



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 1	1970-04-13	1973
Växthuset 2	1970-04-13	1973
Växthuset 3	1970-04-13	1973

Totalt 3 objekt

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	132
121	garageplatser	2 199
178	p-platser	0
234	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 078
24	förråd	57
Totalt 562 objekt		17 466

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Holmberg	Ordförande
Stig Olof Sällberg	Ledamot
Lena Linder	Ledamot
Ulrika Andersson	Ledamot
Malin Jonsson	Ledamot
Mariola Sahlström	Suppleant
Josefine Lund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Holmberg och Ulrika Andersson av ordinarie ledamöter samt Josefine Lund suppleant .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Holmberg, Malin Jonsson och Jusuf Coric.

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 (sammankallande), Jusuf Coric och Ernst Ruitter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 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 2024-06-04.

Årsbesked för 2024

- Utbyte av torktumlare och tvättmaskin i tvättstuga
- Lägga nytt tak på alla byggnader
- Fortsätta arbetet med utbyte av stammar
- Bytt ut brandluckor
- Nya bommar
- Staketet kring parkeringarna är utbytta
- Brunnar i skyddsrum bytta till de nya som krävs enligt regel
- Kontroll av brand och vettenlarm har gjorts

- Målat samtliga balkonger utvändigt och invändigt vid behov
- Bytt ut tvättmedel och sköljmedel system (doseringar)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmsta året:

- Forsatt arbete kring skyddsrummen
- Fräscha upp gymmet genom bl. a. målning
- Se över garageportar för eventuellt byte till automatiska dörrar.
- Se över miljö på gårdar ocgh fastigheter
- Forsätta arbete med fläkt och ventilation i samtliga trappgångar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 287 och under året har det tillkommit 20 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 281 varav 280 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	251	289	200	228	237
Skuldsättning, kr/kvm	152	217	371	407	444
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	176	252	430	472	514
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	195	186	232	198	155
Årsavgifter, kr/kvm	798	775	753	753	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	731	732	687	686	679
Nettoomsättning, tkr	12 766	12 372	11 998	11 981	11 853
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 753	3 190	196	2 106	2 442
Soliditet, %	86	83	74	71	70

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
Bundet eget kapital				
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	6 302 300	0	-193 359	6 108 942
S:a bundet eget kapital, kr	7 590 500	0	-193 359	7 397 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 182 918	3 190 495	193 359	20 566 772
Årets resultat, kr	3 190 495	-3 190 495	1 753 341	1 753 341
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 373 413	0	1 946 700	22 320 113
S:a eget kapital, kr	27 963 913	0	1 753 341	29 717 255

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 980 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 173 359 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	20 373 413
Årets resultat, kr	1 753 341
Reservation till underhållsfond, kr	-980 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 173 359
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 320 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	22 320 113

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 753 341 kr
Avsättning till underhållsfond	- 980 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>1 173 359 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	193 359 kr
Resultat efter fondförändring	1 946 700 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 765 534	12 294 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 004	490 431
Summa Rörelseintäkter		12 778 538	12 784 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 750 571	-8 009 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 103	-362 661
Personalkostnader	Not 6	-466 635	-386 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-937 394	-836 250
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-528 230	0
Summa Rörelsekostnader		-11 089 933	-9 594 607
Rörelseresultat		1 688 604	3 190 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150 621	137 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 884	-137 097
Summa Finansiella poster		64 737	384
Resultat efter finansiella poster		1 753 341	3 190 495
Resultat före skatt		1 753 341	3 190 495
Årets resultat		1 753 341	3 190 495

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	28 435 095	25 069 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	246 080	276 840
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	11 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 681 175	25 357 450

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

28 681 675 **25 357 950**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	320
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 366 260	2 750 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 797	560 177
Summa Kortfristiga fordringar		2 645 057	3 311 053

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	5 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	77 296	84 197
Summa Kassa och bank		77 296	84 197

Summa Omsättningstillgångar

5 722 353 **8 395 251**

Summa Tillgångar

34 404 028 **33 753 201**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 288 200	1 288 200
Fond för yttre underhåll	6 108 942	6 302 300
Summa Bundet eget kapital	7 397 142	7 590 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20 566 772	17 182 918
Årets resultat	1 753 341	3 190 495
Summa Fritt eget kapital	22 320 113	20 373 413

Summa Eget kapital

29 717 255 **27 963 913**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 237 500	2 647 500
Summa Långfristiga skulder		2 237 500	2 647 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		410 000	1 150 541
Leverantörsskulder		414 298	387 781
Skatteskulder		45 047	38 524
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	50 809	54 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 529 120	1 510 173
Summa Kortfristiga skulder		2 449 274	3 141 788

Summa Skulder

4 686 774 **5 789 288**

Summa Eget kapital och skulder

34 404 028 **33 753 201**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 688 604 3 190 111

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 937 394 836 250

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***937 394 836 250**

Erhållen ränta 150 621 137 481

Erlagd ränta -87 460 -148 201

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 689 159 4 015 641***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 408 716 -413 471

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 49 603 -97 013

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***458 319 -510 484****Kassaflöde från den löpande verksamheten****3 147 478 3 505 157****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 261 118 -318 600

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 261 118 -318 600****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 150 541 -2 683 635

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 150 541 -2 683 635****Årets kassaflöde****-2 264 182 502 922**

Likvida medel vid årets början

7 690 142 7 187 220

Likvida medel vid årets slut

5 425 961 7 690 142

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).

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:	0-80 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	1 350 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 038 292	11 688 156
	Hyror lokaler	22 800	22 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	617 337	588 920
	Hyror förbrukningsbaserad	13 774	1 295
	Hyror övrigt	28 300	26 800
	Övriga primära intäkter	97 931	20 263
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 818 434	12 347 635
	Hyresbortfall	-52 900	-53 348
	<i>Summa</i>	-52 900	-53 348
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 765 534	12 294 287
		2024-01-01	2023-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13 004	490 431
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 004	490 431
		2024-01-01	2023-01-01
Not 4	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 720 626	-1 607 900
	Snö och halk-bekämpning	-9 451	-6 457
	Reparationer	-247 509	-315 582
	Planerat underhåll	-1 173 359	-1 022 647
	EI	-1 123 074	-1 274 140
	Uppvärmning	-1 606 747	-1 407 537
	Vatten	-678 028	-568 603
	Sophämtning	-383 724	-252 914
	Fastighetsförsäkring	-154 754	-141 976
	Kabel-TV och bredband	-390 852	-390 508
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-427 860	-418 266
	Förvaltningsavtalskostnader	-441 016	-422 432
	Övriga driftkostnader	-393 571	-180 561
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 750 571	-8 009 524

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 410 278	43 410 278
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 159 374	1 159 374
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 287 262	1 287 262
	Årets investeringar	4 800 349	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-731 790	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	49 925 473	45 856 914
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 787 304	-19 981 813
	Årets avskrivningar	-906 634	-805 490
	Återförda avskrivningar	203 560	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 490 378	-20 787 304
	Utgående redovisat värde	28 435 095	25 069 610
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 778 000	1 778 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 866 000	2 866 000
	Summa	189 644 000	189 644 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 607 000	26 607 000
	Varav i eget förvar	-8 463 000	-8 463 000
	Ställda säkerheter	18 144 000	18 144 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	386 472	78 872
	Årets investeringar	0	307 600
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	386 472	386 472
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-109 632	-78 872
	Årets avskrivningar	-30 760	-30 760
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-140 392	-109 632
	Utgående redovisat värde	246 080	276 840

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 000	0
	Årets investeringar	0	11 000
	Omklassificering till byggnad	-11 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	11 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 348 665	2 605 945
	Övriga fordringar	17 596	144 612
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 366 260	2 750 556
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	5 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	5 000 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	783	1 236
	Swedbank	76 513	82 961
	<i>Summa Kassa och bank</i>	77 296	84 197

Not 16		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	1,67%	2027-03-01	787 500	350 000	
SBAB	3,39%	2029-04-16	1 860 000	60 000	
			2 647 500	410 000	
Långfristig del			2 237 500		
Nästa års amortering av långfristig skuld			410 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			0		
Kortfristig del			410 000		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			410 000		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 640 000		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,88%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Arbetsgivaravgifter			1 634		2 267
Källskatt			4 800		6 660
Inre fond			39 953		45 762
Övriga kortfristiga skulder			4 422		80
<i>Summa Övriga skulder</i>			50 809		54 769

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 029 743		1 026 288
Upplupna räntekostnader			5 255		6 831
Övriga upplupna kostnader			494 122		477 054
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 529 120		1 510 173

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 Bostadsrättsförening Lunden i Skövde, org.nr. 766600-3350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunden i Skövde för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lunden i Skövde för räkenskapsåret 2024 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 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 revisionsssed 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 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Lunden i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:26:17



ULRIKA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:20:37



MALIN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:23:17



LENA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:20:22



STIG OLOF SÄLLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:24:18



LENA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:49:13



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:18:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-25 kl. 10:17:28



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:19:38



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.