



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Lutan | 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 2024

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 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

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

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

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 vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12,6%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 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 2024-11-26.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Installationen av bergvärme har lett till ett positivt resultat på ca 100.000kr/år
2022	Montering av snablar på ventilationskanaler
2022	Spolning, filmning och beslut om relining av avloppsledningar
2023	Relining genomförd länga 4 och 12
2024	Relining av spillvattenledningar i länga 2, 6, 8 och 10. Analys med åtgärdsplan avseende vattenskador och eventuell dränering. Gjutit igen spygatterna i samtliga källarnedgångar. Byte pump länga 10. Bytt samtliga armaturer i gatubelysningen.
2024	Byte av samtliga armaturer för gatubelysningen

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av takdetaljer och underhåll av vindskivsplåtar mm. Underhåll av stuprör och hängrännor. Utredning av eventuell dränering. Översyn av altandörrar.
2026	Eventuell dränering. Målning av garageväggar. Byte pumpar.
2027	Målning av extra förrådsutrymmen. Byte av stuprör och hängrännor. Fogfri takbeläggning.



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	101	163	167	219	229
Skuldsättning, kr/kvm	3 808	3 135	3 247	3 350	3 453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 808	3 135	3 247	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	172	160	140	137	124
Årsavgifter, kr/kvm	805	715	675	675	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	96	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	749	677	677	676
Nettoomsättning, tkr	2 249	1 996	1 884	1 884	1 882
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	214	135	280	184
Soliditet, %	27	31	30	28	26

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

Sparande: (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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 273 506	0	40 142	1 313 648
S:a bundet eget kapital, kr	2 347 763	0	40 142	2 387 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 659 878	213 589	-40 142	1 833 325
Årets resultat, kr	213 589	-213 589	-153 906	-153 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 873 467	0	-194 048	1 679 419
S:a eget kapital, kr	4 221 230	0	-153 906	4 067 324

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 129.000 kr samt ianspråktagande skett med 88.858 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	1 873 467
Årets resultat, kr	-153 906
Reservation till underhållsfond, kr	-129 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 858
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 679 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 679 419
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 248 623	1 996 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 287	87 962
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 250 910	2 084 247
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 396 673	-1 084 248
Underhåll enligt plan	Not 5	-88 858	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-181 259	-174 720
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-64 211	-47 611
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-344 876	-328 704
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 075 877	-1 635 282
RÖRELSERESULTAT		175 033	448 965
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 002	837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 941	-236 212
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-328 939	-235 375
ÅRETS RESULTAT		-153 906	213 589



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 017 183	11 377 382
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	995 340
Summa materiella anläggningstillgångar		14 017 183	12 372 722
Summa anläggningstillgångar		14 017 183	12 372 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		391 018	857 654
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 797	2 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	119 732	120 943
Summa kortfristiga fordringar		513 548	980 940
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		600 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	2 308	4 173
Summa kassa och bank		2 308	4 173
Summa omsättningstillgångar		1 115 856	985 114
SUMMA TILLGÅNGAR		15 133 039	13 357 836

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	662 944	662 944
Upplåtelseavgifter	411 313	411 313
Fond för yttre underhåll	1 313 648	1 273 506
Summa bundet eget kapital	2 387 905	2 347 763

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 833 325	1 659 878
Årets resultat	-153 906	213 589
Summa fritt eget kapital	1 679 419	1 873 467

Summa eget kapital

4 067 324

4 221 230

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 218 780	4 324 252
Summa långfristiga skulder		4 218 780	4 324 252

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 382 208	4 404 794
Medlemmarnas inre fond	Not 16	31 486	31 486
Leverantörsskulder		66 943	53 701
Aktuell skatteskuld	Not 17	44 448	20 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	321 850	301 881
Summa kortfristiga skulder		6 846 935	4 812 354

Summa skulder

11 065 715

9 136 606

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 133 039

13 357 836

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	175 033	448 965
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	344 876	328 704
	519 908	777 668
Erhållen ränta	2 002	837
Erlagd ränta	-320 530	-250 572
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	201 381	527 933
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	757	-23 189
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	46 756	-39 291
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	248 893	465 453
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 989 337	-995 340
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 989 337	-995 340
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 871 942	-311 808
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 871 942	-311 808
ÅRETS KASSAFLÖDE	131 498	-841 695
Likvida medel vid årets början	861 828	1 703 523
Likvida medel vid årets slut	993 326	861 828
	131 498	-841 695

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.

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 242 032	1 991 160
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 591	5 125
	<u>2 248 623</u>	<u>1 996 285</u>
I Årsavgift ingår el, värme, vatten samt tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	2 287	0
El-stöd	0	87 962
	<u>2 287</u>	<u>87 962</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-233 468	-99 173
El	-320 585	-297 621
Vatten	-158 344	-148 293
Renhållning	-80 808	-74 499
TV, bredband, iptelefoni	-98 037	-95 026
Obligatoriska besiktningar	-1 813	0
Serviceavtal	-23 675	-15 989
Förvaltningskostnader	-134 042	-108 089
Försäkringar	-52 473	-40 115
Fastighetsskatt	-243 120	-183 360
Övriga driftskostnader	-50 308	-22 085
	<u>-1 396 673</u>	<u>-1 084 248</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Belysning	-88 858	0
	<u>-88 858</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 000	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-137 499	-132 825
Kostnader överlåtelse och panter	-7 160	-3 465
Föreningsverksamhet	0	-4 460
Konsulter	0	-1 120
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
	<u>-181 259</u>	<u>-174 720</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 160	-40 600
Övriga arvoden	-21 800	0
Sociala avgifter	-9 251	-7 011
	<u>-64 211</u>	<u>-47 611</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-344 876	-328 704
	<u>-344 876</u>	<u>-328 704</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 609 406	15 609 406
Årets investering byggnader: Relining	2 984 677	0
Ingående anskaffningsvärde mark	512 000	512 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 106 083	16 121 406

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 744 024	-4 415 320
Årets avskrivningar byggnader	-344 876	-328 704
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 088 900	-4 744 024

Utgående redovisat värde

14 017 183 11 377 382

Redovisade värden byggnader	13 505 183	10 865 382
Redovisade värden mark	512 000	512 000

Fastighetsbeteckning: Lutan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1966	26 816 000	5 600 000	32 416 000	24 448 000
		26 816 000	5 600 000	32 416 000	24 448 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 930 000	10 050 000
Summa ställda säkerheter	10 930 000	10 050 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	995 340	0
Årets Investering: Relining	1 989 337	995 340
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 984 677	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	995 340

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 797	2 343
	2 797	2 343

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	58 015	52 473
Tele 2	24 543	24 209
HSB	26 814	25 766
Övrigt	10 360	18 495
	119 732	120 943

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

SBAB	600 000	0
	600 000	0

Not 14 BANK

Swedbank	334	2 309
SBAB	1 974	1 864
	2 308	4 173

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,52%	2025-03-28	3 325 000	75 000
Swedbank		1,40%	2026-02-25	4 324 252	105 472
Swedbank		3,45%	2025-03-28	792 986	61 002
Swedbank		3,48%	2025-02-28	2 158 750	55 000
				10 600 988	296 474

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 218 780**

Nästa års amortering av långfristig skuld 105 472

Lån som ska konverteras inom ett år 6 276 736

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 382 208**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 185 896

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 118 618

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	31 486	35 548
Uttag	0	-4 062
	31 486	31 486

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	44 448	20 492
	44 448	20 492

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	0	0
	0	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	4 449	6 598
Upplupna räntekostnader	11 720	1 309
Förutbetalda årsavgifter och hyror	207 455	180 000
El, Vatten, Snöröjning	66 566	76 974
	14 160	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 500	16 000
	321 850	301 881

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Göran Backlund.....
Inger Elisabeth Nilsson.....
Malin Lindfors.....
Maria Murén.....
Olle Persson

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-15 kl. 17:43:11



MARIA MURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:16:19



INGER ELISABETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:03:57



GÖRAN BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:41:58



OLLE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:12:48



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:48:51



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:28:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-23 kl. 08:49:59



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:28:23



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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