



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lyckebyån i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lyckebyån i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ångermanälven 23	1959-01-01	1959
Indalsälven 21	1959-01-01	1959
Lyckebyån 1	1959-01-01	1959

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 081
30	p-platser	0
12	garageplatser	0

Totalt 81 objekt 3 081

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 3 rok. Under året har fyra parkeringsplatser gjorts om till laddplatser för bil.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erik Aldén	Ordförande	2023-06-07
Kjell Nyman	HSB-ledamot	2007-10-08
Mats Oscarson	Ledamot	2022-06-09
Sandra Stizzoli Strömqvist	Ledamot	2019-05-16
Roger Zinders	Sekreterare	2020-05-28
Petra Galinovic	Ledamot	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Aldén, Roger Zinders och Mats Oscarson..

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft möte med representanter från HSB Mälardalarna gällande fastighetsskötsel.

Firman tecknas av Mats Oscarson, Roger Zinders, Erik Aldén och Petra Galinovic.

Revisorer har varit: Tommy Henningsson med Agneta Setterberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Grape (sammankallande), Anita Mellqvist samt Simon Olsson, valda vid föreningsstämman.

Erik Aldén valdes som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Roger Zinders som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 i Kvartersgården på Allmogegatan. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen höll extrastämma 2023-11-25 i Kvartersgården med anledning av antagande av HSB Normalstadgar 2023, beslut 1 av 2. 16 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Föreningen upplever betydande kostnadsökningar där räntorna för föreningens lånestock utgör en avgörande del. Kostnadsökningarna har finansierats via ökade årsavgifter samt ett minskat sparande. Månadsavgiften kommer sannolikt att behöva höjas, under ordnade former, under de närmaste åren för att möta ökade energikostnader, fastighetsavgifter och ett allmänt högre kostnadsläge. Hur ränteläget utvecklar sig är dock den parameter som kommer att ha störst inverkan på månadsavgifternas utveckling.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Fönsterbyte
2020	Relining
2020	Byte dörrar
2017-2022	Takbyte
2016	Målning fasader
2015	Fasadbyte
1990	ROT-renovering

Under året har underhållet av tak fortsatt. En husgavel har målats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: nya entréer, målning av fasader, renovering tvättstuga och kvartersgård och underhåll lekplats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Två ledamöter har deltagit på bostadsjuridik 8 november i HSB regi. Styrelsen har deltagit på Fastighetsmässan 2023, HSB verksamhetsträff samt E-ON informationsträff.

Medlemmarna har fått informationsbrev och skriftliga meddelanden i specifika frågor.

Föreningen har egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/lyckebyan/

Föreningen har egen e-postadress: brflyckebyan@gmail.com

I samband med extrastämman 25/11 anordnades ett informationsmöte med fokus på föreningens ekonomi. Efter det hölls en jul-quiz med tilltugg.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	263	299	348	356	361
Skuldsättning, kr/kvm	6 903	7 049	6 228	6 341	5 802
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 903	7 049	6 228	6 341	5 802
Räntekänslighet, %	8	9	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	214	190	187	162	170
Årsavgifter, kr/kvm	853	828	828	828	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	887	868	865	873	855
Nettoomsättning, tkr	2 733	2 674	2 666	2 690	2 634
Resultat efter finansiella poster, tkr	231	234	486	206	744
Soliditet, %	18	17	18	16	16

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	225 370	0	0	225 370
Underhållsfond, kr	627 609	0	78 454	706 062
S:a bundet eget kapital, kr	852 979	0	78 454	931 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 370 256	233 645	-78 454	3 525 447
Årets resultat, kr	233 645	-233 645	231 198	231 198
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 603 901	0	152 744	3 756 645
S:a eget kapital, kr	4 456 880	0	231 198	4 688 077

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 107 546 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	3 603 900
Årets resultat, kr	231 198
Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	107 546
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 756 644

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 756 644

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	2 733 019	2 674 031
Summa rörelseintäkter		2 733 019	2 674 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 459 828	-1 317 901
Planerat underhåll	Not 4	-107 546	-111 676
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-103 105	-86 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-470 856	-576 058
Summa rörelsekostnader		-2 141 336	-2 091 754
Rörelseresultat		591 683	582 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 270	7 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-405 755	-356 133
Summa finansiella poster		-360 485	-348 633
Årets resultat		231 198	233 645
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-186 000	-185 000
Disposition underhållsfond		107 546	111 676
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-78 454	-73 324
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		152 744	160 321

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	18 326 315	18 792 371
Mark	Not 10	5 945 595	5 945 595
Markanläggningar	Not 11	43 200	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	0
		<u>24 315 110</u>	<u>24 737 966</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 315 110</u>	<u>24 737 966</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 433 625	1 091 002
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	43 714	157 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>95 882</u>	<u>86 543</u>
		<u>1 573 222</u>	<u>1 335 522</u>
Kassa och bank	Not 14	690 193	672 542
Summa omsättningstillgångar		<u>2 263 415</u>	<u>2 008 064</u>
Summa tillgångar		<u>26 578 525</u>	<u>26 746 030</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		225 370	225 370
Underhållsfond		706 062	627 609
		<u>931 432</u>	<u>852 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 525 447	3 370 256
Årets resultat		231 198	233 645
		<u>3 756 645</u>	<u>3 603 900</u>
Summa eget kapital		<u>4 688 077</u>	<u>4 456 879</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 404 263	13 276 585
		<u>13 404 263</u>	<u>13 276 585</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	7 862 599	8 442 676
Leverantörsskulder		79 268	103 458
Aktuell skatteskuld		0	66 741
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	491	7 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	543 826	392 578
		<u>8 486 184</u>	<u>9 012 566</u>
Summa skulder		<u>21 890 447</u>	<u>22 289 151</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>26 578 525</u>	<u>26 746 030</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	231 198	233 645
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	470 856	576 058
Kassaflöde från löpande verksamhet	702 054	809 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	104 924	-6 356
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	53 696	15 283
Kassaflöde från löpande verksamhet	860 674	818 630
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-48 000	-2 860 939
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-48 000	-2 860 939
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-452 399	2 530 624
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-452 399	2 530 624
Årets kassaflöde	360 275	488 315
Likvida medel vid årets början	1 763 544	1 275 229
Likvida medel vid årets slut	2 123 819	1 763 544

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 1,7%

Markanläggningar 10%

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 2024 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 8 129 256 kr. (8 129 256 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (vatten, värme, sophämtning, bredband och basutbud TV ingår)	2 626 884	2 550 600
Hyror	129 460	129 800
Övriga intäkter	4 075	12 291
Bruttoomsättning	2 760 419	2 692 691
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-27 400	-18 600
	2 733 019	2 674 031
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	152 068	165 614
Reparationer	170 827	83 282
El	63 995	63 735
Uppvärmning	485 638	421 373
Vatten	108 175	100 119
Sophämtning	58 013	59 051
Övriga avgifter	134 416	126 608
Förvaltningskostnader	105 975	117 160
Fastighetsavgift	157 950	157 950
Övriga driftskostnader	22 772	23 009
	1 459 828	1 317 901
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	0	12 756
Underhåll markytor	0	59 545
Underhåll enligt plan	107 546	39 375
	107 546	111 676
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 178	45 143
Övriga arvoden	28 700	20 525
Revisorsarvode	4 982	3 710
Löner och andra ersättningar	0	1 600
Sociala kostnader	23 245	15 141
	103 105	86 119
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	470 856	409 483
Restvärdesavskrivning	0	166 575
	470 856	576 058
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	44 348	7 334
Ränteintäkter skattekonto	922	166
	45 270	7 500
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	405 755	305 598
Övriga finansiella kostnader	0	50 535
	405 755	356 133

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 478 269	24 231 954
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	3 774 304
Årets utrangering	0	-527 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 478 269	27 478 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 685 898	-8 637 829
Årets utrangering	0	352 502
Årets avskrivningar	-466 056	-400 571
Utgående avskrivningar	-9 151 954	-8 685 898
Bokfört värde	18 326 315	18 792 371
Taxeringsvärde för Indalsälven 21 m fl i Örebro. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder småhus	15 327 000	15 327 000
	15 327 000	15 327 000
Mark - bostäder småhus	5 733 000	5 733 000
	5 733 000	5 733 000
Taxeringsvärde totalt	21 060 000	21 060 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 945 595	5 945 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 945 595	5 945 595
Bokfört värde	5 945 595	5 945 595
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	48 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 800	0
Utgående avskrivningar	-4 800	0
Bokfört värde	43 200	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	913 365
Årets investeringar	0	2 860 939
Omklassificeringar	0	-3 774 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	14 474	0			
	Skattekonto	29 240	157 977			
		43 714	157 977			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	690 193	672 542			
		690 193	672 542			
Not 15	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	225 370	627 609	3 370 256	233 645	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			233 645	-233 645	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-107 546	107 546		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		186 000	-186 000		
	Årets resultat				231 198	
	Belopp vid årets slut	225 370	706 063	3 525 446	231 198	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	391842	0,99%	2024-10-30	1 867 834	21 468
	Stadshypotek AB	448521	0,80%	2025-09-01	1 870 000	40 000
	Stadshypotek AB	480688	0,98%	2026-03-30	736 081	120 000
	Stadshypotek AB	509719	1,34%	2026-10-30	1 870 500	21 500
	Stadshypotek AB	522571	1,32%	2026-12-30	887 000	0
	Stadshypotek AB	522574	1,32%	2026-12-30	1 718 000	0
	Stadshypotek AB	522588	1,32%	2026-12-30	1 379 670	0
	Stadshypotek AB	532661	1,49%	2027-01-30	2 947 500	30 000
	Stadshypotek AB	570899	4,85%	2024-06-01	2 542 500	30 000
	Stadshypotek AB	591996	4,85%	2024-07-02	300 809	36 460
	Stadshypotek AB	591997	5,15%	2024-07-02	181 093	21 948
	Stadshypotek AB	591998	4,85%	2024-07-02	325 875	39 500
	Stadshypotek AB	647406	4,32%	2027-10-30	833 960	20 848
	Stadshypotek AB	647408	4,80%	2024-04-30	2 376 400	59 412
	Stadshypotek AB	647409	4,58%	2025-10-30	1 429 640	35 740
					21 266 862	476 876
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 404 263	
	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					18 882 482
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				22 594 000	22 594 000
	Summa ställda säkerheter				22 594 000	22 594 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				476 876	476 876
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 385 723	7 965 800
					7 862 599	8 442 676
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				251	1 173
	Källskatt				240	4 740
	Mervärdesskatt				0	1 200
					491	7 113
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				241 271	222 014
	Upplupna räntekostnader				75 881	33 504
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				226 674	137 060
					543 826	392 578

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Erik Aldén

Kjell Nyman

Mats Oscarson

Petra Galinovic

Roger Zinders

Sandra Stizzoli Strömqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Tommy Henningsson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckebyån i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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

Utvöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckebyån i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Henningsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Lyckebyån i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK ALDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:18:27



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:52:44



MATS OSCARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 12:47:59



PETRA SÖDERKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:59:48



ROGER ZINDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:08:57



SANDRA STIZZOLI STRÖMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:54:25



TOMMY HENNINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:24:10



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:34:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Lyckebyån i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY HENNINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 15:57:42



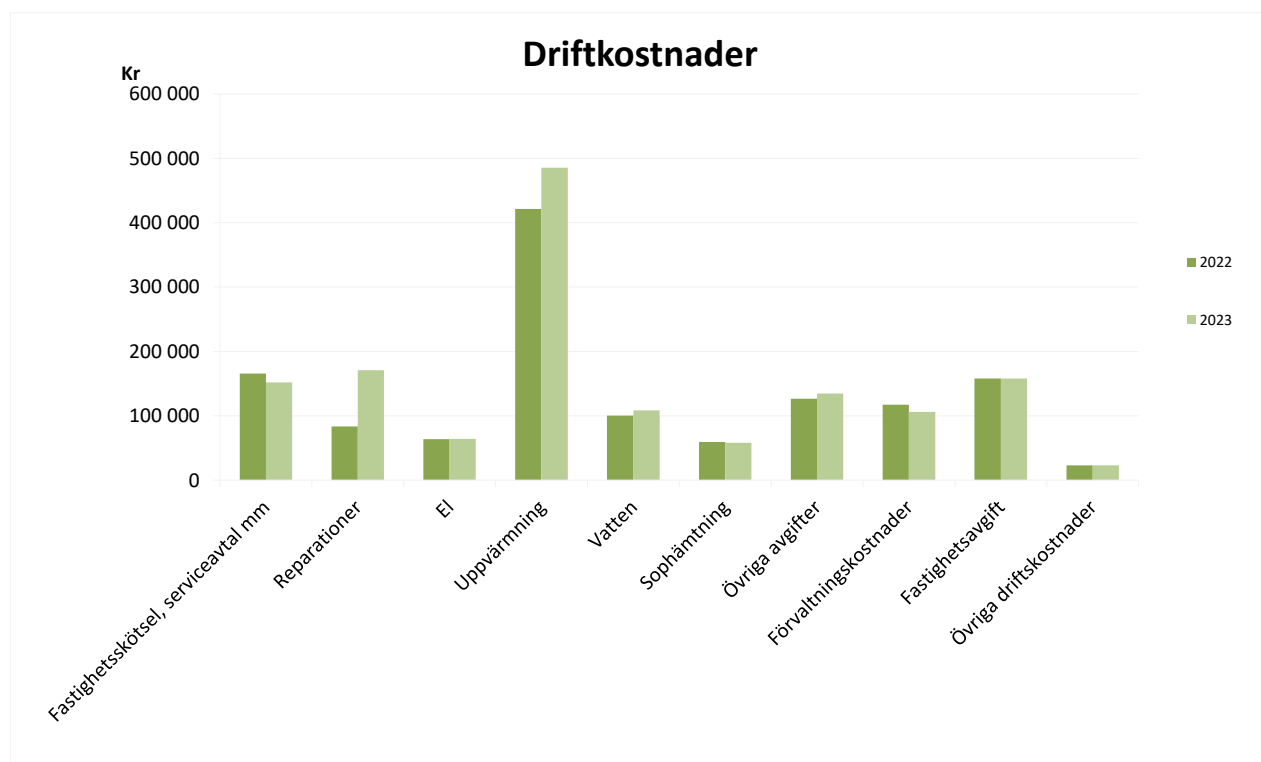
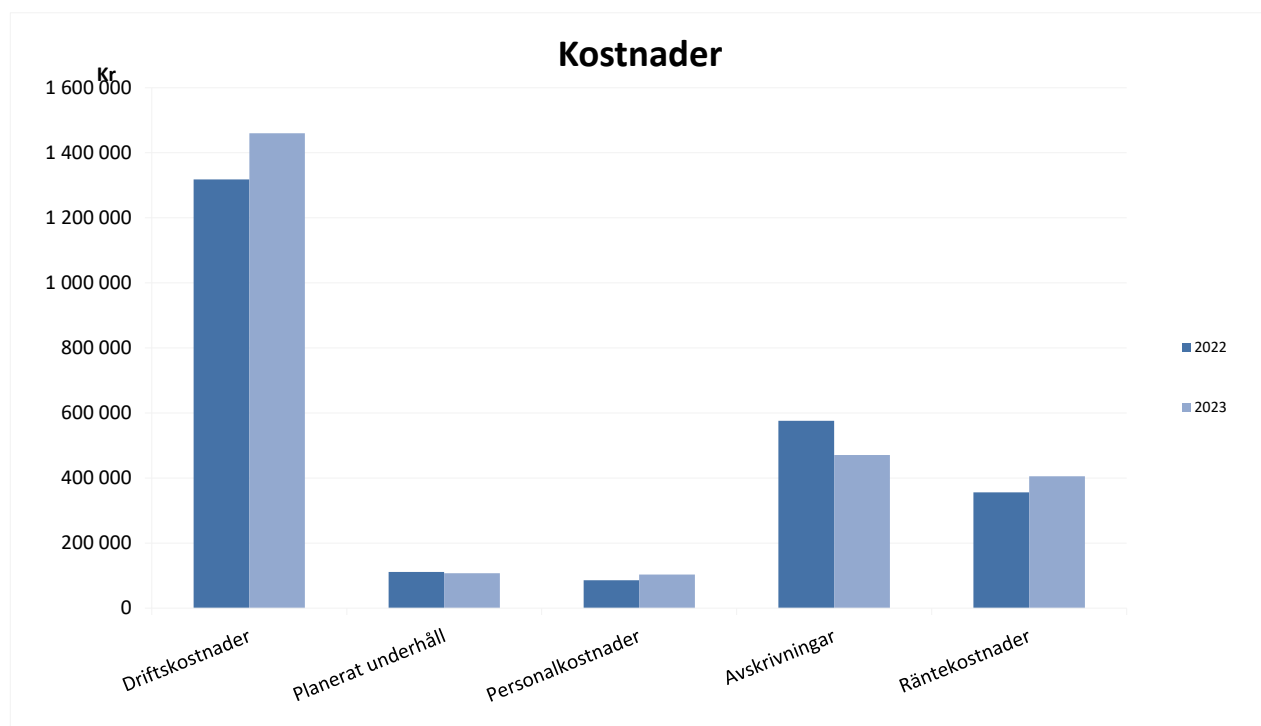
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:36:25



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lyckebyån i Örebro



263

KR/KVM

SPARANDE



6903

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



214

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



853

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 263 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 6903 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 214 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 853 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 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.