkningskonto HSB		531 339	748 677
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	23 526	27 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	149 624	137 057
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		707 120	913 252
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	844 513	1 997 680
<i>Summa kassa och bank</i>		844 513	1 997 680
Summa omsättningstillgångar		2 751 632	2 910 932
SUMMA TILLGÅNGAR		20 973 101	20 964 458

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	354 606	354 606
Fond för yttre underhåll	3 584 212	3 521 212
Summa bundet eget kapital	3 938 818	3 875 818
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 708 829	2 220 891
Årets resultat	439 716	550 939
Summa fritt eget kapital	3 148 545	2 771 829
Summa eget kapital	7 087 363	6 647 647
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 650 760	12 565 376
Summa långfristiga skulder	10 650 760	12 565 376
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 672 620	1 206 004
Leverantörsskulder	134 732	116 270
Aktuell skatteskuld	Not 15 11 119	8 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 7 757	6 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 408 750	414 274
Summa kortfristiga skulder	3 234 978	1 751 435
Summa skulder	13 885 738	14 316 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 973 101	20 964 458

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	624 438	767 911
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	607 188	585 283
	<u>1 231 626</u>	<u>1 353 194</u>
Erhållen ränta	54 875	13 148
Erlagd ränta	-239 481	-224 382
Övriga poster	-660	-315
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 046 360</u>	<u>1 141 645</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 205	14 990
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 471	-280 148
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 052 625</u>	<u>876 488</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-775 130	-428 410
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-775 130</u>	<u>-428 410</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-448 000	-973 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-448 000</u>	<u>-973 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-170 505</u>	<u>-525 422</u>
Likvida medel vid årets början	2 746 357	3 271 779
Likvida medel vid årets slut	<u>2 575 852</u>	<u>2 746 357</u>
	<u>-170 505</u>	<u>-525 422</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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:	10 - 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 106 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 767 296	2 713 044
Årsavgifter egna	54 000	54 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	199 586	161 500
Konsumtionsavgift el	100 830	105 152
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	127 680	127 680
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 785	6 039
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 767	-8
	3 259 944	3 167 407
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-294 950	-119 242
El	-182 087	-160 512
Uppvärmning	-440 734	-413 665
Vatten	-176 167	-148 738
Renhållning	-49 888	-72 980
Bevakningskostnader	-1 938	-1 938
TV, bredband, iptelefoni	-112 535	-112 639
Obligatoriska besiktningar	-3 386	0
Serviceavtal	-20 333	-18 676
Förvaltningskostnader	-274 663	-261 757
Försäkringar	-58 549	-44 355
Fastighetsskatt	-63 738	-63 738
Övriga driftskostnader	-42 565	-32 274
	-1 721 531	-1 450 513
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt, stamrensning	0	-67 681
	0	-67 681
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-152 977	-140 584
Kostnader överlåtelse och panter	-6 196	-6 502
Föreningsverksamhet	-798	-4 855
Kontorsutrustning och -material	-400	-3 957
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 284	0
Konsulter	-16 156	0
Förbrukningsinventarier	-249	-7 055
Medlemsavgifter HSB	-24 800	-24 800
	-217 360	-199 129

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 500	-76 000
Övriga arvoden	0	-4 284
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-14 927	-15 605
	-89 427	-96 889
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-541 527	-538 298
Markanläggningar	-65 661	-46 986
	-607 188	-585 283
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-660	-315
	-660	-315

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 439 631	24 439 631
Årets investering byggnader, nya stamventiler	775 130	0
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 331 018	902 608
Årets investering markanläggning	0	428 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 645 779	25 870 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 512 701	-6 974 403
Årets avskrivningar byggnader	-541 527	-538 298
Ingående avskrivningar markanläggningar	-304 422	-257 436
Årets avskrivningar markanläggningar	-65 661	-46 986
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 424 311	-7 817 123

Utgående redovisat värde

18 221 468 18 053 526

Redovisade värden byggnader	17 160 533	16 926 930
Redovisade värden mark	100 000	100 000
Redovisade värden markanläggningar	960 936	1 026 596

Fastighetsbeteckning: Granlo 5:12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	17 000 000	4 246 000	21 246 000	21 246 000
		17 000 000	4 246 000	21 246 000	21 246 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 650 000	17 650 000
varav i eget förvar	-400 000	-400 000
Summa ställda säkerheter	17 250 000	17 250 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	23 526	27 518
	23 526	27 518

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	64 405	58 549
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 172	14 145
Förutbetald HSB	60 726	58 129
Upplupna ränteintäkter	7 101	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 220	6 234
	149 624	137 057

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering SBAB 3 mån	4%	2024-02-12	1 200 000	0
			1 200 000	0

Not 13 BANK

SBAB	844 513	1 997 680
	844 513	1 997 680

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,59%	2024-01-30	736 616	20 000
Stadshypotek	1,26%	2024-12-01	840 000	40 000
Stadshypotek	1,41%	2025-04-30	535 000	40 000
Stadshypotek	1,43%	2025-06-01	126 260	28 000
Stadshypotek	1,28%	2025-09-01	272 500	20 000
Stadshypotek	4,77%	2024-12-01	758 004	50 000
Swedbank	1,64%	2030-01-11	4 830 000	120 000
Swedbank	1,74%	2032-01-09	5 225 000	130 000
			13 323 380	448 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 650 760
Nästa års amortering av långfristig skuld				338 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 334 620
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 672 620
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 792 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 083 380

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 089	8 089
Slutskatteskuld föregående år	3 030	0
	11 119	8 089

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 423	4 464
Personalens källskatt	642	642
Arbetsgivaravgifter	219	219
Övriga kortfristiga skulder	1 473	1 473
	7 757	6 798

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 973	112 970
Upplupna räntekostnader	37 175	37 719
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 518	252 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 584	0
	408 750	414 274

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Högman.....
Eva Vikberg.....
Henrik Bufvers.....
Jennie Sandström.....
Lars Ericson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Dennis Hägg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Lundbo i Sundsvall, org.nr. 789200-1236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Lundbo i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSBs brf Lundbo i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dennis Hägg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Lundbo i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ERICSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:06:03



JENNIE SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:13:53



HENRIK BUFVERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:05:53



ANDERS HÖGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:08:18



EVA VIKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:07:38



DENNIS HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 09:15:30



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 04:54:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Lundbo i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 09:14:02



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 04:56:47



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 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.