



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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. 2024-12-31 .

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	
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2016-05-12	
Cecilia Viggström	Ledamot	2020-06-17	
Karl Åsbrink	Ledamot	2023-05-25	
Erika Ulfsmar	Ledamot	2022-05-03	2023-09-11
Jenny Hidegård	Ledamot (adjungerad)	2023-09-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Erik Jönsson och Michael Ribbenhag.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Ribbenhag, Cecilia Viggström och Karl Åsbrink.

Revisorer har varit: Eva Wallin med Jan Amnéus som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Bertil Olsson, Annika Olsson och Ove Lind, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 5 % från och med januari.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 6% från 2024-01-01.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av värmekulvertar
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:

I oktober skickades förfrågningsunderlag till sex entreprenörer avseende den i många år planerade fasadrenoveringen. I skrivande stund pågår utvärdering av inkomna offerter och om inget tillstöter är byggstart planerad till sen vintern/våren 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 102 300 kr och övriga arvoden har utgått med 22 000 kr. Lön till vicevärd har utgått med 130 373 kr.

#### Miljö

Med anledning av arbetet med kulvertbyte genomfördes under året ingen vårstädning men till hösten kunde en höststädning genomföras.

### Fritidsverksamhet

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

### Slutord

Under 2023 genomfördes byte av föreningens värmekulvertar, ett projekt som förlöpte helt friktionsfritt även om det av förklarliga skäl tillfälligt ställde till det på föreningens gårdar under sommaren.

Arbetet med fasadrenoveringen har fortgått, beslut om bygglovsansökan för tilläggsisolering av gavlarna har beviljats och under hösten påbörjades upphandlingen av entreprenaden.

Slutligt besked kom om att matavfallskvarnarna förbjuds från och med den 1 januari 2024 och föreningen har av den anledning tvingats organisera om sop- och avfallshanteringen. En komplettering med nio kärl för matavfall gjordes i december.

Inga direkta nyheter gällande Tyngdpunkt Farsta och den planerade nybyggnationen på Nykroppagatan har framkommit, byggstart är planerad till 2025.

Instabiliteten kring de ekonomiska faktorerna, främst då el- och räntekostnader, har fortsatt under året. Prognosen enligt de vise är att räntorna ska vända nedåt andra halvåret 2024, något som skulle vara högst välkommet då de utgör den största osäkerhetsfaktorn i den ekonomiska planeringen.

Styrelsen önskar som vanligt rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 251 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	104	131	177	228	238
Skuldsättning, kr/kvm	1 595	1 755	1 834	1 913	2 172
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 763	1 846	1 930	2 013	2 278
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	196	197	185	144	156
Årsavgifter, kr/kvm	706	672	659	659	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	85	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	782	718	708	708	704
Nettoomsättning, tkr	11 692	10 915	10 759	10 761	10 814
Resultat efter finansiella poster, tkr	542	790	1 460	2 250	1 757
Soliditet, %	40	38	36	33	27

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	918 416	0	0	918 416
Upplåtelseavgifter, kr	166 154	0	0	166 154
Underhållsfond, kr	2 540 620	0	516 416	3 057 036
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 625 190</b>	<b>0</b>	<b>516 416</b>	<b>4 141 606</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 738 986	789 753	-516 416	13 012 323
Årets resultat, kr	789 753	-789 753	542 193	542 193
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 528 739</b>	<b>0</b>	<b>25 777</b>	<b>13 554 516</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 153 929</b>	<b>0</b>	<b>542 193</b>	<b>17 696 122</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 546 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 584 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	13 528 738
Årets resultat, kr	542 193
Reservation till underhållsfond, kr	-546 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 584
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 554 515</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>13 554 515</b>

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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 691 749	10 912 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 760	2 430
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>11 924 509</b>	<b>10 915 305</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 721 321	-8 199 441
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 126	-254 957
Personalkostnader	Not 6	-349 043	-371 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 006 000	-946 538
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 464 489</b>	<b>-9 772 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 460 020</b>	<b>1 142 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	142 276	51 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 060 103	-403 679
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-917 827</b>	<b>-352 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>542 193</b>	<b>789 753</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>542 193</b>	<b>789 753</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>542 193</b>	<b>789 753</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 240 975	33 724 452
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	89 665	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	50 000	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 380 641</b>	<b>33 724 452</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

		<b>36 381 141</b>	<b>33 724 952</b>
--	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		359	0
Aktuell skattefordran		0	5 847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 179 301	1 553 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	629 840	872 775
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 809 500</b>	<b>2 432 590</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 500 000	9 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>6 500 000</b>	<b>9 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	6 000	6 000
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

		<b>8 315 500</b>	<b>11 438 590</b>
--	--	------------------	-------------------

### Summa Tillgångar

		<b>44 696 641</b>	<b>45 163 541</b>
--	--	-------------------	-------------------

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 084 570	1 084 570
Fond för yttre underhåll	3 057 036	2 540 620
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 141 606</b>	<b>3 625 190</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 012 322	12 738 986
Årets resultat	542 193	789 753
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>13 554 515</b>	<b>13 528 738</b>

### Summa Eget kapital

**17 696 121**      **17 153 928**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 306 043	25 456 043
Leverantörsskulder		824 757	625 656
Skatteskulder		7 943	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	35 497	32 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 826 279	1 894 991
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>27 000 520</b>	<b>28 009 613</b>

### Summa Skulder

**27 000 520**      **28 009 613**

### Summa Eget kapital och skulder

**44 696 641**      **45 163 541**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 460 020 1 142 380

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 006 000 946 538

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 006 000 946 538**

Erhållen ränta 114 543 51 052

Erlagd ränta -1 053 995 -351 762

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 526 568 1 788 208**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 189 596 -74 978

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 134 798 214 260

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 324 395 139 282**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 850 963 1 927 490**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 662 189 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 662 189 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 150 000 -1 150 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 150 000 -1 150 000**

## Årets kassaflöde

**-2 961 226 777 490**

**Likvida medel vid årets början 10 534 956 9 757 465**

**Likvida medel vid årets slut 7 573 729 10 534 956**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

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).

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 730 752	9 267 660
	Hyror lokaler	538 297	473 771
	Hyror garage och parkeringsplatser	569 567	570 288
	Hyror förbrukningsbaserad	903 278	547 075
	Hyror övrigt	53 084	48 480
	Övriga primära intäkter	26 208	43 822
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>11 821 186</b>	<b>10 951 096</b>
	Avgiftsbortfall	-9 604	-12 487
	Hysesbortfall	-119 833	-25 734
	<i>Summa</i>	<b>-129 437</b>	<b>-38 221</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>11 691 749</b>	<b>10 912 875</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	232 760	2 430
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>232 760</b>	<b>2 430</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 194 078	-977 387
	Snö och halk-bekämpning	-429 720	-291 202
	Reparationer	-1 047 640	-850 225
	Planerat underhåll	-29 584	-165 214
	Försäkringsskador	-223 328	-278 592
	EI	-814 299	-1 331 702
	Uppvärmning	-1 948 044	-1 680 447
	Vatten	-489 491	-397 634
	Sophämtning	-363 562	-301 745
	Fastighetsförsäkring	-320 031	-276 861
	Kabel-TV och bredband	-232 409	-79 581
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-385 793	-369 091
	Förvaltningsavtalskostnader	-302 884	-264 160
	Tomträttsavgäld	-935 600	-935 600
	Övriga driftkostnader	-4 858	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-8 721 321</b>	<b>-8 199 441</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 549	-9 685
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 545	-25 534
	Administrationskostnader	-64 218	-81 012
	Extern revision	-1 625	-19 625
	Konsultkostnader	-112 500	-10 500
	Medlemsavgifter	-29 670	-29 670
	Föreningsverksamhet	-32 250	-15 042
	Övriga förvaltningskostnader	-120 768	-63 889
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-388 126</b>	<b>-254 957</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 400	-12 400
	Övriga arvoden	-111 900	-112 800
	Löner och övriga ersättningar	-134 406	-153 154
	Sociala avgifter	-79 337	-81 635
	Pensionskostnader och förpliktelser	-11 000	-12 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-349 043</b>	<b>-371 989</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	709	812
	Ränteintäkter HSB bunden placering	139 507	49 788
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 060	452
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>142 276</b>	<b>51 052</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 059 563	-403 139
	Övriga räntekostnader	-540	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 060 103</b>	<b>-403 679</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 649 647	63 649 647
	Årets investeringar	3 521 770	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 171 417</b>	<b>63 649 647</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 925 195	-28 978 657
	Årets avskrivningar	-1 005 246	-946 538
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 930 442</b>	<b>-29 925 195</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 240 975</b>	<b>33 724 452</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 836 000	2 836 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 440 000	4 440 000
	<b>Summa</b>	<b>270 276 000</b>	<b>270 276 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 817 000	39 817 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>39 817 000</b>	<b>39 817 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	704 375	704 375
	Årets investeringar	90 419	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>794 794</b>	<b>704 375</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-704 375	-704 375
	Årets avskrivningar	-753	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-705 128</b>	<b>-704 375</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 665</b>	<b>0</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	50 000	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>



Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 067 729	1 528 956
	Övriga fordringar	111 572	25 012
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 179 301</b>	<b>1 553 968</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	27 733	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	602 107	872 775
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>629 840</b>	<b>872 775</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 500 000	9 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>6 500 000</b>	<b>9 000 000</b>
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	6 000	6 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	5,1%	2024-01-28	8 669 641	275 000
Swedbank	5,05%	2024-02-28	7 169 641	275 000
Swedbank	4,83%	2024-03-28	8 466 761	600 000
			<b>24 306 043</b>	<b>1 150 000</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 306 043	
Kortfristig del			24 306 043	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 150 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,99%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	5,1%	2024-01-28	8 669 641	275 000
Swedbank	5,05%	2024-02-28	7 169 641	275 000
Swedbank	4,83%	2024-03-28	8 466 761	600 000
			<b>24 306 043</b>	<b>1 150 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 306 043	
Kortfristig del			24 306 043	

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		-8 656	-5 005
Källskatt		1 418	1 419
Övriga kortfristiga skulder		42 735	36 509
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>35 497</b>	<b>32 923</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		1 054 497	1 033 337
Upplupna räntekostnader		78 589	72 481
Övriga upplupna kostnader		693 193	789 173
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>1 826 279</b>	<b>1 894 991</b>

**Not 21    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har ingått avtal för fasadrenovering.

**Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.**

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 BRF Lurö i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Wallin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-04 kl. 20:07:42



**ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:40:18



**CECILIA VIGGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 06:50:24



**KARL ÅSBRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:52:21



**KARL-ERIK JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:01:11



**ANDERS SVÄRDHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 10:19:07



**EVA WALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:15:02



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 05:56:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-09 kl. 10:16:38



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 05:56:35





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**