



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Lyan i Gagnef

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Gagnef vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sifferbo 8:43–8:48, 8:50, 8:56. På fastigheten har under året 1990 uppförts 8 hus med adress Bygattu 82 och Stålmyrgattu 1-6 samt 10 som innehåller 12 lägenheter med bostadsrätter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
3 rum och kök	2	162
4 rum och kök	10	1088
Bostäder	12	1250

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2011 och reviderad i juni 2020.

Föreningen har utfört den stadgeenliga besiktningen 15 oktober 2022.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast från den 1 januari 2014 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till 564 kr/m². Avgift till vägförening samt sophämtning ingår i årsavgiften. Till avgiften tillkommer kostnad för hushållsel, vatten, uppvärmning, kabel-TV och bredband.

Medlemsantal

Under året har 0 (3) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 18 (18). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19. På stämman deltog 4 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Peter Widstrand	ordförande	Valda till stämman 2024
Joakim Berg	ledamot	2024
Martin Eriksson	ledamot	2023

Suppleanter har varit:

Oskar Wiberg	2023
--------------	------

Styrelsen har under året hållit 9 (15) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Heléne Maijgren, BoRevision AB med Åsa Axell som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Martin Eriksson (sammankallande) och Joakim Berg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Historik***

Byte samt uppgradering av pannorna
Nedgrävning av dagvattenavrinning vid de röda husen
Målning av de röda husen
Ventilationsrensning
Målning av dörrar och fönster
Rengöring av tak
Byte av vattenkonsoler

Årets underhåll

Under året har inget underhåll utförts

Planerat underhåll

Ommålning av de röda husen

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	707	713	708	707	710
Resultat efter finansiella poster tkr	93	157	5 736	298	94
Avgiftsnivå kr/kvm	564	564	564	564	564
Yttre fond kr/kvm	310	304	277	271	159
Lån kr/kvm	3 114	3 190	3 267	3 344	3 420
Soliditet %	68	67	66	36	32
Likviditet i %	1010	961	743	610	498
Genomsnittlig skuldränta i %	2,02	1,79	1,83	1,83	1,83

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 232 000	379 860	6 498 055	156 909
Omföring av årets resultat enl årsstämma			156 909	-156 909
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-25 000	25 000	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		33 000	-33 000	
Årets resultat				92 538
Belopp vid årets slut	1 232 000	387 860	6 646 964	92 538

Resultatdisposition

Balanserat resultat	6 654 964
Disponerat ur UH-fonden	25 000
Avsatt till UH-fonden	- 33 000
Årets resultat	92 538
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 739 502

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 739 502
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 387 860 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 84 538 kr,
se resultaträkningen.Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	707 309	712 534
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 389	0
Summa rörelseintäkter		714 698	712 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-276 820	-237 822
Planerat underhåll	Not 5	-25 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-13 142	-12 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 712	-232 713
Summa rörelsekostnader		-547 675	-483 421
Rörelseresultat		167 024	229 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 406	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-79 891	-72 404
Summa finansiella poster		-74 485	-72 204
Årets resultat		92 538	156 909
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-33 000	-34 000
Disposition underhållsfond		25 000	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-8 000	-34 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		84 538	122 909

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	8 664 871	8 897 583
Mark	Not 11	1 490 000	1 490 000
		<u>10 154 871</u>	<u>10 387 583</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 154 871</u>	<u>10 387 583</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 049 129	1 737 423
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	42 224	11 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 321</u>	<u>28 330</u>
		<u>2 120 674</u>	<u>1 776 922</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 220 674</u>	<u>1 976 922</u>
Summa tillgångar		<u>12 375 545</u>	<u>12 364 505</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 232 000	1 232 000
Underhållsfond		387 860	379 860
		<u>1 619 860</u>	<u>1 611 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 646 964	6 498 055
Årets resultat		92 538	156 909
		<u>6 739 502</u>	<u>6 654 964</u>
Summa eget kapital		<u>8 359 362</u>	<u>8 266 824</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 930 946	2 186 000
		<u>2 930 946</u>	<u>2 186 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	961 176	1 801 942
Leverantörsskulder		0	1 249
Aktuell skatteskuld		13 885	721
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 461	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	102 714	107 769
		<u>1 085 236</u>	<u>1 911 681</u>
Summa skulder		<u>4 016 182</u>	<u>4 097 681</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 375 545</u>	<u>12 364 505</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	92 538	156 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	232 712	232 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	325 251	389 622
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 046	-7 123
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 321	-24 213
Kassaflöde från löpande verksamhet	307 526	358 286
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-95 820	-95 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 820	-95 820
Årets kassaflöde	211 706	262 466
Likvida medel vid årets början	1 937 423	1 674 957
Likvida medel vid årets slut	2 149 129	1 937 423

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

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 1,8 %

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 2023 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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 181 970 kr. (181 970 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	704 916	704 916
Övriga intäkter	2 393	7 618
	<u>707 309</u>	<u>712 534</u>
	707 309	712 534
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	7 389	0
	<u>7 389</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	4 494	4 494
Reparationer	25 095	6 918
Sophämtning	21 783	20 869
Övriga avgifter	39 098	36 850
Förvaltningskostnader	86 743	88 296
Fastighetsavgift	98 808	79 229
Övriga driftskostnader	800	1 165
	<u>276 820</u>	<u>237 822</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	25 000	0
	<u>25 000</u>	<u>0</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	10 000	9 945
Sociala kostnader	3 142	2 941
	<u>13 142</u>	<u>12 886</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	232 712	232 713
	<u>232 712</u>	<u>232 713</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	5 394	200
Ränteintäkter skattekonto	12	0
	<u>5 406</u>	<u>200</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	79 697	72 382
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	15
Övriga finansiella kostnader	194	7
	<u>79 891</u>	<u>72 404</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 609 660	12 609 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 609 660	12 609 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 712 077	-3 479 364
Årets avskrivningar	-232 712	-232 713
Utgående avskrivningar	-3 944 789	-3 712 077
Bokfört värde	8 664 871	8 897 583
Taxeringsvärde för Sifferbo 8:43 mfl i Gagnef kommun. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder småhus	11 087 000	11 087 000
	11 087 000	11 087 000
Mark - bostäder småhus	2 355 000	2 355 000
	2 355 000	2 355 000
Taxeringsvärde totalt	13 442 000	13 442 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 490 000	1 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 000	1 490 000
Bokfört värde	1 490 000	1 490 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	11 181	11 169			
	Övriga fordringar	31 043	0			
		42 224	11 169			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	100 000	200 000			
		100 000	200 000			
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 232 000	379 860	6 498 055	156 909	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			156 909	-156 909	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-25 000	25 000		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		33 000	-33 000		
	Årets resultat				92 538	
	Belopp vid årets slut	1 232 000	387 860	6 646 964	92 538	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	158396	1,44%	2025-12-01	1 310 812	14 404
	Stadshypotek AB	199348	2,90%	2025-04-30	1 706 122	71 584
	Stadshypotek AB	89551	1,80%	2023-12-01	875 188	9 832
					3 892 122	95 820
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 930 946	
	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					3 413 022
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				13 474 000	13 474 000
	Summa ställda säkerheter				13 474 000	13 474 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				95 820	95 870
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				865 356	1 706 072
					961 176	1 801 942
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				7 461	0
					7 461	0
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				67 307	73 029
	Upplupna räntekostnader				9 515	8 598
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				25 892	26 142
					102 714	107 769
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter**2022-12-31****2021-12-31**

Gagnef, 2023- -

.....
Peter Widstrand.....
Martin Eriksson.....
Joakim Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Heléne Maijgren
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyan, org.nr. 716456–9266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

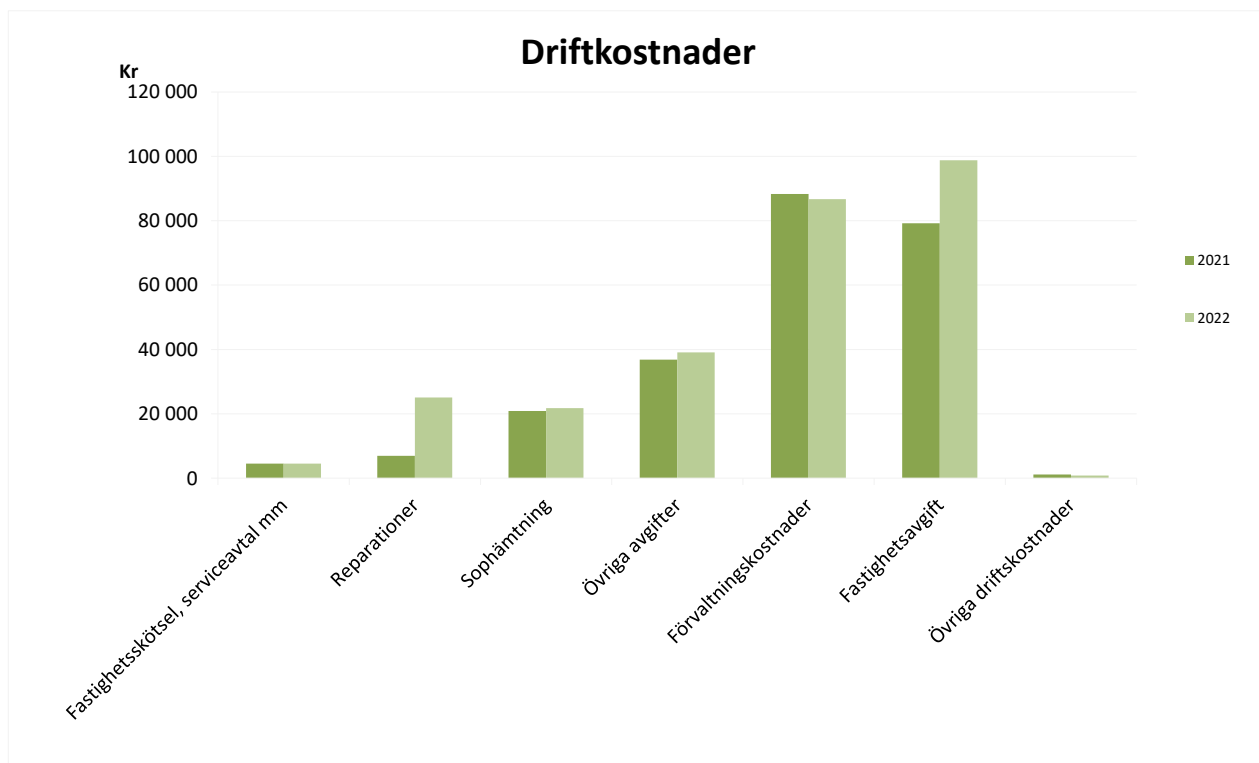
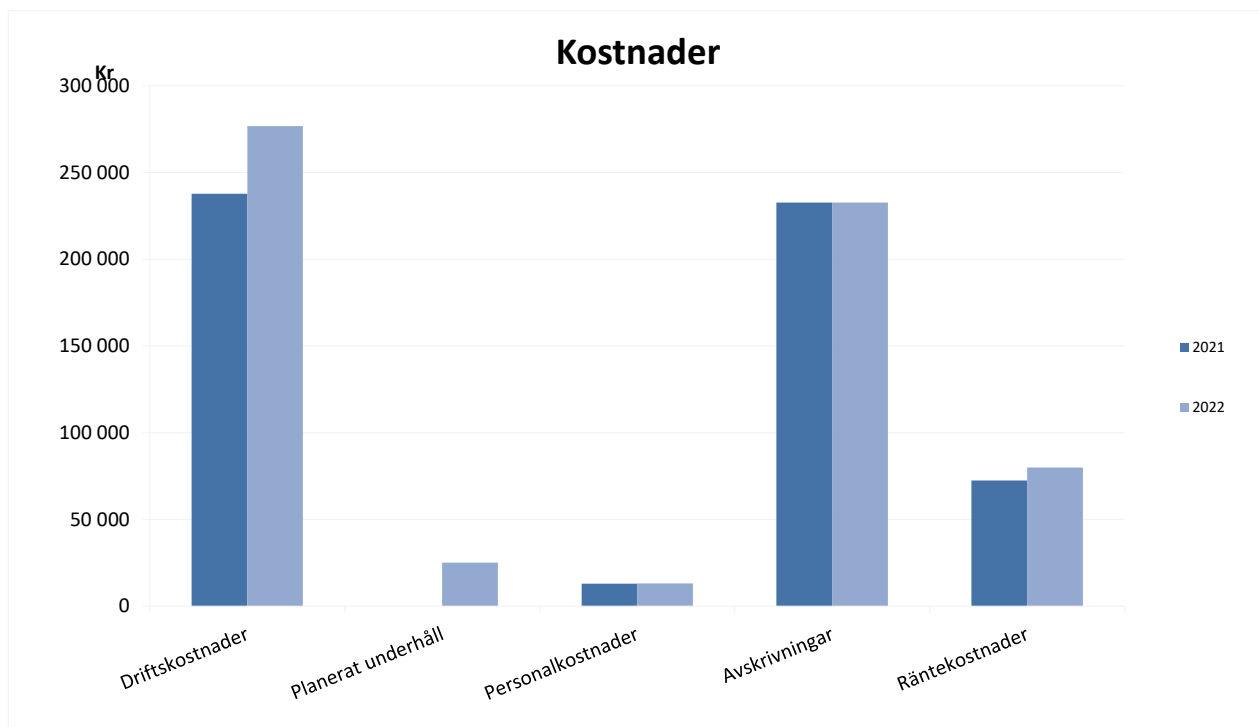
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den / 2023

.....
Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Lyan i Gagnef



280

KR/KVM

SPARANDE



3114

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



0

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



564

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 280 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	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 3114 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 6%	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 0 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 564 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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