



Org Nr: -

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lunna I Skoghall

Org.nr: 773200-1586

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

HSB Brf Lunna i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

199 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

4481 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

7%



ENERGIKOSTNAD

207 kr/kvm



TOMTRÄTT

Nej



ÅRSAVGIFT

663 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lunna I Skoghall med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 773200-1586 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÖRMON 51:5	1954-01-19	1955

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	garageplatser	790
25	lokaler (hyresrätt)	640
248	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 711
Totalt 318 objekt		16 141

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 105 st 2 rok, 67 st 3 rok, 24 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Högberg	Ordförande	2023-06-12
Sylvia Eriksson	Ledamot	2022-06-15
Åke Jansson	Ledamot	2022-06-15
Lars Andersson	Ledamot	2020-09-15
Mona Andrén	Ledamot	2022-06-15
Jan Ankarsund	Ledamot	2023-06-12
Sara Larsson	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sylvia Eriksson, Åke Jansson samt Mona Andrén.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sylvia Eriksson, Åke Jansson, Mona Andrén och Mona Högberg.

Revisorer har varit: Roland Stridh med Lars-Erik Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Åsa Gravander och Pernilla Janneby, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast reviderad 2023-09-20.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

Under året har föreningen utfört byte av parkarmatur till en kostnad av 139 775 kr. Byte av torktumlare och tvättmaskin till en kostnad av 170 000 kr.

Arbetet med installation av FTX ventilation har fortsatt och beräknas slutföras i början av 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Balkonger
2018-2022	Relining avloppsrör källargolv
2019	Utemiljö och parkeringsytor
2021-2022	Takbyte

Föreningen har inga större åtgärder inplanerade de närmaste 5 åren.
Endast mindre åtgärder är inplanerade såsom

Komplettering av belysning i källare
Målning av källare
Gårdsbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296 varav 248 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	287	289	251	235
Skuldsättning, kr/kvm	4 481	3 419	3 117	2 745	2 839
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 916	3 568	3 253	2 864	2 962
Räntekänslighet, %	7	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	207	190	191	178	183
Årsavgifter, kr/kvm	663	650	619	598	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	85	85	84
Totala intäkter, kr/kvm	704	725	698	674	647
Nettoomsättning, tkr	11 305	11 134	10 684	10 340	9 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 267	2 337	-8 195	1 757	-667
Soliditet, %	13	14	13	26	23

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.

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	389 261	0	0	389 261
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	278 958	0	0	278 958
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 084 924	0	269 877	1 354 801
S:a bundet eget kapital, kr	1 753 143	0	269 877	2 023 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 927 025	2 336 625	-269 877	7 993 773
Årets resultat, kr	2 336 625	-2 336 625	1 266 984	1 266 984
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 263 650	0	997 107	9 260 757
S:a eget kapital, kr	10 016 793	0	1 266 984	11 283 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 681 000 kr samt ianspråktagande skett med 411 123 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	8 263 650
Årets resultat, kr	1 266 984
Reservation till underhållsfond, kr	-681 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	411 123
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 260 757

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 260 757

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 305 387	11 134 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 799	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 361 186	11 134 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 480 287	-5 030 091
Underhåll enligt plan	Not 5	-411 124	-584 693
Övriga externa kostnader	Not 6	-797 730	-854 017
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-170 934	-168 023
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 527 449	-1 488 180
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 387 523	-8 125 005
RÖRELSERESULTAT		2 973 663	3 009 055
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		97 546	2 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 804 225	-674 923
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 706 679	-672 430
ÅRETS RESULTAT		1 266 984	2 336 625

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	53 487 107	55 014 556
Inventarier och installationer	Not	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	26 991 102	7 191 132
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>80 478 209</u>	<u>62 205 688</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 478 709</u>	<u>62 206 188</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 489	0
Kundfordringar		3 808	3 033
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	20 591	10 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	322 693	301 653
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>356 581</u>	<u>315 277</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	6 803 533	4 840 605
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>6 803 533</u>	<u>4 840 605</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 160 113</u>	<u>5 155 882</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 638 822</u>	<u>67 362 070</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	389 261	389 261
Upplåtelseavgifter	278 958	278 958
Fond för yttre underhåll	1 354 801	1 084 924
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 023 020</u>	<u>1 753 143</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 993 773	5 927 025
Årets resultat	1 266 984	2 336 625
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>9 260 756</u>	<u>8 263 650</u>
Summa eget kapital	<u>11 283 776</u>	<u>10 016 793</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 26 505 023	43 788 424
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>26 505 023</u>	<u>43 788 424</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	45 817 907	8 704 015
Medlemmarnas inre fond	Not 16 400 626	393 399
Leverantörsskulder	2 048 371	2 903 085
Aktuell skatteskuld	Not 17 44 905	44 905
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 49 416	52 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 488 798	1 459 268
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>49 850 023</u>	<u>13 556 853</u>
Summa skulder	<u>76 355 046</u>	<u>57 345 277</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>87 638 822</u>	<u>67 362 070</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 973 663	3 009 055
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 527 449	1 488 180
	<u>4 501 112</u>	<u>4 497 235</u>
Erhållen ränta	97 546	2 493
Erlagd ränta	-1 567 383	-664 135
Övriga poster	0	-60
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 031 275</u>	<u>3 835 533</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 304	115 908
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 057 564	-934 942
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 932 407</u>	<u>3 016 500</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-19 799 970	-11 903 440
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-19 799 970</u>	<u>-11 903 440</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	19 830 491	4 641 111
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>19 830 491</u>	<u>4 641 111</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 962 928	-4 245 829
Likvida medel vid årets början	4 840 605	9 086 434
Likvida medel vid årets slut	<u>6 803 533</u>	<u>4 840 605</u>
	1 962 928	-4 245 829

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

3 448 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 751 308	9 559 596
Årsavgiftsbortfall lokaler	-12 981	0
Hysesintäkt lokaler	170 244	179 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	204 532	190 970
Hysesintäkt övrigt	450	1 000
Hysesrabatter	-12 981	-3 041
Avsatt till inre fond	-22 463	-22 463
Övriga intäkter i verksamheten	2 784	2 784
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 190	9 302
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	49 993	43 696
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 172 311	1 172 312
	11 305 387	11 134 060
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	55 799	0
	55 799	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-226 518	-95 360
El	-316 326	-228 447
Uppvärmning	-1 677 615	-1 532 836
Vatten	-1 343 934	-1 155 230
Renhållning	-296 707	-283 750
Bevakningskostnader	-8 153	-12 005
TV, bredband, iptelefoni	-170 931	-161 877
Serviceavtal	-32 102	-46 258
Förvaltningskostnader	-859 502	-1 003 572
Försäkringar	-247 231	-224 754
Fastighetsskatt	-213 785	-258 690
Övriga driftskostnader	-87 484	-27 312
	-5 480 287	-5 030 091
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-30 327
Underhåll installationer	-30 625	-437 500
Underhåll huskropp utvändigt	-380 499	-108 550
Underhåll mark och utemiljö	0	-8 316
	-411 124	-584 693
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-34 450	-26 897
Övriga förvaltningskostnader	-592 423	-596 693
Kostnader överlåtelse och panter	-34 451	-47 392
Kontorsutrustning och -material	0	-790
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 475	-7 584
Konsulter	0	-8 250
Förbrukningsinventarier	0	-1 195
Medlemsavgifter HSB	-108 400	-108 400
Stämma och styrelse	-3 550	-5 912
Arrende, hyra, leasing	-12 981	-50 904
	-797 730	-854 017

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-134 722	-107 144
Övriga arvoden	-5 650	-16 564
Revisionsarvode	-336	-9 172
Sociala avgifter	-30 226	-35 143
	-170 934	-168 023
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 509 449	-1 470 180
Markanläggningar	-18 000	-18 000
	-1 527 449	-1 488 180

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 90 951 205 86 238 897

Årets investering byggnader 0 4 712 308

Ingående anskaffningsvärde mark 355 600 355 600

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 180 000 180 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 91 486 805 91 486 805**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -36 328 249 -34 858 068

Årets avskrivningar byggnader -1 509 449 -1 470 180

Ingående avskrivningar markanläggningar -144 000 -126 000

Årets avskrivningar markanläggningar -18 000 -18 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -37 999 698 -36 472 249**Utgående redovisat värde**

53 487 107

55 014 556

Redovisade värden byggnader

53 113 507

54 622 956

Redovisade värden mark

355 600

355 600

Redovisade värden markanläggningar

18 000

36 000

Fastighetsbeteckning: Mörmon 51:5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	68 000 000	9 600 000	77 600 000	77 600 000
Lokaler		1 435 000	1 154 000	2 589 000	2 589 000
		69 435 000	10 754 000	80 189 000	80 189 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning 75 243 000 58 024 000

Summa ställda säkerheter 75 243 000 58 024 000**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

7 191 132

0

Årets Investering

19 799 970

7 191 132

Utgående värde pågående nyanläggningar

26 991 102

7 191 132

Pågående nyanläggningar avser installation av FTX och planeras vara klart 2024 till en total utgift av 26 375 000

Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

20 591

10 591

20 591

10 591

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	279 145	247 231			
Förutbetald kabel-TV och bredband	43 270	41 961			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278	12 461			
	322 693	301 653			
Not 14 BANK					
Swedbank	74 903	26 594			
Handelsbanken	6 728 630	4 814 011			
	6 803 533	4 840 605			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,34%	2024-03-01	4 470 000	120 000
Stadshypotek		1,18%	2025-06-01	16 318 832	182 332
Stadshypotek		0,91%	2026-01-30	750 000	600 000
Stadshypotek		0,92%	2025-03-30	4 145 848	102 368
Stadshypotek		0,81%	2024-06-01	6 723 882	218 072
Stadshypotek		1,78%	2026-03-01	6 238 539	63 496
Stadshypotek		4,07%	2024-09-30	2 950 000	200 000
Stadshypotek		3,96%	2024-10-30	2 191 323	57 668
Stadshypotek		5,00%	2024-02-02	7 557 411	153 452
Stadshypotek		5,00%	2024-01-30	8 167 500	165 000
Stadshypotek		5,00%	2024-01-02	5 830 000	116 600
Stadshypotek		5,00%	2024-03-02	4 021 663	100 540
Stadshypotek		5,00%	2024-01-30	2 957 932	79 944
				72 322 930	2 159 472
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 505 023
Nästa års amortering av långfristig skuld					948 196
Lån som ska konverteras inom ett år					44 869 711
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					45 817 907
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					8 637 888
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					61 525 570
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde					393 399
Avsättning					22 463
Uttag					-15 235
					400 626
					393 399
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld					44 905
					44 905
					44 905

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	49 416	49 647
	49 416	49 647
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	289 153	52 311
Förutbetalda årsavgifter och hyror	918 337	880 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 308	526 607
	1 488 798	1 459 268

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mona Högberg
ordförande

.....
Lars Andersson

.....
Mona Andrén

.....
Jan Ankarsund

.....
Sara Larsson

.....
Sylvia Eriksson

.....
Åke Jansson

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

Roland Stridh
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall, org.nr. 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB

bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghäll för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget till 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Roland Stridh
Av föreningen vald revisor