



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Lyckås i Anderstorp



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 handlingar 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp

Org nr 716403-1440

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01–2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Anderstorp.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1981 på fastigheterna Anderstorp 9:171, 9:78 och 9:240 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Lyckåsvägen 7-33, Skogåsvägen 7-39 och Bergåsvägen 13-38 i Anderstorp.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	1	rok	146,0	m²
		28	st	2	rok	2 057,0	m²
		30	st	3	rok	2 566,5	m²
		59	st	4	rok	6 649,0	m²
		121	st			11 418,5	m²
Garage	Hyresrätt	69	st				
P-platser	Hyresrätt	98	st				
		167	st				
Totalt		288	st			11 418,5	m²

11

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

- Fönsterbyte (2017)
- Takbyten (2015-2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning, 417 970 kr
- Byte av 2 elpannor Bergåsvägen, 75 814 kr
- Byte av garageportar, 567 646 kr
- Byte blandare och golvbrunnar, 70 379 kr
- Vattenrening, 219 976 kr

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under augusti-september 2019.

Styrelsens underhållsplan är senast uppdaterad 2007. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Kontinuerlig målning
- Översyn av tak till samtliga förråd på Skogåsvägen och Bergåsvägen
- Byte av tak på resterande hus.
- Om bidrag erhålles, övergång till fjärrvärme
- Asfaltsarbete

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel så långt det är möjligt.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5% from 2015-01-01. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 613 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 224 875 kr. Under året har föreningen amorterat 810 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på drygt 54 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Fiber, TeliaSonera
- Gas, E-on och Göteborg Energi

Aktiviteter

Under året har två städdagar genomförts, med god uppslutning, vår och höst. Styrelsen höll informationsmöte kring garageportsbytet.

Handwritten signature

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 24 (30) medlemmar. Extra stämma hölls den 14 oktober med anledning av införande av fjärrvärme.

Föreningen hade vid årets slut 157 (154) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 (16) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars Gustafsson	ordförande
Caroline Olofsson	sekreterare
Ingrid Nyberg Johansson	ledamot
Jaroslav Tatol	ledamot
Sara Ekman	ledamot
Ronny Andersson	ledamot
Erland Andersson	ledamot utsedd av HSB Göta, avliden
Sead Bosno	ledamot utsedd av HSB Göta
Annelie Danielsson	suppleant
Isabelle Åkerström	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ronny Andersson, Caroline Olofsson och Ingrid Nyberg Johansson samt suppleanterna Isabelle Åkerström och Annelie Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Ingrid Nyberg Johansson, Sara Ekman och Jaroslav Tatol, två i förening.

Vicevärd har varit Ingrid Nyberg Johansson.

Revisor har varit Biljana Oroz Malm med Tommy Bergström som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Lars Gustafsson med Jaroslav Tatol som suppleant.

Valberedning har varit Ingemar Johansson, sammankallande, och Ulf Lindberg.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 024	7 010	7 002	6 981	6 983
Res. efter finansiella poster, tkr	578	397	1 194	1 635	1 010
Soliditet, %	17	16	16	15	12
Balansomslutning, tkr	56 723	57 195	54 983	50 370	49 143
Eget kapital, tkr	9 683	9 105	8 708	7 513	5 878
Taxeringsvärde, tkr	52 044	48 444	45 050	45 050	41 957
- varav byggnad, tkr	41 793	38 993	35 599	35 599	33 399
Underhållsfond tkr	5 053	5 432	4 774	2 956	2 161
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	613	613	613	613	613
Bankskuld kr/m ²	3 873	3 944	3 751	3 536	3 589
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	85	93	95	90	98
Räntekostnader kr/m ²	66	74	68	89	112

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 851 300	5 431 576	1 425 121	396 884
Resultatdisp enl stämmobeslut -18		-637 980	1 034 864	-396 884
		4 793 596	2 459 986	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19		1 270 000	-1 270 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19		-1 010 818	1 010 818	
Årets resultat				578 367
Belopp vid årets slut	1 851 300	5 052 778	2 200 804	578 367

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 459 986
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 270 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 010 818
Årets resultat	578 367
Till stämmans förfogande	2 779 171

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 779 171
---------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

W



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 024 448	7 009 526
Summa rörelsens intäkter		7 024 448	7 009 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 880 147	-2 756 481
Periodiskt underhåll		-1 010 818	-604 798
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 325	-42 763
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-445 158	-422 775
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 327 773	-1 322 683
Övriga rörelsekostnader		0	-637 980
Summa rörelsens kostnader		-5 716 221	-5 787 480
Rörelseresultat		1 308 228	1 222 046
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 934	14 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 794	-840 152
Summa finansiella poster		-729 860	-825 162
Årets resultat		578 367	396 884

mu



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Lyckås i Anderstorp, 716403-1440

Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	48 922 457	49 663 669
Mark		1 500 000	1 500 000
Markanläggningar	Not 7	698 279	717 194
		<u>51 120 736</u>	<u>51 880 863</u>

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>51 121 236</u>	<u>51 881 363</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 413	1 060
Avräkningskonto HSB Göta		2 094 933	1 526 626
Övriga fordringar	Not 8	242 378	25 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	36 653	145 856
		<u>2 375 377</u>	<u>1 698 609</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	3 212 080	3 601 134
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Handelsbanken		13 892	13 892
		<u>13 892</u>	<u>13 892</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>5 601 349</u>	<u>5 313 635</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

56 722 585 57 194 998

ju

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 851 300

1 851 300

Fond för yttre underhåll

5 052 778

5 431 576

6 904 078

7 282 876

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 200 804

1 425 121

Årets resultat

578 367

396 884

2 779 171

1 822 006

Summa eget kapital

9 683 249

9 104 882

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

43 414 875

44 224 875

43 414 875

44 224 875

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

810 000

810 000

Leverantörsskulder

450 214

934 935

Skatteskulder

49 724

34 668

Fond för inre underhåll

1 733 555

1 573 385

Övriga skulder

Not 12

23 050

36 449

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

557 918

475 804

3 624 461

3 865 241

Summa skulder

47 039 336

48 090 116

Summa eget kapital och skulder**56 722 585****57 194 998**

Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Ombyggnader	2,2

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% resp 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 resp 3 063 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 40 454 176 kr (40 454 176 kr).

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 997 188	6 997 188
	Hyor	73 300	48 380
	Övriga intäkter	366 967	374 970
	Bruttoomsättning	7 437 455	7 420 538
	Hysesbortfall	-1 995	0
	Avsatt till inre fond	-411 012	-411 012
		7 024 448	7 009 526

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	60 997	59 108
	Reparationer	211 742	182 617
	El	158 696	144 651
	Uppvärmning	1 028 054	1 029 584
	Vatten	329 845	298 178
	Sophämtning	157 361	150 231
	Kabel-TV, internet	344 280	344 240
	Övriga avgifter	107 946	90 626
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	253 246	242 730
	Förvaltningsarvoden	145 560	139 989
	Övriga driftskostnader	82 420	74 528
		2 880 147	2 756 481

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 525	963
	Medlemsavgifter	41 800	41 800
		52 325	42 763



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	2	1
	Kvinnor	0	0
		<u>2</u>	<u>1</u>
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	33 600	66 400
	Vicevärdsarvode	72 000	72 000
	Revisorsarvode	700	700
	Löner och andra ersättningar	9 614	4 275
	Sociala kostnader	<u>37 102</u>	<u>43 965</u>
		153 016	187 340
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	218 443	172 465
	Sociala kostnader	70 026	62 221
	Övriga personalkostnader	<u>3 673</u>	<u>749</u>
		292 142	235 435
	Totalt	445 158	422 775
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 308 858	1 289 936
	Inventarier	0	13 832
	Markanläggningar	<u>18 915</u>	<u>18 915</u>
		1 327 773	1 322 683

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	63 794 825	55 300 498
Årets investeringar	567 646	9 789 497
Årets försäljning/ utträngning	-206 649	-1 295 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 155 822	63 794 825

Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 131 156	-13 498 410
Årets avskrivningar	-1 308 858	-1 289 936
Årets försäljning/utträngning	206 649	657 190
Utgående avskrivningar	-15 233 365	-14 131 156

Utgående bokfört värde	48 922 457	49 663 669
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för Anderstorp 9:171, 9:78 och 9:240

Byggnad - bostäder	41 793 000	38 993 000
Mark - bostäder	10 251 000	9 451 000
Taxeringsvärde totalt	52 044 000	48 444 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	756 600	756 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	756 600	756 600

Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 406	-20 491
Årets avskrivningar	-18 915	-18 915
Utgående avskrivningar	-58 321	-39 406

Bokfört värde	698 279	717 194
----------------------	----------------	----------------

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	242 378	25 066
	242 378	25 066

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	29 766	138 189
Upplupna intäkter	6 888	7 667
	36 653	145 856

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-10-01	2020-01-02	3 mån	0,35%	1 000 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 200 000
Marginalen Bank	2019-05-25	2020-05-25	12 mån	1,15%	707 700
Marginalen Bank	2019-11-25	2020-05-25	6 mån	1,10%	304 380
					3 212 080

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	271421	1,48%	2020-01-30	4 705 040	0
Stadshypotek	275572	1,85%	2022-12-30	2 000 000	0
Stadshypotek	275840	1,99%	2023-01-30	3 975 000	0
Stadshypotek	279410	1,92%	2023-10-30	7 402 500	810 000
Stadshypotek	281184	1,45%	2020-03-03	325 693	0
Stadshypotek	284562	1,55%	2024-10-30	6 362 836	0
Stadshypotek	284563	1,55%	2024-10-30	7 107 632	0
Stadshypotek	273692	1,71%	2022-07-30	8 000 000	0
Stadshypotek	284440	1,84%	2027-10-30	4 346 174	0
				44 224 875	810 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

43 414 875

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

40 174 875

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

810 000

810 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

47 920 000

47 920 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	12 789	12 395
Arbetsgivaravgifter	10 261	11 932
Övriga kortfristiga skulder	0	12 122
	23 050	36 449

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	25 795
Övriga upplupna kostnader	20 967	0
Förutbetalda hyror och avgifter	536 951	450 009
	557 918	475 804

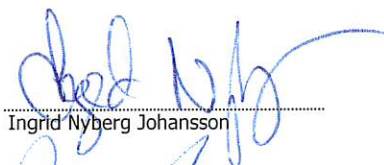
Noter

2019-12-31

2018-12-31

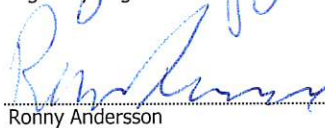
Anderstorp 18 / 4 2020


 Carolina Olofsson

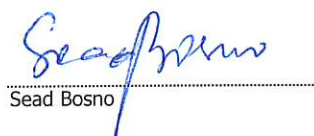

 Ingrid Nyberg Johansson


 Jaroslav Tatol


 Lars Gustafsson


 Ronny Andersson


 Sara Ekman


 Sead Bosno

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Biljana Oroz Malm

Av föreningen vald revisor


 Magnus Emilsson 200429

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckås i Anderstorp, org.nr. 716403-1440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckås i Anderstorp för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisor 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.

W

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 Lyckås i Anderstorp för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Anderstorp den 29/4 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Biljana Oroz Malm

Av föreningen vald revisor