



# ÅRSREDOVISNING 2023

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

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 784
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>2 784</b>

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Lindfors	Ordförande
Olle Persson	Ledamot
Rolf Johansson	Ledamot
Inger Nilsson	Ledamot
Göran Backlund	Ledamot
Maria Murén	Ledamot
Göran Hedberg	Suppleant
Karin Wallin	Suppleant
Sandra Julia Manel Palmér	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Lindfors, Rolf Johansson, Inger Nilsson samt Karin Wallin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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 2023-05-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Första beslut om byte av stadgar antogs.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,9%.

En förändring av årsavgiften med +12,6% 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 2022-04-13, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
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
2023	Relining genomförd länga 4 och 12

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

Årtal	Ändamål
2024	Relining av spillvattenledningar i länga 2, 6, 8 och 10. Analys med åtgärdsplan avseende vattenskador och eventuell dränering
2024-2025	Målning av garagelängor. Underhåll av stuprör och hängrännor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	167	219	229	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 135	3 247	3 350	3 453	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 135	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	160	140	137	124	0
Årsavgifter, kr/kvm	715	675	675	675	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	749	677	677	676	0
Nettoomsättning, tkr	1 996	1 884	1 884	1 882	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	135	280	184	0
Soliditet, %	31	29	28	26	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan

olika bolag och år.

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.

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.

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.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	662 944	0	0	662 944
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	411 313	0	0	411 313
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 146 506	0	127 000	1 273 506
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 220 763</b>	<b>0</b>	<b>127 000</b>	<b>2 347 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 651 617	135 261	-127 000	1 659 878
Årets resultat, kr	135 261	-135 261	213 589	213 589
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 786 878</b>	<b>0</b>	<b>86 589</b>	<b>1 873 467</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 007 641</b>	<b>0</b>	<b>213 589</b>	<b>4 221 230</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127.000 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	1 786 878
Årets resultat, kr	213 589
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 873 467</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 873 467</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 996 285	1 884 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 962	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 084 247</b>	<b>1 884 391</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 084 248	-1 061 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 720	-166 756
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 611	-49 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-328 704	-328 704
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 635 282</b>	<b>-1 605 654</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>448 965</b>	<b>278 737</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		837	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 212	-143 631
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-235 375</b>	<b>-143 476</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>213 589</b>	<b>135 261</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 377 382	11 706 086
Pågående nyanläggningar	Not 9	995 340	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 372 722</u>	<u>11 706 086</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 372 722</u>	<u>11 706 086</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		857 654	1 699 350
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 343	2 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 943	97 806
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>980 940</u>	<u>1 799 447</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	4 173	4 173
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 173</u>	<u>4 173</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>985 114</u>	<u>1 803 620</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 357 836</u>	<u>13 509 706</u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	662 944	662 944
Upplåtelseavgifter	411 313	411 313
Fond för yttre underhåll	1 273 506	1 146 506
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 347 763</b>	<b>2 220 763</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 659 878	1 651 617
Årets resultat	213 589	135 261
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 873 467</b>	<b>1 786 878</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 221 230</b>	<b>4 007 641</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 324 252	5 404 046
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 324 252</b>	<b>5 404 046</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 404 794	3 636 808
Medlemmarnas inre fond	Not 14 31 486	35 548
Leverantörsskulder	53 701	74 757
Aktuell skatteskuld	Not 15 20 492	69 720
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 301 881	279 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 812 354</b>	<b>4 098 019</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 136 606</b>	<b>9 502 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 357 836</b>	<b>13 509 706</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	448 965	278 737
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	328 704	328 704
	<u>777 668</u>	<u>607 441</u>
Erhållen ränta	837	155
Erlagd ränta	-250 572	-144 076
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>527 933</u>	<u>463 520</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 189	1 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-39 291	92 449
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>465 453</u>	<u>557 496</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-995 340	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-995 340</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-311 808	-286 808
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-311 808</u>	<u>-286 808</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-841 695</b>	<b>270 688</b>
Likvida medel vid årets början	1 703 523	1 432 835
Likvida medel vid årets slut	861 828	1 703 523
	<u>-841 695</u>	<u>270 688</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: 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	1 991 160	1 880 064
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 125	4 327
	<b>1 996 285</b>	<b>1 884 391</b>
* I årsavgifter ingår el, värme, vatten tv/bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
El-stöd	87 962	0
	<b>87 962</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-99 173	-155 356
El	-297 621	-261 628
Vatten	-148 293	-129 384
Renhållning	-74 499	-71 481
TV, bredband, iptelefoni	-95 026	-88 576
Serviceavtal	-15 989	-30 753
Förvaltningskostnader	-108 089	-79 924
Försäkringar	-40 115	-36 745
Fastighetsskatt	-183 360	-183 360
Övriga driftskostnader	-22 085	-23 986
	<b>-1 084 248</b>	<b>-1 061 194</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 250	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-132 825	-128 011
Kostnader överlåtelse och panter	-3 465	-4 345
Föreningsverksamhet	-4 460	0
Konsulter	-1 120	-2 300
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
	<b>-174 720</b>	<b>-166 756</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 600	-28 300
Löner för anställda	0	-14 100
Sociala avgifter	-7 011	-6 600
	<b>-47 611</b>	<b>-49 000</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-328 704	-328 704
	<b>-328 704</b>	<b>-328 704</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 609 406	15 609 406
Ingående anskaffningsvärde mark	512 000	512 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 121 406</b>	<b>16 121 406</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 415 320	-4 086 617
Årets avskrivningar byggnader	-328 704	-328 704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 744 024</b>	<b>-4 415 320</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 377 382</b>	<b>11 706 086</b>
Redovisade värden byggnader	10 865 382	11 194 086
Redovisade värden mark	512 000	512 000

Fastighetsbeteckning: Lutan 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1966	20 064 000	4 384 000	24 448 000	24 448 000
		<b>20 064 000</b>	<b>4 384 000</b>	<b>24 448 000</b>	<b>24 448 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	10 050 000	10 050 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 050 000</b>	<b>10 050 000</b>

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering: Relining	995 340	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>995 340</b>	<b>0</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	2 343	2 291
	<b>2 343</b>	<b>2 291</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring	52 473	40 115
Tele 2	24 209	23 449
HSB	25 766	25 003
Nomor/Anticimex	18 495	9 239
	<b>120 943</b>	<b>97 806</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 BANK</b>		
Swedbank	2 309	2 309
SBAB	1 864	1 864
	<u>4 173</u>	<u>4 173</u>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		5,00%	2024-03-28	3 425 000	100 000
Swedbank		1,40%	2026-02-25	4 429 724	105 472
Swedbank		1,58%	2024-09-25	874 322	81 336
				<b>8 729 046</b>	<b>286 808</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 324 252**

Nästa års amortering av långfristig skuld 105 472

Lån som ska konverteras inom ett år 4 299 322

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 404 794**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 147 232

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 295 006

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	35 548	48 557
Uttag	-4 062	-13 008
	<u>31 486</u>	<u>35 548</u>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	<u>20 492</u>	<u>69 720</u>
	<b>20 492</b>	<b>69 720</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	0	900
Arbetsgivaravgifter	0	306
	<u>0</u>	<u>1 206</u>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	6 598	6 598
Upplupna räntekostnader	1 309	15 669
Förutbetalda årsavgifter och hyror	180 000	167 379
El, Vatten, Snöröjning	76 974	49 458
Upplupet arvode	21 000	21 000
Upplupet revisionsarvode	16 000	19 875
	<b>301 881</b>	<b>279 979</b>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Göran Backlund

.....  
Malin Lindfors

.....  
Maria Murén

.....  
nger Nilsson

.....  
Olle Persson

.....  
Rolf Johansson

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

Johanna Gustavsson  
Revisor vald av föreningsstämman

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-14 kl. 07:47:51



**MARIA MURÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:54:35



**INGER NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:56:58



**GÖRAN BACKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:00:07



**ROLF JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:54:25



**OLLE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 23:18:43



**JOHANNA GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:56:49



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:23:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-22 kl. 08:57:43



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:23:18



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.