



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Lyckebyån i Örebro får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2019-07-15.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Lyckebyån 1, Ångermanälven 23, och Indalsälven 21 som byggdes 1959.

På fastigheten finns radhus med adresserna Allmogegatan 1-39 och 4 A-D, Skiftesvägen 1 A-H och 2 A-G samt kvartersgården.

Föreningens 39 st bostäder fördelar sig enligt följande:

39 st 3 r o k 79,0 m²

Lägenhetsyta: 3 081,0 m²

Inom föreningen finns 12 garageplatser samt 24 p-platser och 6 besöksparkeringar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår. Från 2022-01-01 har föreningen nytt försäkringsbolag, Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning ägde rum den 2021-10-19.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska servicen har skötts av HSB Förvaltning i Mälardalen. Föreningen har själva utfört lokalvården.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT-renovering	1990
Tak	2008
Fasadbyte	2015
Målning fasader	2016
Takbyte	pågående sedan 2017
Byte dörrar	2020
Relining	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (50) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 5 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

dm

KB
G. X. H. G.



Styrelsen

Margareta Grape	ordförande
Klas Björndahl	vice ordförande
Malvina Altskog	sekreterare
Roger Zinders	ledamot
Sandra Stizzoli Strömqvist	ledamot/studieorganisatör
Kjell Nyman	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Malvina Altskog och Roger Zinders. Fyllnadsval efter Klas Björndahl som kommer att avgå vid föreningsstämman 2022.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Margareta Grape, Roger Zinders, Sandra Stizzoli Strömqvist och Klas Björndahl, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Tommy Henningsson med Daniel Svärth som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Erik Aldén, Kerstin Carlsson och David Klingenhoff. Sammankallande har varit David Klingenhoff.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Margareta Grape utsågs att representera föreningen i HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Roger Zinders som suppleant.

Vicevärd

Föreningens vicevärd har under året varit styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16 genom poströstning. På stämman deltog 15 (15) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Takbytet pågår fortfarande. Upphandling för byte av fönster har gjorts och påbörjas i början av 2022. Våra fastigheter är föreningens största tillgång men också vår största kostnad om vi eftersätter fastighetsunderhållet. Översyn av underhållsplan sker regelbundet. Fönsterbytet under februari/mars 2022 är den sista stora investeringen i våra fastigheter för de närmaste åren. Till detta kommer åtgärder i gällande underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2021.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 189 000 kronor.

BB
SMTG



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 19 188 637 kr. Under året har föreningen amorterat 348 968 kr. Under 2022 ska fyra av föreningens lån sättas om. Styrelsen betraktar föreningens ekonomi som god. Omsättning av lån sker i samråd med HSB Mälardalarna.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifterna 2021 samt inför år 2022. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 828 kr per kvm. Avgiften till föreningen har inte höjts på 4 år. Med hänsyn tagen till detta kan en kommande begränsad avgiftshöjning inte uteslutas.

Budgeten för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

På grund av pandemin så har inte någon styrelseledamot eller annan deltagit i styrelseutbildningar. Av samma anledning har inga fysiska informationsträffar genomförts.

Medlemmarna har under året erhållit 6 stycken informationsblad.

Föreningen har egen hemsida : www.hsb.se/malardalarna/brf/lyckebyan
Föreningens e-postadress: brflyckebyan@gmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 666	2 690	2 634	2 633	2 629
Resultat efter finansiella poster tkr	486	206	744	314	411
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	16%	16%	13%	13%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	828	828	828	828	828
Bankskuld kr/m ²	6 228	6 341	5 801	5 908	5 055
Räntekostnader kr/m ²	72	84	79	106	119
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	91%	125%	115%	117%	79%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	61	57	65	102	96

DB
För YT



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	225 370	431 110	2 874 275	206 024
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			206 024	-206 024
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-65 825	65 825	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		189 000	-189 000	
Årets resultat				486 456
Belopp vid årets slut	225 370	554 285	2 957 123	486 456

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 080 298
Disponerat ur UH-fonden	65 825
Avsatt till UH-fonden	- 189 000
Årets resultat	486 456
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 443 579

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 443 579
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 554 285 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 363 281 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *Alu*

BB
Ky 18



HSB brf Lyckebyån i Örebro

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 665 726	2 689 758
Summa rörelseintäkter		2 665 726	2 689 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 296 206	-1 243 187
Planerat underhåll	Not 4	-65 825	-557 857
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-78 426	-90 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-519 624	-334 440
Summa rörelsekostnader		-1 960 081	-2 225 808
Rörelseresultat		705 645	463 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 998	1 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-221 187	-259 919
Summa finansiella poster		-219 189	-257 927
Årets resultat		486 456	206 024
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-189 000	-176 000
Disposition underhållsfond		65 825	557 857
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-123 175	381 857
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		363 281	587 881

BB
Fast

**HSB brf Lyckebyån i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	15 594 125	13 841 808
Mark	Not 10	5 945 595	5 945 595
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	913 365	1 815 689
		<u>22 453 085</u>	<u>21 603 092</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 453 085</u>	<u>21 603 092</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	770	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		607 146	1 192 246
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	158 611	152 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>78 783</u>	<u>88 358</u>
		845 310	1 433 146

Kassa och bank	Not 14	668 083	666 085
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 513 393</u>	<u>2 099 231</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**23 966 478** **23 702 323**



HSB brf Lyckebyån i Örebro

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	225 370	225 370
Underhållsfond	554 285	431 110
	<u>779 655</u>	<u>656 480</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 957 123	2 874 275
Årets resultat	486 456	206 024
	<u>3 443 579</u>	<u>3 080 298</u>
Summa eget kapital	<u>4 223 234</u>	<u>3 736 778</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 15 288 053	11 335 271
	<u>15 288 053</u>	<u>11 335 271</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 3 900 584	8 202 334
Leverantörsskulder	152 868	126 304
Aktuell skatteskuld	38 787	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 35 833	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 327 119	301 635
	<u>4 455 191</u>	<u>8 630 274</u>
Summa skulder	<u>19 743 244</u>	<u>19 965 545</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 966 478</u>	<u>23 702 323</u>

VB
5/16 10

**HSB brf Lyckebyån i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	486 456	206 024
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	519 624	334 440
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 006 080	540 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 736	-15 686
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	126 667	64 183
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 135 483	588 961
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 369 617	-3 061 525
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 369 617	-3 061 525
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-348 968	1 664 847
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-348 968	1 664 847
Årets kassaflöde	-583 102	-807 717
Likvida medel vid årets början	1 858 331	2 666 048
Likvida medel vid årets slut	1 275 229	1 858 331

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

*lax**OB*
K. H. 18

**HSB brf Lyckebyån i Örebro****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 8 129 256 kr. (8 129 256 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Max

*B
K.M. BG*



HSB brf Lyckebyån i Örebro

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 550 600	2 550 600
Hyrer	126 800	98 220
Övriga intäkter	3 854	48 258
Bruttoomsättning	2 681 254	2 697 078
 Hyresrabatter och övriga avdrag	72	-60
Hyresbortfall	-15 600	-7 260
	2 665 726	2 689 758
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	173 455	205 181
Reparationer	75 712	110 574
El	62 544	47 773
Uppvärmning	431 242	367 404
Vatten	82 329	83 465
Sophämtning	52 551	44 573
Övriga avgifter	136 299	139 803
Förvaltningskostnader	84 875	93 383
Fastighetsavgift	157 950	117 000
Övriga driftskostnader	39 249	34 031
	1 296 206	1 243 187
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	65 825	557 857
	65 825	557 857
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 666	51 510
Övriga arvoden	17 700	16 500
Revisorsarvode	3 710	7 440
Sociala kostnader	14 350	14 873
	78 426	90 323
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	369 932	328 340
Restvärdesavskrivning	149 692	6 100
	519 624	334 440
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 998	1 992
	1 998	1 992
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	220 828	228 884
Övriga finansiella kostnader	359	31 035
	221 187	259 919

BB
K. J. T. B.



HSB brf Lyckebyån i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 166 576	19 701 192
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	2 271 941	2 489 384
Årets utrangering	-206 563	-24 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 231 954	22 166 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 324 768	-8 014 328
Årets utrangering	54 047	17 900
Årets avskrivningar	-367 108	-328 340
Utgående avskrivningar	-8 637 829	-8 324 768
Bokfört värde	15 594 125	13 841 808
Taxeringsvärde för Indalsälven 21 m fl i Örebro. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder småhus	15 327 000	11 505 000
	15 327 000	11 505 000
Mark - bostäder småhus	5 733 000	4 095 000
	5 733 000	4 095 000
Taxeringsvärde totalt	21 060 000	15 600 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 945 595	5 945 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 945 595	5 945 595
Bokfört värde	5 945 595	5 945 595
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 815 689	1 243 548
Årets investeringar	1 369 617	3 061 525
Omklassificeringar	-2 271 941	-2 489 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	913 365	1 815 689

Huv

5.4.48



HSB brf Lyckebyån i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	770	60			
		770	60			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	0	4 246			
	Skattekonto	158 611	147 295			
	Övriga fordringar	0	941			
		158 611	152 482			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	668 083	666 085			
		668 083	666 085			
Not 15	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	225 370	431 110	2 874 275	206 024	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			206 024	-206 024	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-65 825	65 825		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		189 000	-189 000		
	Årets resultat				486 456	
	Belopp vid årets slut	225 370	554 285	2 957 123	486 456	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	243666	1,37%	2022-09-01	2 602 500	30 000
	Stadshypotek AB	322786	1,59%	2023-10-30	2 495 224	59 412
	Stadshypotek AB	322787	1,59%	2023-10-30	1 501 120	35 740
	Stadshypotek AB	322788	1,59%	2023-10-30	875 656	20 848
	Stadshypotek AB	391842	0,99%	2024-10-30	1 910 770	21 468
	Stadshypotek AB	448521	0,80%	2025-09-01	1 950 000	40 000
	Stadshypotek AB	480688	0,98%	2026-03-30	976 081	120 000
	Stadshypotek AB	509719	1,34%	2026-10-30	1 913 500	21 500
	Stadshypotek AB	522570	0,70%	2022-12-30	364 614	36 460
	Stadshypotek AB	522571	1,32%	2026-12-30	887 000	0
	Stadshypotek AB	522572	0,70%	2022-12-30	219 502	21 948
	Stadshypotek AB	522574	1,32%	2026-12-30	1 718 000	0
	Stadshypotek AB	522588	1,32%	2026-12-30	1 379 670	0
	Stadshypotek AB	522590	0,70%	2022-12-30	395 000	29 625
					19 188 637	437 001
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 288 053	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					17 003 632
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				20 136 000	20 136 000
	Summa ställda säkerheter				20 136 000	20 136 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				437 001	348 968
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 463 583	7 853 366
					3 900 584	8 202 334
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				14 605	1
	Källskatt				20 428	0
	Mervärdesskatt				800	0
					35 833	1
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				221 526	206 934
	Upplupna räntekostnader				16 852	16 543
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				88 741	78 158
					327 119	301 635

Bax

B
Knytt



HSB brf Lyckebyån i Örebro

Noter

2021-12-31

2020-12-31

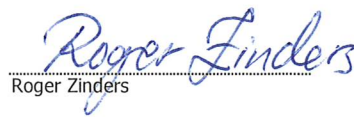
Örebro, 2022-05-02


Kjell Nyman


Klas Björndahl

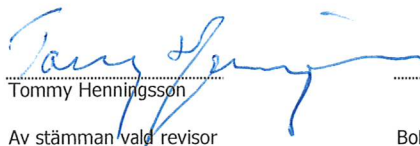

Malvina Altskog


Margareta Grape


Roger Zinders


Sandra Stizzoli Strömqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10


Tommy Henningsson
Av stämman vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckebyån i Örebro, org.nr. 775000-1112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckebyån i Örebro för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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.
- 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.
- 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.
- 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.

[Signature]

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 Lyckebyån i Örebro för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

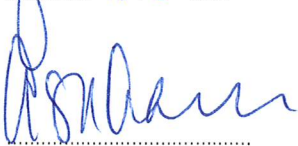
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Örebro den 10 / 5 2022



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

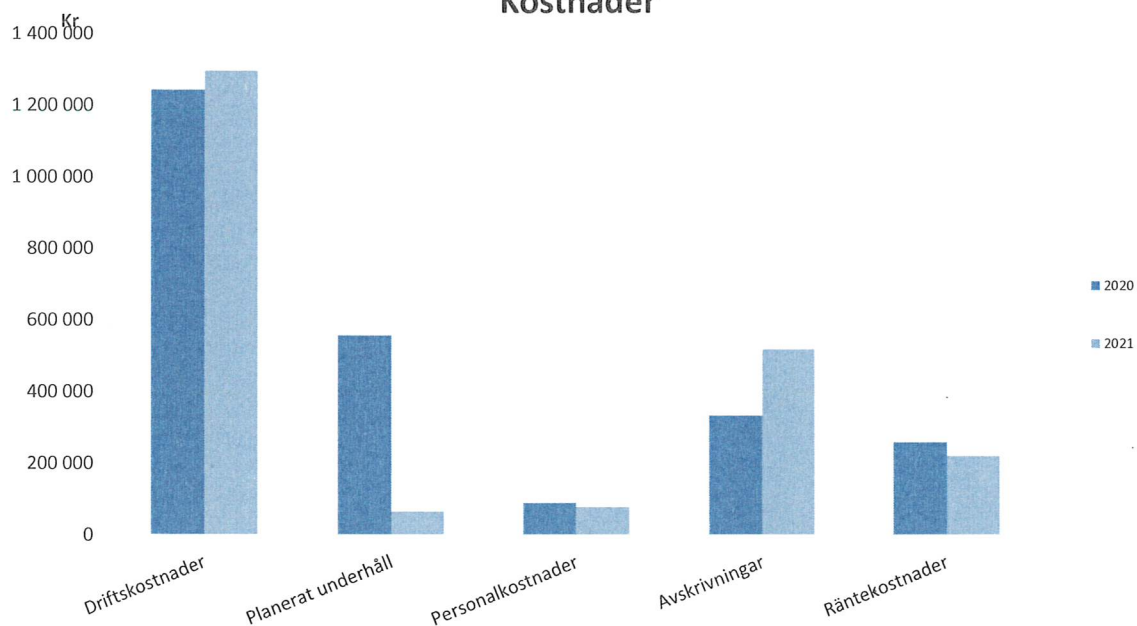


Tommy Henningsson
Av föreningen vald revisor

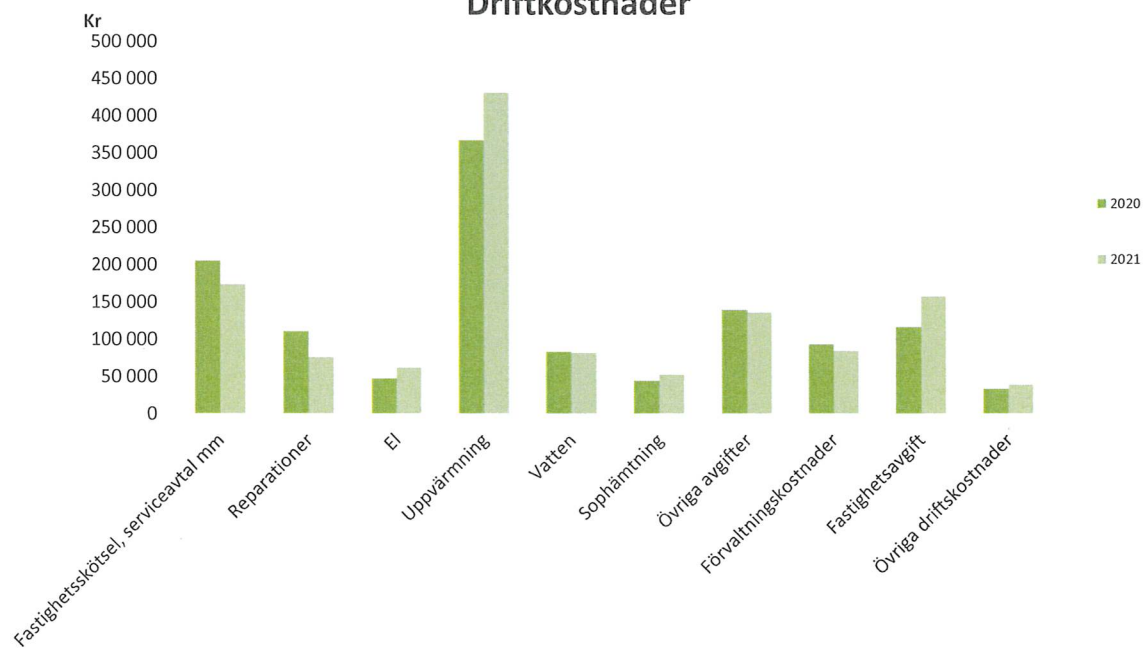


HSB brf Lyckebyån i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lyckebyån i Örebro



348

KR/KVM

SPARANDE



6228

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



187

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



828

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 348 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 6228 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 187 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 828 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.