

ÅRSREDOVISNING

OCH

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ

STOCKHOLM

Org.nr: 702001-3251

1 januari 2020 - 31 december 2020

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 tre rumms-, 21 fyrrumms- 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 499 041 kr. Vidare finns 56 garage och 73-parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 383 066 kr respektive 193 960 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Michael Ribbenhag	Ordförande
Joydeep Dey	Vice ordförande
Maud Beijner	Sekreterare
Karl-Erik Jönsson	Ledamot
Ragnar Fäst	Ledamot till stämman 200617
Cecilia Viggström	Ledamot från stämman 200617
Anders Svärdhagen	Ledamot från stämman 200617
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB

Cecilia Viggström har varit adjungerad ledamot av styrelsen fram till stämman.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Joydeep Dey, Cecilia Viggström och Anders Svärdhagen.



Firmatecknare

Föreningens firma har fram till stämman 2020 tecknats av styrelsen gemensamt, eller av Ragnar Fäst, Michael Ribbenhag, Joydeep Dey och Joakim Hagsköld två i förening. Från och med stämman 2020 tecknas föreningens firma 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 (från stämman 200617).

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 7 har under året varit Maud Beijner (till stämman 200617) och Cecilia Viggström och Joydeep Dey, båda från stämman 2020.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 juni 2020.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 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 107 200 kr och övriga arvoden har utgått med 27 200 kr. Lön till vicevärd har utgått med 121 320 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 köksavfallsskvarnar, 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 Nykropppagården

Kalendarium över större planerade renoveringar

Under året planeras utbyte av värmekulvertar. Frågan om fasadrenovering bevakas.

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 flitigt av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter. Gruppen som utövar qigong gjorde så till februari, i samband med pandemin övergick gruppen i stället till gemensamma promenader i det fria.



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. Under 2020 gjordes extra amorteringar med totalt 2,5 miljoner kronor.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	659	659	659	659	640
Totala intäkter kr/kvm*	708	704	700	692	681
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	228	238	227	224	237
Belåning, kr/kvm	1 913	2 172	2 251	2 331	2 411
Räntekänslighet	3%	3%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	458	453	463	460	435
Energikostnader kr/kvm	144	156	159	150	150

**Nykeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

Förklaring av nyckeltal

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 medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

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.

Nykeltalet 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 överskott/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.

Totala driftkostnader

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

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 761	10 814	10 784	10 659	10 491
Resultat efter finansiella poster	2 250	1 757	2 121	2 029	1 961
Soliditet	33%	27%	24%	20%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	1 375 370	8 436 765	1 757 298
Reservering till fond 2020			579 000	-579 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-107 500	107 500	
Balanserad i ny räkning				1 757 298	-1 757 298
Årets resultat					2 249 856
Belopp vid årets slut	918 416	166 154	1 846 870	9 722 563	2 249 856

Behandling av årets resultat

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 194 063
Årets resultat	2 249 856
Reservering till underhållsfond	-579 000
Ianspråktagande av underhållsfond	107 500
Summa till stämmans förfogande	11 972 419

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 972 419
-------------------------	-------------------

Slutord

År 2020 kom att bli ett högst speciellt år. Covid-19 kom att göra vad som såg ut att bli ett lugnt år i föreningen högst svårplanerat. Stämman flyttades i tid och det var länge osäkert om den skulle kunna genomföras som tänkt. I mitten av juni kunde dock en formaliastämma hållas för att stänga verksamhetsåret 2019 samt genomföra nödvändiga val. Samtliga motioner bordlades för eventuell extra stämma till hösten alternativt ordinarie stämma 2021. Även en planerad bullerinventering med anledning av utökad trafik på Nynäsbanan kunde efter mycket om och men genomföras under hösten.

Styrelsen beslutade åter att skjuta upp fasadrenoveringen, detta i väntan på besked med anledning av Tyngdpunkt Farsta och därpå följande nybyggnation. Enligt senaste information ska beslut tas i januari 2021.

Frågan om nybyggnationen föranledde i november 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 avslutas i januari 2021. Omröstningen slutade med ett avslag med röstsiffrorna 30-25.

Situationen i föreningen inför 2021 är fortsatt stabil men utmaningarna ser annorlunda ut. Planeringen för att kunna genomföra en komplett årsstämma inklusive motionsbehandling inleddes under redan under hösten. I skrivande stund planeras stämman bli en så kallad hybridstämma, en digital stämma som kompletteras med möjligheten att poströsta. Detta i sig är en stor utmaning att få ihop på ett effektivt, förståeligt och demokratiskt sätt med tanke på alla beslut som ska fattas.

Styrelsen önskar som vanligt rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2020.





Org Nr: 702001-3251

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Org.nr: 702001-3251

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 761 248	10 814 285
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 722 146	-6 555 600
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 786	-201 212
Planerat underhåll		-107 500	-713 363
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-335 864	-332 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 538	-970 598
Summa rörelsekostnader		-8 218 834	-8 773 765
Rörelseresultat		2 542 414	2 040 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	28 841	29 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-321 399	-313 159
Summa finansiella poster		-292 558	-283 221
Årets resultat		2 249 856	1 757 298

←

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>35 617 528</u>	<u>36 564 066</u>
	35 617 528	36 564 066

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>35 618 028</u>	<u>36 564 566</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

7 390	0
-------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 123 074	1 735 551
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	20 612	12 059
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>735 743</u>	<u>704 665</u>
	2 886 819	2 452 275

Kortfristiga placeringar

Not 11	6 400 000	7 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	7 000	7 000
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>9 293 819</u>	<u>9 959 275</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>44 911 847</u>	<u>46 523 842</u>
--------------------------	--------------------------



Org Nr: 702001-3251

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	918 416	918 416
Upplåtelseavgifter	166 154	166 154
Yttre underhållsfond	1 846 870	1 375 370
	<u>2 931 440</u>	<u>2 459 940</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 722 563	8 436 765
Årets resultat	2 249 856	1 757 298
	<u>11 972 419</u>	<u>10 194 063</u>
Summa eget kapital	<u>14 903 859</u>	<u>12 654 003</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	30 256 043
	<u>0</u>	<u>30 256 043</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 756 043	1 150 000
Leverantörsskulder	999 058	804 303
Skatteskulder	79 516	49 341
Övriga skulder	Not 15 11 948	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 161 422	1 610 152
	<u>30 007 988</u>	<u>3 613 796</u>
Summa skulder	30 007 988	33 869 839
Summa eget kapital och skulder	<u>44 911 847</u>	<u>46 523 842</u>



**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 249 856	1 757 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	946 538	970 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 196 395	2 727 896
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 021	-111 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-211 851	243 303
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 937 522	2 859 446
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	50 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 650 000	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 650 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	-712 478	1 759 446
Likvida medel vid årets början	9 242 551	7 483 105
Likvida medel vid årets slut	8 530 074	9 242 551

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 BFAR 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 10% på anskaffningskostnaden.

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 1 429 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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 085 776	9 085 776
Individuell mätning el	515 151	627 948
Hyror	1 127 723	1 105 798
Övriga intäkter	132 287	24 265
Bruttoomsättning	10 860 937	10 843 787
Avgifts- och hyresbortfall	-99 678	-29 496
Hyresförluster	-11	-6
	10 761 248	10 814 285
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 108 367	1 275 505
Reparationer	830 160	435 741
El	613 366	836 952
Uppvärmning	1 649 873	1 732 387
Vatten	337 821	320 226
Sophämtning	241 006	222 034
Fastighetsförsäkring	214 637	144 002
Kabel-TV och bredband	81 736	79 278
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	377 879	356 034
Förvaltningsarvoden	299 809	294 277
Tomträttsavgäld	915 650	835 650
Övriga driftkostnader	51 843	23 514
	6 722 146	6 555 600
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	8 903	5 975
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 585	27 889
Administrationskostnader	29 253	69 415
Extern revision	20 375	18 263
Konsultkostnader	0	50 000
Medlemsavgifter	29 670	29 670
	106 786	201 212
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	107 200	91 300
Revisionsarvode	11 200	11 200
Övriga arvoden	16 000	15 000
Löner och övriga ersättningar	121 740	124 292
Sociala avgifter	58 194	67 734
Pensionskostnader och förpliktelser	18 619	20 556
Övriga personalkostnader	2 911	2 911
	335 864	332 993
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	610	500
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 805	29 057
Övriga ränteintäkter	426	381
	28 841	29 938
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	321 016	312 998
Övriga räntekostnader	383	161
	321 399	313 159

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	63 649 647	63 649 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 649 647	63 649 647
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 085 581	-26 139 042
Årets avskrivningar	-946 538	-946 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 032 119	-27 085 581
Utgående bokfört värde	35 617 528	36 564 066
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	20 612	12 059
	20 612	12 059
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	731 403	699 650
Upplupna intäkter	4 340	5 015
	735 743	704 665
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 400 000	7 500 000
	6 400 000	7 500 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	1 000	1 000
Swedbank	6 000	6 000
	7 000	7 000



Org Nr: 702001-3251

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2855688780	0,87%	2021-03-28	10 266 761	600 000
Swedbank	2855688806	0,90%	2021-02-28	7 994 641	275 000
Swedbank	2855688822	0,93%	2021-04-28	9 494 641	275 000
				27 756 043	1 150 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 006 043

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	27 756 043	1 150 000
	27 756 043	1 150 000

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	10 490	0
Källskatt	1 458	0
	11 948	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 018	37 522
Förutbetalda hyror och avgifter	946 727	902 238
Övriga upplupna kostnader	191 677	670 392
	1 161 422	1 610 152

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



Org Nr: 702001-3251

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 25/2 - 21

Michael Ribbenhag

Maud Beijner

Joydeep Dey

Karl-Erik Jönsson

Anders Svärdhagen

Cecilia Viggström

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 12/3 2021 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 2020.

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 2020 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlopande 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.

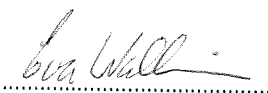
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 12/3 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

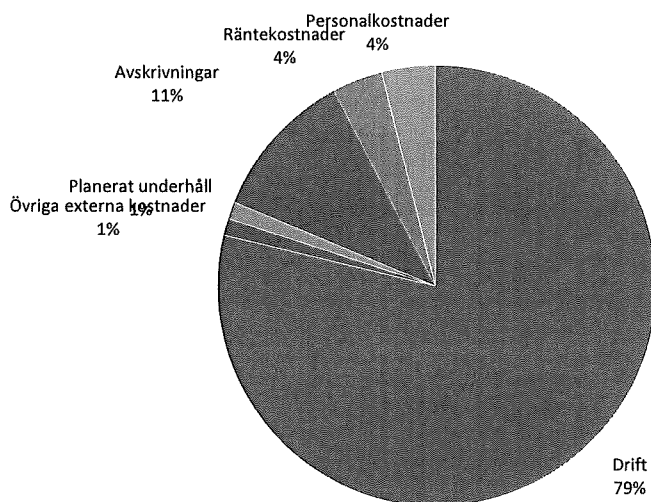


Eva Wallin
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

