

ÅRSREDOVISNING

OCH

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ

STOCKHOLM

Org.nr: 702001-3251

1 januari 2021 - 31 december 2021

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Föreningen registrerades den 1 juni 1957, och lägenheterna togs i bruk december 1958 – april 1959. Senast reviderade stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket den 18 oktober 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lurö 1, 2 och 3 i Farsta och har sitt säte i Stockholm. Nuvarande tomträttsavgäld har en löptid på 20 år från 2018-04-01.

Fastigheterna var under 2021 fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Sedan juli 2006 ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens 197 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. De fördelar sig på 41 enrumms-, 45 tvårumms-, 78 trerums-, 21 fyrrums- och 12 femrumslägenheter.

Föreningen hyr dessutom ut fem större och ett tiotal mindre lokaler till företag, föreningar och enskilda, vilket bidragit med en hyresintäkt av 501 233 kr. Vidare finns 56 garage och 73 parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 378 039 kr respektive 190 940 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har 27 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Ribbenhag	Ordförande
Joydeep Dey	Vice ordförande
Maud Beijner	Sekreterare
Karl-Erik Jönsson	Ledamot
Cecilia Viggström	Ledamot
Anders Svärthagen	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Maud Beijner, Karl-Erik Jönsson och Michael Ribbenhag.

Firmatecknare

Under året har föreningens firma tecknats av styrelsen gemensamt, eller av Cecilia Viggström, Michael Ribbenhag, Joydeep Dey och Joakim Hagsköld två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor vald av föreningen har under året varit Eva Wallin med Ulla Svahn som suppleant.

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts.

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Bertil Olsson, Monika Frick och Annika Olsson.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 7 har under året varit Cecilia Viggström och Joydeep Dey.

Sammanträden

Frågan om nybyggnationen föranledde i november 2020 en begäran om extra stämma där förslaget innebar att styrelsen skulle få i uppdrag att i samverkan med två andra föreningar verka för ett totalt stopp av planerna. Med anledning av pandemin gjorde styrelsen bedömningen att det inte var möjligt att snabbt genomföra en extra stämma varför frågan beslutades att avgöras via referendum som avslutades i januari 2021. Omröstningen slutade med ett avslag med röstsiffrorna 30-25.

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 april 2021.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Joakim Hagsköld har under året varit anställd som vicevärd. Anställningen omfattar 20 % av heltid.

Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB. Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till styrelsen har utgått med 103 000 kr och övriga arvoden har utgått med 20 800 kr. Lön till vicevärd har utgått med 124 356 kr.

Fastigheterna

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras.

Kalendarium över större utförda arbeten

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

Kalendarium över större planerade renoveringar

Under 2021 beslutades ett utbyte av värmekulvertar vilket kommer att utföras under 2022. Frågan om fasadrenovering bevakas, en halv miljon kronor har avsatts i budget 2022 för upphandling. Styrelsen ska utvärdera de senaste beskederna om planerad byggstart innan en eventuell upphandling påbörjas.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. De kommersiella lokalerna är indexreglerade.

Miljö

Med anledning av Covid-19 genomfördes under året ingen vår- eller höststädning.

Fritidsverksamhet

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

Ekonomi

Föreningen är av Skatteverket klassad som en äkta bostadsrättsförening och är inte frivilligt momsregistrerad för lokalytor.

Föreningen har sina lån i Swedbank. Inget av föreningens lån är bundna, lånen amorteras med drygt 3 % per år.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	177	228	238	227	224
Skuldsättning, kr/kvm	1 834	1 913	2 172	2 251	2 331
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	185	144	156	159	150
Driftskostnad, kr/kvm*	513	458	453	463	460
Årsavgifter, kr/kvm	659	659	659	659	659
Totala intäkter, kr/kvm*	708	708	704	700	692

*Nykkeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 759	10 761	10 814	10 784	10 659
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 460	2 250	1 757	2 121	2 029
Soliditet %	36%	33%	27%	24%	20%

(Nykkelital i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		10 759 147
Rörelsekostnader	-	9 073 685
Finansiella poster	-	225 145
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		1 460 317
Planerat underhåll	+	164 036
Avskrivningar och utrangeringar	+	946 538
Årets sparande		2 570 891
Årets sparande per kvm total yta		177

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	1 846 870	9 722 563	2 249 856
Reservering till fond 2021			563 000	-563 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-164 036	164 036	
Balanserad i ny räkning				2 249 856	-2 249 856
Årets resultat					1 460 317
Belopp vid årets slut	918 416	166 154	2 245 834	11 573 455	1 460 317

Behandling av årets resultat**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	11 972 419
Årets resultat	1 460 317
Reservering till underhållsfond	-563 000
Ianspråktagande av underhållsfond	164 036
Summa till stämmans förfogande	13 033 772

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 033 772
-------------------------	-------------------

Slutord

Den pågående pandemin kom fortsatt att även påverka föreningen. I april kunde dock ordinarie stämma hållas i form av en hybridstämma, en digital stämma med möjlighet att delta via poströstning. Stämman behandlade bordlagda motioner från 2020 samt motioner inkomna 2021.

I slutet av 2021 kom beslut i frågan gällande Tyngdpunkt Farsta och därpå följande nybyggnation. Styrelsen har i budget 2022 avsatt medel för kunna påbörja en upphandling av fasadrenoveringen men ska innan ett definitivt beslut tas utvärdera besluten gällande Tyngdpunkt Farsta.

Situationen i föreningen inför 2022 är fortsatt stabil, i skrivande stund är den stora frågan kommande verksamhetsår huruvida en fasadrenovering ska påbörjas eller inte.

Styrelsen önskar som vanligt rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2021.

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 759 147	10 761 248
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 484 149	-6 722 146
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 569	-106 786
Planerat underhåll		-164 036	-107 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-349 394	-335 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 538	-946 538
Summa rörelsekostnader		-9 073 685	-8 218 834
Rörelseresultat		1 685 462	2 542 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	34 701	28 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-259 846	-321 399
Summa finansiella poster		-225 145	-292 558
Årets resultat		1 460 317	2 249 856

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 670 990	35 617 528
		<u>34 670 990</u>	<u>35 617 528</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 671 490</u>	<u>35 618 028</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 976	7 390
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 751 465	2 123 074
Övriga fordringar	Not 9	28 868	20 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	789 812	735 743
		<u>2 579 121</u>	<u>2 886 819</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	8 000 000	6 400 000
Kassa och bank	Not 12	7 000	7 000
Summa omsättningstillgångar		<u>10 586 121</u>	<u>9 293 819</u>
Summa tillgångar		<u>45 257 611</u>	<u>44 911 847</u>

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	918 416	918 416
Upplåtelseavgifter	166 154	166 154
Yttre underhållsfond	2 245 834	1 846 870
	<u>3 330 404</u>	<u>2 931 440</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 573 455	9 722 563
Årets resultat	1 460 317	2 249 856
	<u>13 033 772</u>	<u>11 972 419</u>
Summa eget kapital	<u>16 364 176</u>	<u>14 903 859</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 26 606 043	27 756 043
Leverantörsskulder	662 770	999 058
Skatteskulder	43 230	79 516
Övriga skulder	Not 15 1 466	11 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 579 927</u>	<u>1 161 422</u>
	28 893 436	30 007 988
Summa skulder	28 893 436	30 007 988
Summa eget kapital och skulder	<u>45 257 611</u>	<u>44 911 847</u>



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 460 317	2 249 856
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	946 538	946 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 406 855	3 196 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 911	-47 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 448	-211 851
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 378 392	2 937 522
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 150 000	-3 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-3 650 000
Årets kassaflöde	1 228 392	-712 478
Likvida medel vid årets början	8 530 074	9 242 551
Likvida medel vid årets slut	9 758 466	8 530 074

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

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 085 776	9 085 776
Individuell mätning el	526 381	515 151
Hyror	1 124 450	1 127 723
Övriga intäkter	53 028	132 287
Bruttoomsättning	10 789 635	10 860 937
Avgifts- och hyresbortfall	-30 381	-99 678
Hyresförluster	-107	-11
	10 759 147	10 761 248
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 284 906	1 108 367
Reparationer	808 849	830 160
El	991 592	613 366
Uppvärmning	1 836 113	1 649 873
Vatten	387 667	337 821
Sophämtning	226 188	241 006
Fastighetsförsäkring	228 576	214 637
Kabel-TV och bredband	79 433	81 736
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	377 733	377 879
Förvaltningsarvoden	257 314	299 809
Tomträttsavgäld	935 600	915 650
Övriga driftkostnader	70 178	51 843
	7 484 149	6 722 146
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	7 241	8 903
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 893	18 585
Administrationskostnader	61 265	29 253
Extern revision	18 500	20 375
Medlemsavgifter	29 670	29 670
	129 569	106 786
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	103 000	107 200
Revisionsarvode	12 400	11 200
Övriga arvoden	8 400	16 000
Löner och övriga ersättningar	141 565	121 740
Sociala avgifter	63 494	58 194
Pensionskostnader och förpliktelser	17 624	18 619
Övriga personalkostnader	2 911	2 911
	349 394	335 864



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	602	610
Ränteintäkter HSB bunden placering	33 434	27 805
Övriga ränteintäkter	665	426
	34 701	28 841
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	259 194	321 016
Övriga räntekostnader	652	383
	259 846	321 399

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	63 649 647	63 649 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 649 647	63 649 647
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 032 119	-27 085 581
Årets avskrivningar	-946 538	-946 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 978 657	-28 032 119
Utgående bokfört värde	34 670 990	35 617 528
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 147 000	4 147 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 884 000	4 884 000
Summa taxeringsvärde	220 031 000	220 031 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	24 868	20 612
Momsfordran	4 000	0
	28 868	20 612
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	784 542	731 403
Upplupna intäkter	5 270	4 340
	789 812	735 743
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	6 400 000
	8 000 000	6 400 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	1 000	1 000
Swedbank	6 000	6 000
	7 000	7 000

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2855688780	0,70%	2022-03-28	9 666 761	600 000
Swedbank	2855688806	0,89%	2022-02-28	7 719 641	275 000
Swedbank	2855688822	0,92%	2022-04-28	9 219 641	275 000
				26 606 043	1 150 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		20 856 043
---	--	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
---	--	----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	39 817 000	39 817 000
--	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	26 606 043	27 756 043
	26 606 043	27 756 043

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	0	10 490
Källskatt	1 466	1 458
	1 466	11 948

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 564	23 018
Förutbetalda hyror och avgifter	930 414	946 727
Övriga upplupna kostnader	628 949	191 677
	1 579 927	1 161 422

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



2022

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 702001-3251

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm
702001-3251

17 (17)

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

FARCTA 2022-03-07

Anders Svärdhagen

Cecilia Viggström

Joydeep Dey

Karl-Erik Jönsson

Maud Beijner

Michael Ribbenhag

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

Eva Wallin

Av föreningen vald revisor

Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lurö i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

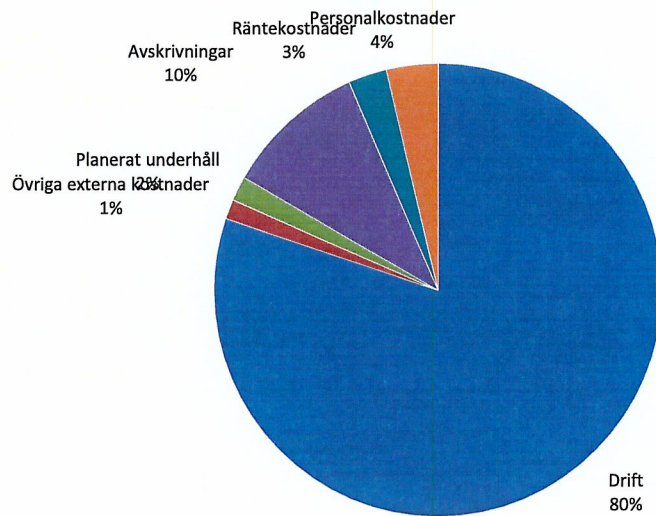
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Wallin
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

