



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hörby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spannarp Nr 8	1954-01-01	1957
Spannarp Nr 9	1954-01-01	1956

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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)	4 498
8	garageplatser	167

Totalt 132 objekt **4 694**

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Petra Jönsson	Ordförande
Cecilia Branning	Ledamot
Jonatan Lepp	Ledamot
Erik Arvidsson	Ledamot
Alexander Nilsson	Ledamot
Wilmer Björklund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Jönsson, Erik Arvidsson, Cecilia Branning samt Wilmer Björklund.

2023-09-14 avgick Rafael Puelma Gutierrez som ledamot.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Branning, Rafael Puelma Gutierrez, Petra Jönsson och Jonatan Lepp.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30.

Utfört underhåll under verksamhetsåret:

Under 2023 har föreningen bytt ut en tvättmaskin samt införskaffat avfuktare till torkrummet.

Armaturer på samtliga entrépartier samt garage har även bytts ut till led.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Stambyte
2022	Renovering av tvättstugor
2022	Porttelefon samt taggsystem

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

Årtal	Ändamål
2024	Spolning samt filmning av avloppsledningar, dag- och spillvatten. Målning entrépartier samt staket runt parkering.
2025	Eventuellt målning källare
2026	Byte dränledning samt dagvattenledningar. Byte värmekulvert
2028	Fönsterbyte samt balkongrenovering
2029	Byte fjärrvärmecentral

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	172	155	188	29
Skuldsättning, kr/kvm	4 941	5 237	5 019	666	690
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 157	5 271	5 052	670	690
Räntekänslighet, %	5	6	6	1	1
Energikostnad, kr/kvm	263	252	285	264	219
Årsavgifter, kr/kvm	974	887	870	791	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	971	931	912	856	718
Nettoomsättning, tkr	4 483	4 156	4 064	3 713	3 233
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	-117	252	-122	-340
Soliditet, %	25	24	24	62	65

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. 2019-2022 var ej lokalyta med i beräkningarna.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. 2019-2022 var ej lokalyta med i beräkningarna.

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). 2019-2022 var ej lokalyta med i beräkningarna.

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

2019-2022 var bredbandsintäkter ej med i beräkningarna.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	2 954 161	0	90 778	3 044 939
S:a bundet eget kapital, kr	3 501 261	0	90 778	3 592 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 532 325	-117 266	-90 778	4 324 282
Årets resultat, kr	-117 266	117 266	159 703	159 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 415 059	0	68 925	4 483 985
S:a eget kapital, kr	7 916 320	0	159 703	8 076 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 222 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	4 415 059
Årets resultat, kr	159 703
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 222
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 483 984

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 483 984

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 482 570	4 156 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 464	58 168
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 618 034	4 214 258
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 923 803	-2 864 337
Underhåll enligt plan	Not 5	-79 223	-193 504
Övriga externa kostnader	Not 6	-88 393	-110 244
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-89 736	-87 726
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-818 401	-700 339
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 999 557	-3 956 150
RÖRELSERESULTAT		618 477	258 108
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 539	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 313	-375 548
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-458 774	-375 375
ÅRETS RESULTAT		159 703	-117 266

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	30 493 981	31 312 383
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 493 981	31 312 383
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 494 481	31 312 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 783	1 208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	183 437	119 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 006	33 597
Summa kortfristiga fordringar		230 226	153 933
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 466 359	1 032 771
Summa kassa och bank		1 466 359	1 032 771
Summa omsättningstillgångar		1 696 585	1 186 704
SUMMA TILLGÅNGAR		32 191 066	32 499 586

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
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		3 044 939	2 954 161
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 592 039</u>	<u>3 501 261</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 324 282	4 532 325
Årets resultat		159 703	-117 266
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 483 985</u>	<u>4 415 059</u>
Summa eget kapital		<u>8 076 024</u>	<u>7 916 320</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>22 674 020</u>	<u>20 447 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 674 020</u>	<u>20 447 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		521 200	3 261 320
Medlemmarnas inre fond	Not 16	237 681	225 081
Leverantörsskulder		118 489	137 066
Aktuell skatteskuld	Not 17	29 943	26 967
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	15 712	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	517 997	485 280
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 441 022</u>	<u>4 135 766</u>
Summa skulder		<u>24 115 042</u>	<u>24 583 266</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 191 066</u>	<u>32 499 586</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	618 477	258 108
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	818 401	700 339
	<u>1 436 879</u>	<u>958 447</u>
Erhållen ränta	2 539	173
Erlagd ränta	-460 690	-375 177
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>978 728</u>	<u>583 444</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 293	-16 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	44 753	-1 973 939
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	947 188	-1 406 536
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-8 873 480
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-8 873 480
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-513 600	986 300
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-513 600	986 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	433 588	-9 293 716
Likvida medel vid årets början	1 032 771	10 326 487
Likvida medel vid årets slut	<u>1 466 359</u>	<u>1 032 771</u>
	433 588	-9 293 716

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 309 968	3 990 552
Hysesintäkt lokaler	27 264	26 844
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 320	54 200
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	70 716	70 716
Avsatt till inre fond	-12 600	-12 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 899	2 015
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 003	24 363
	4 482 570	4 156 090

* I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	61 770	0
Övrigt	73 694	58 168
	135 464	58 168

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-157 937	-184 205
El	-141 080	-141 605
Uppvärmning	-787 291	-700 717
Vatten	-305 451	-298 319
Renhållning	-133 550	-123 819
TV, bredband, iptelefoni	-231 014	-227 449
Förvaltningskostnader	-963 107	-982 495
Försäkringar	-61 999	-56 833
Fastighetsskatt	-134 557	-128 747
Övriga driftskostnader	-7 818	-20 147
	-2 923 803	-2 864 337

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-79 223	0
Underhåll övrigt	0	-193 504
	-79 223	-193 504

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 225	-12 600
Övriga förvaltningskostnader	-3 033	-3 756
Kostnader överlåtelse och panter	-17 458	-34 470
Föreningsverksamhet	-6 369	-5 994
Kontorsutrustning och -material	-1 605	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 773	-10 163
Konsulter	-19 031	-11 236
Medlemsavgifter HSB	-25 900	-25 900
Stämma och styrelse	0	-6 125
	-88 393	-110 244
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 300	-66 600
Revisionsarvode	-4 830	0
Sociala avgifter	-21 606	-21 126
	-89 736	-87 726
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-818 401	-700 339
	-818 401	-700 339

På grund av gammal differens i avskrivningsplanen är avskrivningskostnader högre under 2023.

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 684 795	8 727 202
Årets investering byggnader	0	26 957 593
Ingående anskaffningsvärde mark	79 000	79 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 763 795	35 763 795

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 451 412	-3 751 073
Årets avskrivningar byggnader <i>*Justering av avskrivningar</i>	-818 401	-700 339
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 269 813	-4 451 412

Utgående redovisat värde

30 493 981 31 312 383

Redovisade värden byggnader	30 414 981	31 233 383
Redovisade värden mark	79 000	79 000

Fastighetsbeteckning: Spannar 8 & Spannar 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	33 600 000	10 400 000	44 000 000	44 000 000
Lokaler		237 000	30 000	267 000	267 000
		33 837 000	10 430 000	44 267 000	44 267 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 830 000	24 830 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	24 830 000	24 830 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	20 933	20 933
Utgående anskaffningsvärden	20 933	20 933

Ingående avskrivningar	-20 933	-20 933
Utgående avskrivningar	-20 933	-20 933

Utgående redovisat värde 0 0**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	183 437	119 128
	183 437	119 128

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	15 861	14 418
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 253	19 235
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-108	-56
	35 006	33 597

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	1 466 359	1 032 771
	1 466 359	1 032 771

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,41%	2029-03-23	9 450 000	200 000
SBAB Bank AB	1,38%	2028-09-25	9 550 000	200 000
SBAB Bank AB	3,29%	2029-04-16	1 447 500	30 000
SBAB Bank AB	4,52%	2026-09-15	2 747 720	91 200
			23 195 220	521 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 674 020**

Nästa års amortering av långfristig skuld	521 200
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	521 200

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 084 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	20 589 220
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	225 081	258 239
Avsättning	12 600	12 600
Uttag	0	-45 758
	237 681	225 081

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	29 943	26 967
	29 943	26 967

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

15 712

52

15 712**52****Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna sociala avgifter

1

1

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

117 791

106 742

Upplupna räntekostnader

1 213

590

Upplupen revision

12 000

11 400

Förutbetalda årsavgifter och hyror

365 326

366 475

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 666

73

517 997**485 280**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Nilsson.....
Cecilia Branning.....
Erik Arvidsson.....
Jonatan Lepp.....
Petra Jönsson

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

Mattias Persson
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-10 kl. 20:24:37



ALEXANDER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:11:20



CECILIA BRANNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:18:41



ERIK ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:01:11



JONATAN LEPP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:22:08



MATTIAS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:25:20



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:26:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-29 kl. 11:25:09



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:26:14



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.