



# ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Borås

Org.nr 769635-0631

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31,**  
föreningens 3:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1956 på fastigheten Lommen 8 i Borås som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sturegatan 27 och Södra Kyrkogatan 44 i Borås kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2 st	1	rok	70,0	m2
		10 st	2	rok	558,5	m2
		4 st	3	rok	334,0	m2
		1 st	4	Rok	93,0	m2
		17 st			1055,5	m2
Bostäder	Hyresrätter	1 st	1	rok	37	m2
		1 st	3	rok	95	m2
Lokaler	Hyresrätt	2 st			280	m2
P-platser	Hyresrätt	10 st				
	Summa	14 st			412	m2
Totalt		31 st			1 467,5	m2

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Ommålning av taksprång på ett tak. Byte av källarfönster och dörr. OVK-besiktning samt åtgärder utförda under året.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Under 2023 planeras relining av stammar under bottenplattan, byte eller underhåll av stuprör och hängrännor, fortsätta målning av taksprång samt målning av källargolv. Framtida underhåll är bland annat byte av tvätt utrustning och omfogning av tegelfogar. I övrigt sker underhåll efter behov.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 770 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 10,4% från och med 2023-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 586 676kr. I denna summa ingår 3 336 000 kr lånat på två ännu ej upplåtna bostadslägenheter. Under året har föreningen amorterat 158 400 kr vilket ger en amorteringstakt på 92 år.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01, på stämman deltog 8 medlemmar.

Vid årets slut hade föreningen 23 st (fg år 24 st) medlemmar, 7 st medlemmar har utträtt och 6 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Carina Krii	ordförande
John Bredal	ledamot
Marita Jansson	ledamot
Tomas Tellnor	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Carina Krii samt ledamöterna John Bredal och Marita Jansson.

Styrelsen har under perioden hållit 8 sammanträden.

Firman har tecknats av styrelseledamöterna 2 i förening.

Revisor har varit Annica Burman vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit John Bredal.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Marita Jansson med Carina Krii som suppleant.

Valberedning har varit Vinita Mistry.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018*
Nettoomsättning, tkr	1 179	1 182	1 285	1 002	1 027
Res. efter finansiella poster, tkr	- 337	- 419	- 497	-724	-829
Soliditet i %	55	55	49	49	48
Balansomslutning, tkr	32 507	32 601	33 067	33 948	36 377
Eget kapital, tkr	17 722	18 059	16 103	16 600	17 323
Taxeringsvärde, tkr	22 067	17 593	17 593	14 847	11 169
- varav byggnad, tkr	16 303	11 401	11 401	8 622	7 180
Underhållsfond tkr	163	61	24	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	770	740	725	678	530*
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	9 939	9 775	11 371	11 703	12 517
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	179	199	226	226	189*
Belåningsgrad i %	66	82	95	139	161

\*Nyckeltal för 2018 har omräknats för att visa kostnader och intäkter för ett helt kalenderår för framtida jämförbarhet.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 098 004	429 000	60 954	-2 110 279	-418 640
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				-418 640	418 640
				<u>-2 528 919</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			184 000	- 184 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -22			-81 928	81 928	
Förändring under året					
Årets resultat					-337 167
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 098 004</b>	<b>429 000</b>	<b>163 026</b>	<b>-2 360 992</b>	<b>-337 167</b>

Föreningen äger 2 lägenheter, lgh nr 1 och 4

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	<b>3 336 000</b>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 336 000</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 2 528 919
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-184 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	81 928
Årets resultat	-337 167
	<u>-2 968 159</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	-2 968 159
	<u>-2 968 159</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 163 026 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 178 560	1 182 429
Summa rörelsens intäkter		<u>1 178 560</u>	<u>1 182 429</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-506 504	-580 787
Periodiskt underhåll		-81 928	-63 101
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 200	-23 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-42 551	-41 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-599 411	-599 711
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 253 593</u>	<u>-1 308 726</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-75 033</b>	<b>-126 297</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 144	-292 343
Summa finansiella poster		<u>-262 134</u>	<u>-292 343</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-337 167</b>	<b>-418 640</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-337 167</b>	<b>-418 640</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-337 167	-418 640
Reservering till fond för yttre underhåll		-184 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		81 928	63 101
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-439 239</b>	<b>-455 539</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	21 773 406	22 372 817
Mark		9 900 000	9 900 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	2 288	0
		<u>31 675 694</u>	<u>32 272 817</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 676 194</u>	<u>32 273 317</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 064	0
Övriga fordringar	Not 9	2 397	2 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 286	27 762
		<u>32 747</u>	<u>30 246</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		798 029	297 744
		<u>798 029</u>	<u>297 744</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>830 776</u>	<u>327 990</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>32 506 970</u></b>	<b><u>32 601 307</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 098 004	20 098 004
Upplåtelseavgifter	429 000	429 000
Fond för yttre underhåll	163 026	60 954
	20 690 030	20 587 958
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 630 992	-2 110 279
Årets resultat	-337 167	-418 640
	-2 968 159	-2 528 919
Summa eget kapital	17 721 872	18 059 039
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 8 313 876	14 186 676
	8 313 876	14 186 676
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 6 272 800	158 400
Leverantörsskulder	32 104	38 229
Skatteskulder	472	7 146
Övriga skulder	Not 11 24 589	18 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 141 257	132 971
	6 471 222	355 592
Summa skulder	14 785 098	14 542 268
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>32 506 970</b>	<b>32 601 307</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,4

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	797 232	758 665
Hyror	376 940	368 609
Övriga intäkter	14 103	62 429
Bruttoomsättning	1 188 275	1 189 703
Hysesbortfall	-9 715	-7 274
	<b>1 178 560</b>	<b>1 182 429</b>
<b>Not 2    Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	30 072	30 602
Reparationer	8 482	54 581
El	29 425	22 251
Uppvärmning	176 928	183 842
Vatten	56 448	60 208
Sophämtning	29 294	27 987
Kabel-TV, internet	33 226	32 596
Övriga avgifter	20 137	19 282
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 531	39 651
Förvaltningsarvoden	54 079	52 922
Övriga driftskostnader	28 881	56 865
	<b>506 504</b>	<b>580 787</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	12 000	12 000
Medlemsavgifter	11 200	11 200
	<b>23 200</b>	<b>23 200</b>

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Revisorsarvode	3 125	2 500
Sociala kostnader	9 426	9 426
	<u>42 551</u>	<u>41 926</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	599 411	599 711
	<u><b>599 411</b></u>	<u><b>599 711</b></u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 749 241	24 749 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 749 241	24 749 241
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 376 424	-1 776 713
Årets avskrivningar	-599 411	-599 711
Utgående avskrivningar	-2 975 835	-2 376 424
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>21 773 406</b>	<b>22 372 817</b>
Taxeringsvärde för Lommen 8		
Byggnad - bostäder	15 600 000	10 600 000
Byggnad - lokaler	703 000	801 000
	16 303 000	11 401 000
Mark - bostäder	5 400 000	5 800 000
Mark - lokaler	364 000	392 000
	5 764 000	6 192 000
Taxeringsvärde totalt	22 067 000	17 593 000
<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investering	2 288	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>2 288</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	2 397	2 484
	<b>2 397</b>	<b>2 484</b>

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Nordea Hypotek AB	39758208403	1,33%	2026-04-15	2 754 876	0	
Nordea Hypotek AB	39758244329	1,43%	2024-12-18	5 667 000	108 000	
Nordea Hypotek AB	39758315684	2,36%	2023-10-19	400 000	400 000	
Skand Enskilda Bank	41684119	2,43%	2023-04-28	5 764 800	5 764 800	
				14 586 676	6 272 800	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>8 313 876</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 794 676	
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>6 272 800</b>	<b>158 400</b>
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.						
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 158 400 kr.						
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>						
Uttagna pantbrev i fastighet				18 089 000	18 089 000	
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt				750	750	
Arbetsgivaravgifter				785	785	
Mervärdesskatt				6 950	7 054	
Övriga kortfristiga skulder				16 104	10 257	
				<b>24 589</b>	<b>18 846</b>	
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				9 024	7 406	
Övriga upplupna kostnader				53 945	56 722	
Förutbetalda hyror och avgifter				78 288	68 843	
				<b>141 257</b>	<b>132 971</b>	

**Noter****2022-01-01  
2022-12-31****2021-01-01  
2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Carina Krii

John Bredal

Marita Jansson

Tomas Tellnor

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Annica Burman  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lugnet i Borås, org.nr. 769635-0631

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lugnet i Borås för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lugnet i Borås för räkenskapsåret 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annica Burman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARINA KRII**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 00:13:02



**JOHN BREDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:19:35



**TOMAS TELLNOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:26:41



**MARITA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 20:32:24



**ANNICA BURMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 21:33:29



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 14:50:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNICA BURMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 21:34:28



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 14:50:37

