



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lyckhöjden i Hörby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lyckhöjden i Hörby med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0130 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hörby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spannarp Nr 8	1954-01-01	1957
Spannarp Nr 9	1954-01-01	1956
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	p-platser	0
9	lokaler (hyresrätt)	29
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4498
8	garageplatser	167
Totalt 132 objekt		4694

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 48 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Smail Fazlic	Ordförande		2022-06-20
Petra Jönsson	Ordförande	2022-06-20	
Petra Jönsson	Ledamot		
Cecilia Branning	Ledamot		
Rafael Puelma Gutierrez	Ledamot		
Martin Olsbring	Ledamot		2022-06-20
Alden Gasanin	Ledamot		
Jonatan Lepp	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonatan Lepp

Firmatecknare har varit: Cecilia Branning, Rafael Puelma Gutierrez, Smail Fazlic, Petra Jönsson, Jonatan Lepp.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mattias Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Samija Fazlic (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-28.

Utfört underhåll under verksamhetsåret:

Ett stambyte har genomförts med avslut under 2022 där även samtliga tvättstugor genomgått renovering. Ett nytt taggssystem för entréportar samt tvättstugebokning online har installerats under 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 15 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	172	155	188	29	146
Skuldsättning, kr/kvm	5 237	5 019	666	690	710
Räntekänslighet, %	6	6	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	252	285	264	219	243
Driftskostnad, kr/kvm	633	640	563	543	514
Årsavgifter, kr/kvm	887	870	791	696	688
Totala intäkter, kr/kvm	931	912	856	718	711
Nettoomsättning, tkr	4 156	4 064	3 713	3 233	3 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	252	-122	-340	520
Soliditet, %	24	24	62	65	65

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

Observera att Brf Lyckhöjden bildades genom fusion mellan två föreningar i april 2019, därför är nyckeltal från 2019 och tidigare inte redovisade.

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	158 149	0	0	158 149
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	388 951	0	0	388 951
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 022 665	0	-68 504	2 954 161
S:a bundet eget kapital, kr	3 569 765	0	-68 504	3 501 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 211 352	252 469	68 504	4 532 325
Årets resultat, kr	252 469	-252 469	-117 266	-117 266
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 463 821	0	-48 762	4 415 059
S:a eget kapital, kr	8 033 586	0	-117 266	7 916 320

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 504 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	4 463 821
Årets resultat, kr	-117 266
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 504
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 415 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 415 059

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 156 090	4 063 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 168	66 154
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 214 258	4 130 038
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 864 337	-2 895 289
Underhåll enligt plan	Not 5	-193 504	-317 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-110 244	-126 598
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 726	-20 113
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-700 339	-130 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 956 150	-3 489 425
RÖRELSERESULTAT		258 108	640 613
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		173	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 548	-388 228
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-375 375	-388 144
ÅRETS RESULTAT		-117 266	252 469

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 312 383	5 055 129
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	18 084 113
Summa materiella anläggningstillgångar		31 312 383	23 139 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 312 883	23 139 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	0
Avräkningskonto HSB		0	2 232 242
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	119 128	109 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	33 597	28 810
Summa kortfristiga fordringar		153 933	2 370 133
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 032 771	8 094 245
Summa kassa och bank		1 032 771	8 094 245
Summa omsättningstillgångar		1 186 704	10 464 379
SUMMA TILLGÅNGAR		32 499 586	33 604 120

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 149	158 149
Upplåtelseavgifter		388 951	388 951
Fond för yttre underhåll		2 954 161	3 022 665
Summa bundet eget kapital		3 501 261	3 569 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 532 325	4 211 352
Årets resultat		-117 266	252 469
Summa fritt eget kapital		4 415 059	4 463 821
Summa eget kapital		7 916 320	8 033 587
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	20 447 500	19 400 000
Summa långfristiga skulder		20 447 500	19 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 261 320	3 322 520
Medlemmarnas inre fond	Not 17	225 081	258 239
Leverantörsskulder		137 066	2 100 657
Aktuell skatteskuld	Not 18	26 967	230
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	52	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	485 280	488 888
Summa kortfristiga skulder		4 135 766	6 170 533
Summa skulder		24 583 266	25 570 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 499 586	33 604 120

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	258 108	640 613
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	700 339	130 425
	<u>958 447</u>	<u>771 038</u>
Erhållen ränta	173	84
Erlagd ränta	-375 548	-388 009
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>583 073</u>	<u>383 113</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 041	451 097
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 973 939	1 409 166
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 406 907	2 243 376
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-8 873 109	-17 191 587
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-8 873 109	-17 191 587
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	986 300	19 400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	986 300	19 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 293 716	4 451 789
Likvida medel vid årets början	10 326 487	5 874 698
Likvida medel vid årets slut	<u>1 032 771</u>	<u>10 326 488</u>
	-9 293 716	4 451 789

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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: 50 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 990 552	3 912 372
Hysesintäkt lokaler	26 844	26 220
Hysesintäkt garage och bilplatser	54 200	50 760
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	70 716	70 716
Avsatt till inre fond	-12 600	-12 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 015	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 363	16 416
	4 156 090	4 063 884
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	58 168	66 154
	58 168	66 154
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-184 205	-127 611
El	-141 605	-192 798
Uppvärmning	-700 717	-787 353
Vatten	-298 319	-308 560
Renhållning	-123 819	-116 856
TV, bredband, iptelefoni	-227 449	-254 064
Förvaltningskostnader	-982 495	-918 699
Försäkringar	-56 833	-60 837
Fastighetsskatt	-128 747	-111 935
Övriga driftskostnader	-20 147	-16 575
	-2 864 337	-2 895 289
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-193 504	-317 000
	-193 504	-317 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 600	-6 400
Övriga förvaltningskostnader	-3 756	-10 358
Kostnader överlåtelse och panter	-34 470	-19 087
Föreningsverksamhet	-5 994	0
Kontorsutrustning och -material	0	-500
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 163	-6 415
Konsulter	-11 236	-57 938
Medlemsavgifter HSB	-25 900	-25 900
Stämma och styrelse	-6 125	0
	-110 244	-126 598
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-66 600	-53 400
Löner för anställda	0	38 327
Revisionsarvode	0	-4 730
Sociala avgifter	-21 126	-310
	-87 726	-20 113
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-700 339	-130 425
	-700 339	-130 425

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2075

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 727 202

8 727 202

Årets investering byggnader

26 957 593

0

Ingående anskaffningsvärde mark

79 000

79 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

35 763 795

8 806 202

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 751 073

-3 620 648

Årets avskrivningar byggnader

-700 339

-130 425

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 451 412

-3 751 073

Utgående redovisat värde

31 312 383

5 055 129

Redovisade värden byggnader

31 233 383

4 976 129

Redovisade värden mark

79 000

79 000

Fastighetsbeteckning: Spannarp 8 & Spannarp 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		33 600 000	10 400 000	44 000 000	36 670 000
Lokaler		237 000	30 000	267 000	0
		33 837 000	10 430 000	44 267 000	36 670 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

24 830 000

23 630 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

24 830 000

23 630 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

20 933

32 870

Årets försäljning, utrangering

0

-11 937

Utgående anskaffningsvärden

20 933

20 933

Ingående avskrivningar

-20 933

-32 870

Årets försäljning, utrangering

0

11 937

Utgående avskrivningar

-20 933

-20 933

Utgående redovisat värde

0

0

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

18 084 113

892 526

Årets Investering

8 873 480

17 191 587

Omklassificering till Byggnader och mark

-26 957 593

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

18 084 113

2022 avslutades projektet för stambyte till en slutlig kostnad om 26 006 430 kr, beräknad nyttjandeperiod är 50 år.

		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	119 128	109 082			
		119 128	109 082			
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Förutbetalad försäkring	14 418	13 579			
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 235	15 338			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-56	-108			
		33 597	28 810			
Not 15	BANK					
	Sparbanken Skåne	1 032 771	8 094 245			
		1 032 771	8 094 245			
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	SBAB Bank AB		1,41%	2029-03-23	9 650 000	200 000
	SBAB Bank AB		1,38%	2028-09-25	9 750 000	200 000
	SBAB Bank AB		3,29%	2029-04-16	1 477 500	30 000
	Sparbanken Skåne AB		3,75%	2023-01-30	2 831 320	91 200
					23 708 820	521 200
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 447 500
	Nästa års amortering av långfristig skuld					430 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					2 831 320
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 261 320
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,79%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 084 800
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					21 102 820
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 17	MEDLEMMARNAS INRE FOND					
	Ingående värde	258 239				280 867
	Avsättning	12 600				12 600
	Uttag	-45 758				-35 228
		225 081				258 239
Not 18	AKTUELL SKATTESKULD					
	Årets beräknade skatteskuld	26 967				230
		26 967				230
Not 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
	Övriga kortfristiga skulder	52				0
		52				0

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	1	1
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	106 742	139 717
Upplupna räntekostnader	590	219
Upplupen revision	11 400	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	366 475	339 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	73
	485 280	488 888

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alden Gasanin.....
Cecilia Branning.....
Jonatan Lepp.....
Petra Jönsson.....
Rafael Puelma Gutierrez

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mattias Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckhöjden i Hörby, org.nr. 742000-0130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckhöjden i Hörby för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckhöjden i Hörby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hörby

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Lyckhöjden i Hörby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 21:58:38



ALDEN GASANIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:19:49



RAFAEL PUELMA GUTIERREZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:07:16



CECILIA BRANNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:41:36



JONATAN LEPP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:46:54



MATTIAS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:57:48



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:46:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Lyckhöjden i Hörby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 06:38:32



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:46:21



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.