



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lurö i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lurö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1957 och 1958
Lurö 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1957 och 1958
Lurö 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1959

**Totalt 3
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lokaler (hyresrätt)	574
56	garageplatser	881
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 788
73	p-platser	0
Totalt 342 objekt		15 243

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 45 st 2 rok, 78 st 3 rok, 21 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Ribbenhag	Ordförande	2015-05-06	
Karl-Erik Jönsson	Ledamot	2016-05-12	2024-05-30
Ove Lind	Ledamot	2024-05-30	
Anders Svärdhagen	Ledamot	2020-06-17	
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2016-05-12	
Cecilia Viggström	Ledamot	2020-06-17	
Jenny Hidegård	Ledamot	2024-09-03	
Karl Åsbrink	Ledamot	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Viggström, Anders Svärdhagen och Karl Åsbrink.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Ribbenhag, Cecilia Viggström, Joakim Hagsköld och Karl Åsbrink.

Revisorer har varit: Eva Wallin med Jan Amnéus som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bertil Olsson, Annika Olsson och Emma Koszinowski , valda vid föreningsstämman.

Föreningens ordinarie ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 7 har under året varit Anders Svärdhagen och Ove Lind (från 240529).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 6 %. Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 6 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Likt tidigare år genomför vi inte någon formell fastighets besiktning utan arbetar utifrån uppföljning utifrån underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte av värmekulvertar
2019	Helrenovering av tvättstugan Nykroppagården
2017	OVK
2017	Byte av kallvattenstammarna i källarna
2016	Byte av samtliga garageportar
2013	Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler
2013	Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
2013	Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
2013	Målning av entrépartier
2012-2013	Installation av undercentralerna
2012	Renovering av lekplatserna
2010-2012	Renovering och fördjupning av balkongerna. Nya inglasningar balkonger.
2010-2011	Installation av köksavfallskvarnar, totalt 160 st (80% av hushållen)
2008	Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
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
2004	Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling
2003	Stambyte i 6 badrum och 3 kök
2001	Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
2001	Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
1996-97	Målning av samtliga trappuppgångar
1993	Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
1991	Fasadrenovering och byte till isolerfönster

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

Tidigt under 2024 påbörjades den sedan länge planerade fasadrenoveringen. Projektet innefattar även isolering av vindarna samt dränering kring fastigheterna med adress Nykroppagatan. Arbetena beräknas vara klara under hösten 2025. Under 2026 planeras arbetet med en modernisering av föreningens elcentraler att påbörjas.

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.

Miljö

Trots arbetet med fasaderna kunde både vår- och höststädning av gårdarna genomföras.

Fritidsverksamhet

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

Slutord

Arbetet med fasadrenoveringen påbörjades under 2024 och har i skrivande stund fortlöpt enligt plan.

Matavfallskvarnarna förbjöds från och med den 1 januari 2024 och föreningen har av den anledning tvingats organisera om sop- och avfallshantering. En komplettering med nio kärl för matavfall gjordes i december 2023.

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts vilken resulterade i ett antal anmärkningar som för närvarande går igenom.

Räntorna började (äntligen) så sakteliga sjunka under andra halvåret men utgör med tanke på nyupplåning fortfarande en stor och osäker utgiftspost för föreningen.

Styrelsen önskar som vanligt rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 251 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 248.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	128	104	131	177	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 438	1 595	1 755	1 834	1 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 695	1 763	1 846	1 930	2 013
Räntekänslighet, %	3	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	234	196	197	185	144
Årsavgifter, kr/kvm	805	706	672	659	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	82	85	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	811	782	718	708	708
Nettoomsättning, tkr	12 347	11 692	10 915	10 759	10 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	783	542	790	1 460	2 250
Soliditet, %	31	40	38	36	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	918 416	0	0	918 416
Upplåtelseavgifter, kr	166 154	0	0	166 154
Underhållsfond, kr	3 057 036	0	276 033	3 333 069
S:a bundet eget kapital, kr	4 141 606	0	276 033	4 417 639
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 012 322	542 193	-276 033	13 278 482
Årets resultat, kr	542 193	-542 193	783 328	783 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 554 515	0	507 295	14 061 810
S:a eget kapital, kr	17 696 121	0	783 328	18 479 449

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 967 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 554 515
Årets resultat, kr	783 328
Reservation till underhållsfond, kr	-433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 967
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 061 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 061 810
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 346 994	11 691 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 350	232 760
Summa Rörelseintäkter		12 357 344	11 924 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 649 863	-8 721 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 776	-388 126
Personalkostnader	Not 6	-400 665	-349 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 014 287	-1 006 000
Summa Rörelsekostnader		-10 285 591	-10 464 489
Rörelseresultat		2 071 754	1 460 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	147 650	142 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 436 075	-1 060 103
Summa Finansiella poster		-1 288 425	-917 827
Resultat efter finansiella poster		783 328	542 193
Resultat före skatt		783 328	542 193
Årets resultat		783 328	542 193

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	35 235 730	36 240 975
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	80 624	89 665
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	16 535 414	50 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 851 767	36 380 641
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		51 852 267	36 381 141
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		667	359
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 860 981	1 179 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	934 375	629 840
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 796 023	1 809 500
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 500 000	6 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 500 000	6 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	6 000	6 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 000	6 000
Summa Omsättningstillgångar		7 302 023	8 315 500
Summa Tillgångar		59 154 290	44 696 641

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 084 570	1 084 570
Fond för yttre underhåll	3 333 069	3 057 036
Summa Bundet eget kapital	4 417 639	4 141 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 278 482	13 012 322
Årets resultat	783 328	542 193
Summa Fritt eget kapital	14 061 811	13 554 515

Summa Eget kapital	18 479 450	17 696 121
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 156 044	24 306 043
Leverantörsskulder		1 584 786	824 757
Skatteskulder		16 020	7 943
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	44 475	35 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 873 516	1 826 279
Summa Kortfristiga skulder		40 674 841	27 000 520

Summa Skulder		40 674 841	27 000 520
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		59 154 290	44 696 641
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 071 754 1 460 020

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 014 287 1 006 000

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 014 287 1 006 000

Erhållen ränta

155 896 114 543

Erlagd ränta

-1 385 687 -1 053 995

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 856 250 1 526 568

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -315 882 189 596

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 773 932 134 798

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

458 051 324 395

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 314 300 1 850 963

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -16 485 414 -3 662 189

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-16 485 414 -3 662 189

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 12 850 001 -1 150 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

12 850 001 -1 150 000

Årets kassaflöde

-1 321 112 -2 961 226

Likvida medel vid årets början

7 573 729 10 534 956

Likvida medel vid årets slut

6 252 617 7 573 729

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 314 636	9 730 752
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 015 037	903 278
	Hyror lokaler	512 568	538 297
	Hyror garage och parkeringsplatser	510 394	569 567
	Hyror övrigt	51 660	53 084
	Övriga primära intäkter	37 385	26 208
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 441 680	11 821 186
	Avgiftsbortfall	0	-9 604
	Hyresbortfall	-94 686	-119 833
	<i>Summa</i>	-94 686	-129 437
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 346 994	11 691 749
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 350	232 760
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 350	232 760
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 111 236	-1 194 078
	Snö och halk-bekämpning	-484 086	-429 720
	Reparationer	-705 830	-1 047 640
	Planerat underhåll	-156 967	-29 584
	Försäkringsskador	-12 391	-223 328
	El	-722 341	-814 299
	Uppvärmning	-2 229 144	-1 948 044
	Vatten	-611 743	-489 491
	Sophämtning	-395 596	-363 562
	Fastighetsförsäkring	-337 484	-320 031
	Kabel-TV och bredband	-253 379	-232 409
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-393 870	-385 793
	Förvaltningsavtalskostnader	-295 571	-302 884
	Tomträttsavgäld	-935 600	-935 600
	Övriga driftkostnader	-4 625	-4 858
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 649 863	-8 721 321

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-5 549
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 709	-21 545
	Administrationskostnader	-53 880	-64 218
	Extern revision	-23 125	-1 625
	Konsultkostnader	0	-112 500
	Medlemsavgifter	-30 670	-29 670
	Föreningsverksamhet	-33 447	-32 250
	Övriga förvaltningskostnader	-60 945	-120 768
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-220 776	-388 126
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 800	-12 400
	Övriga arvoden	-156 900	-111 900
	Löner och övriga ersättningar	-135 224	-134 406
	Sociala avgifter	-93 257	-79 337
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-11 000
	Övriga personalkostnader	-483	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-400 665	-349 043
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 642	709
	Ränteintäkter HSB bunden placering	142 886	139 507
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 122	2 060
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	147 650	142 276
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 435 400	-1 059 563
	Övriga räntekostnader	-675	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 436 075	-1 060 103

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 171 417	63 649 647
	Årets investeringar	0	3 521 770
	Årets försäljningar/utrangeringar	-5 444 819	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 726 598	67 171 417
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 930 442	-29 925 195
	Årets avskrivningar	-1 005 245	-1 005 246
	Återförda avskrivningar	5 444 819	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 490 868	-30 930 442
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 235 730	36 240 975
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 836 000	2 836 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 440 000	4 440 000
	<i>Summa</i>	270 276 000	270 276 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 817 000	39 817 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 817 000	39 817 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	794 794	704 375
	Årets investeringar	0	90 419
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	794 794	794 794
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-705 128	-704 375
	Årets avskrivningar	-9 042	-753
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-714 170	-705 128
	<i>Utgående redovisat värde</i>	80 624	89 665

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	50 000	0
	Årets investeringar	16 485 414	50 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	16 535 414	50 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 746 617	1 067 729
	Övriga fordringar	114 364	111 572
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 860 981	1 179 301
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	19 487	27 733
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	914 888	602 107
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	934 375	629 840
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 500 000	6 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 500 000	6 500 000
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	6 000	6 000
	Bankkonto 9	0	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 000	6 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,08%	2025-03-28	7 866 762	600 000
Swedbank	3,09%	2025-02-28	6 894 641	275 000
Swedbank	3,43%	2025-01-28	8 394 641	275 000
Swedbank	3,43%	2025-01-28	9 000 000	0
Swedbank	3,08%	2025-03-28	5 000 000	0
			37 156 044	1 150 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 156 044
Kortfristig del	37 156 044
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,08%	2025-03-28	7 866 762	600 000
Swedbank	3,09%	2025-02-28	6 894 641	275 000
Swedbank	3,43%	2025-01-28	8 394 641	275 000
Swedbank	3,43%	2025-01-28	9 000 000	0
Swedbank	3,08%	2025-03-28	5 000 000	0
			37 156 044	1 150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 156 044
Kortfristig del	37 156 044

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	374	-8 656
Källskatt	1 428	1 418
Övriga kortfristiga skulder	42 673	42 735
<i>Summa Övriga skulder</i>	44 475	35 497

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 108 700	1 054 497
	Upplupna räntekostnader	128 977	78 589
	Övriga upplupna kostnader	635 839	693 193
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 873 516	1 826 279

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 Kungsbron Borevision AB 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Wallin
Av föreningen vald revisor

