



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3251 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lurö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1957 och 1958
Lurö 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1957 och 1958
Lurö 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1959

### **Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. 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 <sup>2</sup>
16	lokaler (hyresrätt)	574
56	garageplatser	881
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13788
73	p-platser	0
<b>Totalt 342 objekt</b>		<b>15243</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 45 st 2 rok, 78 st 3 rok, 21 st 4 rok, 12 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Ribbenhag	Ordförande	2015-05-06	
Karl-Erik Jönsson	Ledamot	2016-05-12	
Anders Svärdhagen	Ledamot	2020-06-17	
Maud Beijner	Ledamot	2016-05-12	2022-05-03
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2016-05-12	
Cecilia Viggström	Ledamot	2020-06-17	
Joydeep Dey	Ledamot	2019-05-07	2022-09-04
Erika Ulfsmar	Ledamot	2022-05-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Svärdhagen och Cecilia Viggström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Michael Ribbenhag, Cecilia Viggström, Joydeep Dey och Joakim Hagsköld.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Eva Wallin med Ulla Svahn som suppleant (till stämman 2022-05-02) och Jan Amnéus som suppleant (från stämman 2022-05-02) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Bertil Olsson, Annika Olsson, Monika Frick (till stämman 220502) och Ove Lind (från stämman 220502).

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. På stämman deltog 24 medlemmar varav en fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 2 % från 2022-01-01.

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.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2019	Helrenovering av tvättstugan Nykroppagården
2017	OVK
2017	Byte av kallvattenstammarna i källarna
2016	Byte av samtliga garageportar
2013	Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler
2013	Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
2013	Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
2013	Målning av entrépartier
2012-2013	Installation av undercentralerna
2012	Renovering av lekplatserna
2010-2012	Renovering och fördjupning av balkongerna. Nya inglasningar balkonger.
2010-2011	Installation av köksavfallskvarnar, totalt 160 st (80% av hushållen)
2008	Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
2005-2006	Byte av stammar i badrum och kök samt totalrenovering av badrum. Elledningarna mellan mätarna i källarna och lägenheterna byttes också från enfas till trefas och alla säkringsskåp i lägenheterna byttes ut till säkringsskåp med jordfelsbrytare
2004	Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling
2003	Stambyte i 6 badrum och 3 kök
2001	Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
2001	Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
1996-97	Målning av samtliga trappuppgångar
1993	Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
1991	Fasadrenovering och byte till isolerfönster

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

Under 2021 beslutades ett utbyte av värmekulvertar som var planerat att utföras under 2022. På grund av en försening vid upphandling kommer detta arbete att utföras 2023. Under 2022 påbörjades arbetet med att ta fram ett upphandlingsunderlag för den i många år planerade fasadrenoveringen. Om inga oväntade faktorer, främst rörande den planerade nybyggnationen på Nykroppagatan, tillstöter är byggstart planerad till 2024.

#### Anställda

Joakim Hagsköld har under året varit anställd som vicevärd. Anställningen omfattar 20 % av heltid. Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB. Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

#### Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till styrelsen har utgått med 103 000 kr och övriga arvoden har utgått med 22 200 kr. Lön till vicevärd har utgått med 141 798 kr.

#### Miljö

Med anledning av Covid-19 genomfördes under året ingen vårstädning men till hösten kunde äntligen en höststädning genomföras.

### Fritidsverksamhet

Föreningslokalen har under året nyttjats av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter.

### Slutord

Föreningsstämman kunde glädjande nog åter genomföras i fysisk form, detta även om deltagandet med totalt 24 röstberättigade var lägre än normalt.

Under 2022 har arbetet med den sedan länge uppskjutna fasadrenoveringen påbörjats, ett upphandlingsunderlag har tagits fram och beslut om bygglovsansökan för tilläggsisolering av gavlarna har tagits fram. Tyngdpunkt Farsta och den planerade nybyggnationen på Nykroppagatan utgör fortfarande en stor osäkerhetsfaktor i planeringen, styrelsens bedömning har dock varit att föreningen nu måste komma igång med fasadprojektet.

Efter ett antal lugna och stabila år ekonomiskt sett kom 2022 att bli mer instabilt, främst med anledning av utvecklingen av el- och räntekostnader. Instabiliteten kommer med säkerhet fortsätta under 2023 och troligen även en bit in på 2024. Detta tillsammans med den planerade fasadrenovering gör att avgiften kommer att behövas höjas inför 2024, troligen i paritet med höjningen som gjordes inför 2023.

Styrelsen önskar som vanligt rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2022.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 249 och under året har det tillkommit 28 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	131	177	228	238	227
Skuldsättning, kr/kvm	1 755	1 834	1 913	2 172	2 251
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	197	185	144	156	159
Driftskostnad, kr/kvm	559	513	458	453	463
Årsavgifter, kr/kvm	672	659	659	659	659
Totala intäkter, kr/kvm	718	708	708	704	700
Nettoomsättning, tkr	10 915	10 759	10 761	10 814	10 784
Resultat efter finansiella poster, tkr	790	1 460	2 250	1 757	2 121
Soliditet, %	38	36	33	27	24

### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	918 416	0	0	918 416
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	166 154	0	0	166 154
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 245 834	0	294 786	2 540 620
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 330 404</b>	<b>0</b>	<b>294 786</b>	<b>3 625 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	11 573 455	1 460 317	-294 786	12 738 986
Årets resultat, kr	1 460 317	-1 460 317	0	789 753
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 033 772</b>	<b>0</b>	<b>-294 786</b>	<b>13 528 739</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 364 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 153 929</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 460 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 214 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	13 033 772
Årets resultat, kr	789 753
Reservation till underhållsfond, kr	-460 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 214
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 528 739</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 528 739</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 915 305	10 759 147
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 133 716	-7 484 149
Övriga externa kostnader	Not 3	-155 468	-129 569
Planerat underhåll		-165 214	-164 036
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-371 989	-349 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 538	-946 538
Summa rörelsekostnader		-9 772 925	-9 073 685
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 142 380</b>	<b>1 685 462</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	51 052	34 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-403 679	-259 846
Summa finansiella poster		-352 627	-225 145
<b>Årets resultat</b>		<b>789 753</b>	<b>1 460 317</b>



**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 724 452	34 670 990
		<u>33 724 452</u>	<u>34 670 990</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 724 952</u>	<u>34 671 490</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	8 976
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 528 956	1 751 465
Övriga fordringar	Not 9	30 859	28 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	872 775	789 812
		<u>2 432 590</u>	<u>2 579 121</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	9 000 000	8 000 000
Kassa och bank	Not 12	6 000	7 000
Summa omsättningstillgångar		<u>11 438 590</u>	<u>10 586 121</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>45 163 541</u></b>	<b><u>45 257 611</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	918 416	918 416
Upplåtelseavgifter	166 154	166 154
Yttre underhållsfond	2 540 620	2 245 834
	<u>3 625 190</u>	<u>3 330 404</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 738 986	11 573 455
Årets resultat	789 753	1 460 317
	<u>13 528 738</u>	<u>13 033 772</u>
Summa eget kapital	<u>17 153 928</u>	<u>16 364 176</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 25 456 043	26 606 043
Leverantörsskulder	625 656	662 770
Skatteskulder	0	43 230
Övriga skulder	Not 15 1 419	1 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 926 495</u>	<u>1 579 927</u>
	<u>28 009 613</u>	<u>28 893 436</u>
Summa skulder	28 009 613	28 893 436
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>45 163 541</u></b>	<b><u>45 257 611</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	789 753	1 460 317
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	946 538	946 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 736 291	2 406 855
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 978	-63 911
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	266 177	35 448
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 926 490	2 378 392
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 150 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-1 150 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>776 490</b>	<b>1 228 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 758 466</b>	<b>8 530 074</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 534 956</b>	<b>9 758 466</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	9 267 660	9 085 776
Individuell mätning el	547 075	526 381
Hyror	1 094 969	1 124 450
Övriga intäkter	43 822	53 028
Bruttoomsättning	10 953 526	10 789 635
Avgifts- och hyresbortfall	-38 204	-30 381
Hyresförluster	-17	-107
	<b>10 915 305</b>	<b>10 759 147</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 268 589	1 284 906
Reparationer	1 128 817	808 849
El	1 331 702	991 592
Uppvärmning	1 680 447	1 836 113
Vatten	397 634	387 667
Sophämtning	301 745	226 188
Fastighetsförsäkring	276 861	228 576
Kabel-TV och bredband	79 581	79 433
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	369 091	377 733
Förvaltningsarvoden	302 770	257 314
Tomträtsavgäld	935 600	935 600
Övriga driftkostnader	60 879	70 178
	<b>8 133 716</b>	<b>7 484 149</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Hyror och arrenden	9 685	7 241
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 534	12 893
Administrationskostnader	53 929	61 265
Extern revision	19 625	18 500
Konsultkostnader	17 025	0
Medlemsavgifter	29 670	29 670
	<b>155 468</b>	<b>129 569</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	103 000	103 000
Revisionsarvode	12 400	12 400
Övriga arvoden	9 800	8 400
Löner och övriga ersättningar	156 722	141 565
Sociala avgifter	68 973	63 494
Pensionskostnader och förpliktelser	18 183	17 624
Övriga personalkostnader	2 911	2 911
	<b>371 989</b>	<b>349 394</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	812	602
Ränteintäkter HSB bunden placering	49 788	33 434
Övriga ränteintäkter	452	665
	<b>51 052</b>	<b>34 701</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	403 139	259 194
Övriga räntekostnader	540	652
	<b>403 679</b>	<b>259 846</b>

## HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	63 649 647	63 649 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 649 647</b>	<b>63 649 647</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-28 978 657	-28 032 119
Årets avskrivningar	-946 538	-946 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 925 195</b>	<b>-28 978 657</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>33 724 452</b>	<b>34 670 990</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 836 000	4 147 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 440 000	4 884 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>270 276 000</b>	<b>220 031 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	25 012	24 868
Skattefordran	5 847	4 000
	<b>30 859</b>	<b>28 868</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	855 563	784 542
Upplupna intäkter	17 212	5 270
	<b>872 775</b>	<b>789 812</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	8 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>						
Handkassa		0	1 000			
Swedbank		6 000	6 000			
		<b>6 000</b>	<b>7 000</b>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2855688780	3,45%	2023-03-28	9 066 761	600 000	
Swedbank	2855688806	3,18%	2023-02-28	7 444 641	275 000	
Swedbank	2855688822	2,83%	2023-01-28	8 944 641	275 000	
				25 456 043	1 150 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 706 043	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					39 817 000	39 817 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					25 456 043	26 606 043
					<b>25 456 043</b>	<b>26 606 043</b>
Varav amortering					1 150 000	1 150 000
<b>Not 15 Övriga skulder</b>						
Källskatt					1 419	1 466
					<b>1 419</b>	<b>1 466</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					70 732	20 564
Förutbetalda hyror och avgifter					1 066 590	930 414
Övriga upplupna kostnader					789 173	628 949
					<b>1 926 495</b>	<b>1 579 927</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>						
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anders Svärdhagen

Cecilia Viggström

Erika Ulfsmar

Karl-Erik Jönsson

Michael Ribbenhag

Åse Johansson-Kristiansen

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Eva Wallin  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm, org.nr. 702001-3251

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lurö i Stockholm 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 Lurö i Stockholm 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 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. 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 revisionssed 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Wallin  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MICHAEL RIBBENHAG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:51:35



**ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 08:55:57



**ERIKA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:19:40



**CECILIA VIGGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:49:38



**KARL-ERIK JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:20:15



**ANDERS SVÄRDHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:58:07



**EVA WALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:13:41



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 07:15:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA WALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:15:06



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

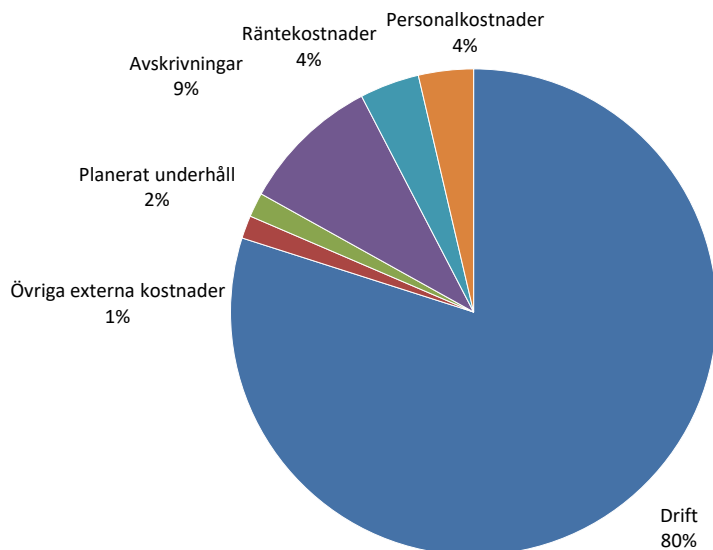
E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 07:16:47





## HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

