



Org Nr: -

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lunna I Skoghall

Org.nr: 773200-1586

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

HSB Brf Lunna i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
287 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3419 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
190 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSVAVGIFT
650 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB BRF LUNNA I SKOGHALL med säte i KARLSTAD org.nr. 773200-1586 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	garageplatser	790
25	lokaler (hyresrätt)	640
248	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14711
Totalt 318 objekt		16141

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Högberg	Ordförande	2021-06-08
Sylvia Eriksson	Ledamot	2022-06-15
Åke Jansson	Ledamot	2022-06-15
Lars Andersson	HSB-Ledamot	2020-09-15
Mona Andrén	Ledamot	2022-06-15
Jan Ankarsund	Ledamot	2021-06-08
Sara Larsson	Ledamot	2021-06-08



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Ankarsund och Sara Larsson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sylvia Eriksson, Åke Jansson, Mona Andrén, Mona Högberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

En extrastämma hölls 2022-06-15 där det beslutades att genomföra byte till FTX fläktar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-19.

Under året har takbytet som pågått under 2021 och 2022 avslutats. Total kostnad för takbytet uppgår till 14 390 404 kr. Även reliningen som har utförts löpande med start 2017 har avslutats under 2022.

Arbetet med installation av FTX ventilation har påbörjats och beräknas vara klart under 2023.

Beräknad kostnad för detta är 26 375 000 kr. Föreningen kommer att ta lån på 21 752 500 kr resterande del finansieras av egna medel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Byte av 20 st utebelysning till en kostnad av 140 000 kr samt ev belysning vid garage.

5 st laddstolpar till en kostnad av 144 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 298 varav 248 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	287	289	251	235	214
Skuldsättning, kr/kvm	3 419	3 117	2 745	2 839	2 933
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	190	191	178	183	186
Driftskostnad, kr/kvm	429	1 074	366	493	502
Årsavgifter, kr/kvm	650	619	598	567	556
Totala intäkter, kr/kvm	725	698	674	647	648
Nettoomsättning, tkr	9 962	10 684	10 340	9 925	9 773
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 337	-8 195	1 757	-667	-740
Soliditet, %	14	13	26	23	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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	389 261	0	0	389 261
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	278 958	0	0	278 958
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	406 284	0	678 640	1 084 924
S:a bundet eget kapital, kr	1 074 503	0	678 640	1 753 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 800 224	-8 194 560	-678 640	5 927 025
Årets resultat, kr	-8 194 560	8 194 560	2 336 625	2 336 625
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 605 664	0	1 657 985	8 263 650
S:a eget kapital, kr	7 680 167	0	2 336 625	10 016 793

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 623 333 kr samt ianspråktagande skett med 944 693 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	6 605 666
Årets resultat, kr	2 336 625
Reservation till underhållsfond, kr	-1 623 333
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	944 692
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 263 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 263 650

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 134 060	10 693 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 750
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 134 060	10 716 667
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 030 091	-4 798 058
Underhåll enligt plan	Not 5	-584 693	-11 098 509
Övriga externa kostnader	Not 6	-854 017	-792 984
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-168 023	-143 716
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 488 180	-1 525 280
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 125 005	-18 358 547
RÖRELSERESULTAT		3 009 055	-7 641 879
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 493	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 923	-552 680
Övriga finansiella poster	Not 9	0	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-672 430	-552 680
ÅRETS RESULTAT		2 336 625	-8 194 560

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	55 014 556	51 790 429
Pågående nyanläggningar	Not 10	7 191 132	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>62 205 688</u>	<u>51 790 429</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 206 188</u>	<u>51 790 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 033	8 409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 591	10 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	301 653	414 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>315 277</u>	<u>433 740</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	4 840 605	9 086 434
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 840 605</u>	<u>9 086 434</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 155 882</u>	<u>9 520 174</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 362 070</u>	<u>61 311 103</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	389 261	389 261
Upplåtelseavgifter	278 958	278 958
Fond för yttre underhåll	1 084 924	406 284
Summa bundet eget kapital	1 753 143	1 074 503
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 927 025	14 800 224
Årets resultat	2 336 625	-8 194 560
Summa fritt eget kapital	8 263 650	6 605 665
Summa eget kapital	10 016 793	7 680 168
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 43 788 424	40 791 413
Summa långfristiga skulder	43 788 424	40 791 413
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 704 015	7 059 915
Medlemmarnas inre fond	Not 16 393 399	386 161
Leverantörsskulder	2 903 085	1 650 735
Aktuell skatteskuld	Not 17 44 905	8 335
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 52 182	54 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 459 268	3 680 300
Summa kortfristiga skulder	13 556 853	12 839 522
Summa skulder	57 345 277	53 630 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 362 070	61 311 103

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Från och med räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3:s princip. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokföra värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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	3 448 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 559 596	9 104 448
Hysesintäkt lokaler	179 904	179 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	190 970	191 688
Hysesintäkt övrigt	1 000	2 400
Hysesrabatter	-3 041	0
Avsatt till inre fond	-22 463	-22 463
Övriga intäkter i verksamheten	2 784	2 784
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 302	9 822
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	43 696	44 262
Övriga fakturerade kostnader	0	755
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 172 312	1 180 317
	11 134 060	10 693 917
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	22 750
	0	22 750
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-95 360	-216 967
El	-228 447	-201 841
Uppvärmning	-1 532 836	-1 602 829
Vatten	-1 155 230	-1 121 660
Renhållning	-283 750	-260 009
Bevakningskostnader	-12 005	-19 665
TV, bredband, iptelefoni	-161 877	-160 397
Serviceavtal	-46 258	-44 697
Förvaltningskostnader	-1 003 572	-699 048
Försäkringar	-224 754	-216 109
Fastighetsskatt	-258 690	-222 124
Övriga driftskostnader	-27 312	-32 711
	-5 030 091	-4 798 058
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-73 625
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-30 327	0
Underhåll installationer	-437 500	-549 418
Underhåll huskropp utvändigt	-108 550	-10 414 746
Underhåll mark och utemiljö	-8 316	-60 720
	-584 693	-11 098 509
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-26 897	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-596 693	-557 539
Kostnader överlåtelse och panter	-47 392	-38 116
Föreningsverksamhet	0	-2 684
Kontorsutrustning och -material	-790	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 584	-8 008
Konsulter	-8 250	0
Förbrukningsinventarier	-1 195	-1 290
Medlemsavgifter HSB	-108 400	-108 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-2 998
Stämma och styrelse	-5 912	-1 295
Arrende, hyra, leasing	-50 904	-50 904
	-854 017	-792 984

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen persoanl anställd		
Arvode till styrelsen	-107 144	-104 125
Övriga arvoden	-16 564	-9 330
Revisionsarvode	-9 172	-3 500
Sociala avgifter	-35 143	-26 761
	-168 023	-143 716
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 470 180	-1 498 367
Markanläggningar	-18 000	-18 000
Installationer och inventarier	0	-8 914
	-1 488 180	-1 525 280

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 238 897	86 238 897
Årets investering byggnader	4 712 308	0
Ingående anskaffningsvärde mark	355 600	355 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 486 805	86 774 497

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-34 858 068	-33 359 702
Årets avskrivningar byggnader	-1 470 180	-1 498 367
Ingående avskrivningar markanläggningar	-126 000	-108 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 000	-18 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 472 249	-34 984 068

Utgående redovisat värde **55 014 556** **51 790 429**

Redovisade värden byggnader	54 622 956	51 380 829
Redovisade värden mark	355 600	355 600
Redovisade värden markanläggningar	36 000	54 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		68 000 000	9 600 000	77 600 000	71 600 000
Lokaler		1 435 000	1 154 000	2 589 000	732 000
		69 435 000	10 754 000	80 189 000	72 332 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 024 000	58 024 000
Summa ställda säkerheter	58 024 000	58 024 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	7 191 132	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	7 191 132	0

Pågående nyanläggningar avser installation av FTX och planeras vara klart 2023. Till en total utgift av 26 375 000
Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 591	10 567
	10 591	10 567

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	247 231	224 754
Förutbetalad kabel-TV och bredband	41 961	39 453
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	139 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 461	11 274
	301 653	414 764

Not 14 BANK		
Swedbank	26 594	27 309
Handelsbanken	4 814 011	9 059 125
	4 840 605	9 086 434
Outnyttjad kontokredit	1 000 000	1 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebäring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,49%	2023-10-30	3 037 876	79 944
Stadshypotek		1,49%	2023-10-30	4 122 203	100 540
Stadshypotek		1,34%	2024-03-01	4 590 000	120 000
Stadshypotek		1,18%	2025-06-01	16 501 164	182 332
Stadshypotek		0,91%	2026-01-30	1 350 000	600 000
Stadshypotek		0,92%	2025-03-30	4 248 216	102 368
Stadshypotek		0,81%	2024-06-01	6 941 954	218 072
Stadshypotek		1,78%	2026-03-01	6 302 035	63 496
Stadshypotek		4,07%	2024-09-30	3 150 000	200 000
Stadshypotek		3,96%	2024-10-30	2 248 991	57 668
				52 492 439	1 724 420

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 788 424**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 543 936

Lån som ska konverteras inom ett år 7 160 079

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 704 015**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,52%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 897 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 870 339

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	386 161	371 853
Avsättning	22 463	22 463
Uttag	-15 225	-8 155
	393 399	386 161

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	44 905	8 335
	44 905	8 335

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	52 182	54 076
	52 182	54 076

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	0	23 522
Upplupna räntekostnader	52 311	41 583
Förutbetalda årsavgifter och hyror	880 350	863 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	526 607	2 751 633
	1 459 268	3 680 300

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mona Högberg

.....
Lars Andersson

.....
Mona Andrén

.....
Jan Ankarsund

.....
Sara Larsson

.....
Sylvia Eriksson

.....
Åke Jansson

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

Roland Stridh
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghäll för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Roland Stridh

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lunna I Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA HÖGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:14:49



ÅKE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 17:08:24



SARA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:26:36



JAN ANKARSUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 18:04:00



MONA ANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 17:12:19



SYLVIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 17:05:19



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 19:23:12



ROLAND STRIDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 20:57:45



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 11:47:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lunna I Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND STRIDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 20:58:45



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 11:49:11



ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

