



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lunden i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lunden i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-3350 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 1	1970-04-13	1973
Växthuset 2	1970-04-13	1973
Växthuset 3	1970-04-13	1973
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
234	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15078
5	lokaler (hyresrätt)	132
120	garageplatser	270
178	p-platser	0
Totalt 537 objekt		15480

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 114 st 2 rok, 90 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ernst Ruiter	Ordförande
Jusuf Coric	Ledamot
Lena Linder	Ledamot
Malin Jonsson	Ledamot
Robin Hallerström	Ledamot
Karin Johansson	Suppleant
Mariola Sahlström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ernst Ruiter, Jusuf Coric, Robin Hallerström av ordinarie ledamöter samt Karin Johansson suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ernst Ruiter, Jusuf Coric, Malin Jonsson och Anders Bäcklund.
Firman tecknas av styrelsen eller ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Lena Jansson med Monica Sivertsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bernt Svensson (sammankallande), Anders Bäcklund samt Robin Hallerström, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Jusuf Coric varit och under en period Ernst Ruiter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan ha utförts under året.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder

- Byte av kulvert och fjärrvärmecentral färdigställdes
- Asfaltering
- Bytt utebelysning mellan husen
- Bytt ut takpapp på K1 av MB tak
- Slipat golv i festlokalen samt reparerat golv och element

- Bytt exapansionskärl i pannrummet
- Bytt värmeväxlare
- Tilläggsisolerat tak utfört av Eniva Isolerproffs för 755 000 kr med bidrag från Naturskyddsförening på 226 575 kr
- Avtal med Parkster för betalning för gästparkeringen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmsta året:

- Laddstolpar har installerats på gästparkeringen i början av 2023
- Byta ytpapp på alla befintliga papptak.
- Montage av ny krönplåt runt samtliga fastigheter och livlinefästen på taken.
- Ersätta elementen i gymmet och sätta in fjärrvärme
- Byta alla ventilet för kall och varmvatten i smatliga ingångar
- Utredda om solceller på tak är möjligt och på så sätt minska elkostanden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 287 och under året har det tillkommit 55 och avgått 47 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 295 varav 294 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	230	262	272	304	256
Skuldsättning, kr/kvm	426	468	510	551	680
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	266	227	178	184	172
Driftskostnad, kr/kvm	490	455	432	441	423
Årsavgifter, kr/kvm	753	753	745	745	745
Totala intäkter, kr/kvm	789	788	779	781	786
Nettoomsättning, tkr	11 998	11 981	11 853	11 874	11 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	2 106	2 442	2 374	2 804
Soliditet, %	74	71	70	66	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

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

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

årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 288 200	0	0	1 288 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 914 943	0	-1 591 995	6 322 948
S:a bundet eget kapital, kr	9 203 143	0	-1 591 995	7 611 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 268 366	2 105 667	1 591 995	16 966 029
Årets resultat, kr	2 105 667	-2 105 667	196 242	196 242
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 374 033	0	1 788 237	17 162 271
S:a eget kapital, kr	24 577 176	0	196 242	24 773 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 491 995 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	15 374 033
Årets resultat, kr	196 242
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 491 995
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 162 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 162 270

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 998 102	11 981 383
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 998 102	11 981 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-7 457 689	-6 926 752
Underhåll enligt plan	Not 4	-2 491 995	-972 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-574 306	-538 085
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-353 697	-405 317
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-805 490	-909 553
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 683 178	-9 752 090
RÖRELSERESULTAT		314 924	2 229 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 007	11 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 688	-134 917
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-118 681	-123 625
ÅRETS RESULTAT		196 242	2 105 667

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		196 242	2 105 667
Reservering till fond för yttre underhåll		-900 000	-1 800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 491 995	972 384
Överföring till balanserat resultat		1 788 238	1 278 051

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 875 101	21 696 463
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	2 301 294
Summa materiella anläggningstillgångar		25 875 101	23 997 757
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 875 601	23 998 257
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 344	5 142
Kundfordringar		714	15 625
Avräkningskonto HSB		3 080 466	6 389 564
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 327	16 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	265 252	242 503
Summa kortfristiga fordringar		3 372 103	6 669 134
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 034	1 295
Bank	Not 14	104 720	72 290
Summa kassa och bank		106 754	73 585
Summa omsättningstillgångar		7 478 857	10 742 719
SUMMA TILLGÅNGAR		33 354 458	34 740 976

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 288 200	1 288 200
Fond för yttre underhåll		6 322 947	7 914 943
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 611 147</u>	<u>9 203 143</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 966 029	13 268 366
Årets resultat		196 242	2 105 667
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>17 162 271</u>	<u>15 374 033</u>
Summa eget kapital		<u>24 773 419</u>	<u>24 577 176</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 798 041	3 014 176
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 798 041</u>	<u>3 014 176</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 683 635	4 102 532
Medlemmarnas inre fond	Not 16	45 762	46 420
Leverantörsskulder		348 132	724 751
Aktuell skatteskuld	Not 17	28 898	26 486
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	36 584	15 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 639 988	2 233 928
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 782 999</u>	<u>7 149 624</u>
Summa skulder		<u>8 581 040</u>	<u>10 163 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 354 458</u>	<u>34 740 976</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	314 924	2 229 293
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	805 490	909 553
Övriga poster	0	0
	1 120 414	3 138 846
Erhållen ränta	14 007	11 292
Erlagd ränta	-132 688	-134 917
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 001 733	3 015 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 067	-24 549
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-947 728	1 035 526
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	41 937	4 026 197
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 682 834	-3 588 556
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 682 834	-3 588 556
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-635 032	-635 032
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-635 032	-635 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 275 929	-197 391
Likvida medel vid årets början	10 463 149	10 660 540
Likvida medel vid årets slut	7 187 220	10 463 149
	-3 275 929	-197 391

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 80 år
Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 350 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 347 023	11 347 056
Hysesintäkt lokaler	9 350	13 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	495 522	516 592
Hysesintäkt övrigt	4 000	0
Övriga intäkter i verksamheten	4 930	3 420
Intäkt andrahandsupplåtelse	28 033	25 332
Övriga primära intäkter och ersättningar	109 244	75 783
	11 998 102	11 981 383
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-329 484	-395 777
El	-2 145 551	-1 431 062
Uppvärmning	-1 438 258	-1 554 810
Vatten	-467 012	-467 557
Renhållning	-275 960	-158 045
Bevakningskostnader	-69 159	-63 530
TV, bredband, iptelefoni	-389 837	-389 763
Serviceavtal	-23 252	-22 007
Förvaltningskostnader	-1 582 983	-1 651 092
Försäkringar	-123 888	-119 123
Fastighetsskatt	-401 886	-394 546
Övriga driftskostnader	-210 419	-279 440
	-7 457 689	-6 926 752
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-2 491 995	-972 384
	-2 491 995	-972 384
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 000	-20 125
Övriga förvaltningskostnader	-396 679	-375 572
Föreningsverksamhet	-7 841	0
Kontorsutrustning och -material	-492	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 073	-7 346
Konsulter	-9 581	0
Förbrukningsinventarier	-16 772	-25 889
Medlemsavgifter HSB	-101 379	-99 371
Stämma och styrelse	-13 490	-9 782
	-574 306	-538 085
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-70 264	-81 806
Vicevärdsarvode	-192 672	-158 999
Övriga arvoden	-41 760	-72 656
Revisionsarvode	-7 454	-7 308
Sociala avgifter	-40 547	-84 548
Utbildning	-1 000	0
	-353 697	-405 317
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-741 127	-845 190
Markanläggningar	-64 363	-64 363
	-805 490	-909 553

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2056

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 748 712	41 748 712
Årets försäljning, utrangering byggnad	-3 322 562	0
Årets investering byggnader	4 984 128	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 159 374	1 159 374
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 287 262	0
Årets investering markanläggning	0	1 287 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 856 914	44 195 348

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 434 522	-21 589 332
Årets försäljning, utrangering byggnad	3 322 562	0
Årets avskrivningar byggnader	-741 127	-845 190
Ingående avskrivningar markanläggningar	-64 363	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-64 363	-64 363
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 981 813	-22 498 885

Utgående redovisat värde

25 875 101 21 696 463

Redovisade värden byggnader	23 557 191	19 314 190
Redovisade värden mark	1 159 374	1 159 374
Redovisade värden markanläggningar	1 158 536	1 222 899

Fastighetsbeteckning: Växthuset 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1972	129 000 000	56 000 000	185 000 000	116 876 000
Bostäder hyreshus		1 778 000	2 866 000	4 644 000	44 438 000
Lokaler		0	0	0	0
		130 778 000	58 866 000	189 644 000	161 314 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 444 000	26 444 000
varav i eget förvar	163 000	163 000
Summa ställda säkerheter	26 607 000	26 607 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 301 294	0
Årets Investering	0	2 301 294
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 301 294	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 301 294

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	16 327	16 300			
Övriga kortfristiga fordringar	0	0			
	16 327	16 300			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 252	242 503			
	265 252	242 503			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	1 000 000	1 000 000	
Placering HSB 6 mån	0,30%	2023-01-01	3 000 000	0	
Placering HSB 6 mån			0	3 000 000	
			4 000 000	4 000 000	
Not 14 BANK					
Swedbank			104 720	72 290	
			104 720	72 290	
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,14%	2024-07-17	831 241	90 700
SBAB		3,39%	2029-04-16	1 980 000	60 000
Stadshypotek AB		1,67%	2027-03-01	1 487 500	350 000
Swedbank Hypotek AB		2,04%	2023-11-24	2 182 935	134 332
				6 481 676	635 032
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 798 041
Nästa års amortering av långfristig skuld					500 700
Lån som ska konverteras inom ett år					2 182 935
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 683 635
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 540 128
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 306 516
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					1 680 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde				46 420	61 115
Uttag				-658	-14 695
				45 762	46 420
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				28 898	26 486
				28 898	26 486

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	1 234	0
Personalens källskatt	17 186	6 167
Arbetsgivaravgifter	10 383	4 121
Övriga kortfristiga skulder	7 781	5 219
	36 584	15 507
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	17 935	14 722
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 018 333	972 049
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 720	1 247 157
	1 639 988	2 233 928

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ernst Rüter

Robin Hallerström

Jusuf Coric

Jusuf Coric

Malin Jonsson

Lena Linder

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

Lena Jansson
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunden i Skövde, org.nr. 766600-3350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunden i Skövde för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. 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 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 HSB Bostadsrättsförening Lunden i Skövde för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Lunden i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERNST RUITER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:01:32



MALIN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 10:31:05



LENA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 08:55:02



JUSUF CORIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 08:40:58



ROBIN HALLERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 07:37:08



LENA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:51:23



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:57:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Lunden i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:34:00



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:57:59



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.