



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lunden i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lunden i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-3350 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 1	1970-04-13	1973
Växthuset 2	1970-04-13	1973
Växthuset 3	1970-04-13	1973
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	132
120	garageplatser	2199
178	p-platser	0
234	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15078
24	förråd	57
<b>Totalt 561 objekt</b>		<b>17466</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robin Hallerström	Ordförande
Lena Linder	Ledamot
Arne Holmberg	Ledamot
Ulrika Andersson	Ledamot
Malin Jonsson	Ledamot
Karin Johansson	Suppleant
Mariola Sahlström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robin Hallerström och Malin Jonsson av ordinarie ledamöter samt Mariola Sahlström suppleant.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jusuf Coric, Malin Jonsson och Robin Hallerström.

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

Valberedning har varit: Bernt Svensson (sammanställande), Ernst Rüter, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-11.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Bytt VVC ventilerna i 26 trappuppgångar
- Bytt samtliga KVVV skjutventiler till nya kulventiler
- Bytt el elementen till nya vattenburna element
- Bytt stammar på flera lägenheter
- Gjort iordning ett hobbyrum med biljard och dart

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmsta året:**

- Utbyte av torktumlare och tvättmaskin i tvättstuga
- Lägga nytt tak på alla byggnader
- Fortsätta arbetet med utbyte av stammar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 19 och avgått 27 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 287 varav 286 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	289	200	228	237	265
Skuldsättning, kr/kvm	217	371	407	444	480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	252	430	472	514	556
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	186	232	198	155	160
Årsavgifter, kr/kvm	775	753	753	745	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	732	687	686	679	680
Nettoomsättning, tkr	12 372	11 998	11 981	11 853	11 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 190	196	2 106	2 442	2 374
Soliditet, %	83	74	71	70	66

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 288 200	0	0	1 288 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 322 947	0	-20 647	6 302 300
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 611 147</b>	<b>0</b>	<b>-20 647</b>	<b>7 590 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 966 029	196 242	20 647	17 182 918
Årets resultat, kr	196 242	-196 242	3 190 495	3 190 495
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>17 162 271</b>	<b>0</b>	<b>3 211 142</b>	<b>20 373 413</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 773 418</b>	<b>0</b>	<b>3 190 495</b>	<b>27 963 913</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 002 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 022 647 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	17 162 271
Årets resultat, kr	3 190 495
Reservation till underhållsfond, kr	-1 002 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 022 647
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 373 413</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>20 373 413</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	12 372 061	11 998 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	412 657	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>12 784 718</b>	<b>11 998 102</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 749 990	-7 457 689
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 022 647	-2 491 995
Övriga externa kostnader	Not 6	-599 548	-574 306
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-386 172	-353 697
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-836 250	-805 490
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-9 594 607</b>	<b>-11 683 178</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 190 111</b>	<b>314 924</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		137 481	14 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 597	-132 688
Övriga finansiella poster	Not 9	-500	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>384</b>	<b>-118 681</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 190 495</b>	<b>196 242</b>

### TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		3 190 495	196 242
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 002 000	-900 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 022 647	2 491 995
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>3 211 142</b>	<b>1 788 238</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 069 610	25 875 101
Inventarier och installationer	Not 11	276 840	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	11 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 357 450</u>	<u>25 875 101</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>25 357 950</u></b>	<b><u>25 875 601</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		320	9 344
Kundfordringar		0	714
Avräkningskonto HSB		2 605 945	3 080 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	144 612	16 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	560 177	265 252
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 311 053</u>	<u>3 372 103</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	5 000 000	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 236	2 034
Bank	Not 17	82 961	104 720
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>84 197</u>	<u>106 754</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>8 395 251</u></b>	<b><u>7 478 857</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>33 753 201</u></b>	<b><u>33 354 458</u></b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 288 200	1 288 200
Fond för yttre underhåll	6 302 300	6 322 947
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 590 500</b>	<b>7 611 147</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 182 918	16 966 029
Årets resultat	3 190 495	196 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>20 373 413</b>	<b>17 162 271</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 963 913</b>	<b>24 773 419</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 2 647 500	3 798 041
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 647 500</b>	<b>3 798 041</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 150 541	2 683 635
Medlemmarnas inre fond	Not 19 45 762	45 762
Leverantörsskulder	387 781	348 132
Aktuell skatteskuld	Not 20 38 524	28 898
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 9 007	36 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 1 510 173	1 639 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 141 788</b>	<b>4 782 999</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 789 288</b>	<b>8 581 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 753 201</b>	<b>33 354 458</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	3 190 111	314 924
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	836 250	805 490
	<u>4 026 361</u>	<u>1 120 414</u>
Erhållen ränta	137 481	14 007
Erlagd ränta	-136 597	-132 688
Övriga poster	-500	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 026 745</u>	<u>1 001 733</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-413 471	-12 067
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-108 117	-947 728
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>3 505 157</b></u>	<u><b>41 937</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-11 000	-2 682 834
Investeringar i maskiner/inventarier	-307 600	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-318 600</b></u>	<u><b>-2 682 834</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 683 635	-635 032
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-2 683 635</b></u>	<u><b>-635 032</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>502 922</b>	<b>-3 275 929</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 187 220	10 463 149
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>7 690 142</u>	<u>7 187 220</u>
	<u><b>502 922</b></u>	<u><b>-3 275 929</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	0 - 80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

#### Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 350 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	11 688 156	11 347 023
Hysesintäkt lokaler	10 200	9 350
Hysesintäkt garage och bilplatser	548 972	495 522
Hysesintäkt övrigt	25 400	4 000
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	1 295	0
Övriga intäkter i verksamheten	14 208	4 930
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 436	28 033
Övriga primära intäkter och ersättningar	79 393	109 244
	<b>12 372 061</b>	<b>11 998 102</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	412 657	0
	<b>412 657</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-315 582	-329 484
El	-1 274 140	-2 145 551
Uppvärmning	-1 407 537	-1 438 258
Vatten	-568 603	-467 012
Renhållning	-252 914	-275 960
Bevakningskostnader	-65 808	-69 159
TV, bredband, iptelefoni	-390 508	-389 837
Serviceavtal	-51 729	-23 252
Förvaltningskostnader	-1 562 629	-1 582 983
Försäkringar	-141 976	-123 888
Fastighetsskatt	-418 266	-401 886
Övriga driftskostnader	-300 298	-210 419
	<b>-6 749 990</b>	<b>-7 457 689</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-1 022 647	-2 491 995
	<b>-1 022 647</b>	<b>-2 491 995</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-25 000	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-422 432	-396 679
Föreningsverksamhet	-10 679	-7 841
Kontorsutrustning och -material	-4 476	-492
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 011	-7 073
Konsulter	0	-9 581
Förbrukningsinventarier	-7 269	-16 772
Medlemsavgifter HSB	-105 542	-101 379
Stämma och styrelse	-11 139	-13 490
	<b>-599 548</b>	<b>-574 306</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-79 097	-70 264
Vicevärdsarvode	-192 000	-192 672
Övriga arvoden	-57 400	-41 760
Övriga personalkostnader	-2 004	0
Revisionsarvode	-7 679	-7 454
Sociala avgifter	-47 992	-40 547
Utbildning	0	-1 000
	<b>-386 172</b>	<b>-353 697</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-741 127	-741 127
Markanläggningar	-64 363	-64 363
Installationer och inventarier	-30 760	0
	<b>-836 250</b>	<b>-805 490</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Avgift	-500	0
	<b>-500</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 410 278	41 748 712
Omklassificering	0	-3 322 562
Årets investering byggnader	0	4 984 128
Ingående anskaffningsvärde mark	1 159 374	1 159 374
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 287 262	1 287 262
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 856 914</b>	<b>45 856 914</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-19 853 087	-22 434 522
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	3 322 562
Årets avskrivningar byggnader	-741 127	-741 127
Ingående avskrivningar markanläggningar	-128 726	-64 363
Årets avskrivningar markanläggningar	-64 363	-64 363
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 787 304</b>	<b>-19 981 813</b>

**Utgående redovisat värde**

25 069 610 25 875 101

Redovisade värden byggnader	22 816 064	23 557 191
Redovisade värden mark	1 159 374	1 159 374
Redovisade värden markanläggningar	1 094 173	1 158 536

**Fastighetsbeteckning:** Växthuset 1-3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1972	129 000 000	56 000 000	185 000 000	185 000 000
Lokaler		1 778 000	2 866 000	4 644 000	4 644 000
		<b>130 778 000</b>	<b>58 866 000</b>	<b>189 644 000</b>	<b>189 644 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	18 307 000	26 444 000
varav i eget förvar	8 300 000	163 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 607 000</b>	<b>26 607 000</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	78 872	78 872
Årets investeringar	307 600	0
Utgående anskaffningsvärden	386 472	78 872

Ingående avskrivningar	-78 872	-78 872
Årets avskrivningar	-30 760	0
Utgående avskrivningar	-109 632	-78 872

**Utgående redovisat värde**

276 840 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>				
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	2 301 294		
Årets Investering	11 000	0		
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-2 301 294		
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>11 000</b>	<b>0</b>		
Pågående nyanläggningar tak och planeras vara klart under 2024.				
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	15 497	16 327		
Övriga kortfristiga fordringar	129 115	0		
	<b>144 612</b>	<b>16 327</b>		
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	560 177	265 252		
	<b>560 177</b>	<b>265 252</b>		
<b>Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	3,20%	2024-01-01	2 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	3 000 000	3 000 000
			<b>5 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Not 17 BANK</b>				
Swedbank	82 961	104 720		
	<b>82 961</b>	<b>104 720</b>		
<b>Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
			<b>Nästa års amortering</b>	
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebeskrivning</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>
SBAB		1,14%	2024-07-17	740 541
SBAB		3,39%	2029-04-16	1 920 000
Stadshypotek AB		1,67%	2027-03-01	1 137 500
				<b>3 798 041</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 647 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				410 000
Lån som ska konverteras inom ett år				740 541
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>1 150 541</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,44%
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 002 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 294 541
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	45 762	46 420		
Uttag	0	-658		
	<b>45 762</b>	<b>45 762</b>		

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	38 524	28 898
	<b>38 524</b>	<b>28 898</b>
<b>Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	0	1 234
Personalens källskatt	6 660	17 186
Arbetsgivaravgifter	2 267	10 383
Övriga kortfristiga skulder	80	7 781
	<b>9 007</b>	<b>36 584</b>
<b>Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	6 831	17 935
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 026 288	1 018 333
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 054	603 720
	<b>1 510 173</b>	<b>1 639 988</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Arne Holmberg

.....  
Robin Hallerström

.....  
Malin Jonsson

.....  
Lena Linder

.....  
Ulrika Andersson

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

Lena Jansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 Lunden i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Jansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lunden i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBIN HALLERSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:35:54



**ARNE HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:47:55



**ULRIKA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:50:16



**MALIN JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:46:21



**LENA LINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:13:10



**LENA JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:29:17



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:48:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lunden i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 15:10:05



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:47:55



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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