

Årsredovisning

Brf Lysmasken 6

769604-2253

Styrelsen för Brf Lysmasken 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

JUH TJ TI AV SC JZ ON

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lysmasken 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2001-02-06 tomträtten till fastigheten Lysmasken 6 i Stockholms stad. Avtalet omreglerades i januari 2011 och tomträttsavgälden har successivt trappats upp under två år för att därefter ligga fast till nästa omreglering som kommer att ske år 2021. Tomträttsavgälden från 1 januari 2021 kommer att höjas kraftigt under en fyraårsperiod för att från den 1 januari 2025 uppgå till 984 500 kr per år.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader består av fyra flerbostadshus i fyra plan, sluttningsvåning och i en del fall källare med totalt 63 bostadslägenheter samt tre lokaler.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 5 699 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 144 095 000 (119 991 000) kr varav markvärdet motsvarar 73 204 000 (46 148 000) kr och byggnadsvärdet 70 891 000 (73 843 000) kr. Föreningens fastighet har åsatts ett nytt taxeringsvärde 2019, föregående taxeringsvärde inom parentes.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Driftia Förvaltning AB och KEAB-gruppen AB har ombesörjt städningen.

Föreningens medlemmar har valt att själva ta ansvar för trädgårdsskötsel och snöröjning, och därmed begränsa kostnaderna. Under året har det hållits två städdagar där närvarande medlemmar arbetat i trädgården och röjt och städade i gemensamma utrymmen. Föreningen har en trädgårdsgrupp som planerar och gör inköp till trädgården. Alla medlemmar i föreningen har ett ansvar för att efter förmåga hjälpa till med gräsklippning, vattning mm på sommaren och snöröjning på vintern.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: Jh, T, T, SL, AN, B, TV.

Föreningsfrågor

Av föreningens 63 lägenheter var 58 stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 5 stycken lägenheter var upplåtna med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Eldflugan 1 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten samt fjärrvärme.

Förhandlingsordning finns tecknad med hyresgäsföreningen.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Thomas Nilsson	Ordförande
Joacim Leijding Hedlund	Kassör
Thomas Larsson	Ledamot
Siv Carlsson	Ledamot
Cecilia Gustafsson	Ledamot; avgått under året på grund av flytt från föreningen
Joel Bagler	Ledamot
Thomas Tromholt	Ledamot
Aaron Nilsson	Ledamot från 2019-11-13
Yvonne Lindahl	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Thomas Nilsson, Thomas Tromholt och Joacim Leiding Hedlund två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden. Därutöver har föreningen haft en extra föreningsstämma 2019-03-27 där beslut fattades om nytt passagesystem och nytt gruppavtal för leverans av internet och en extrastämma 2019-11-13 där beslut fattades om stadgeändring.

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
-------------------	-----------

Valberedning

Mats Gunnarsson, sammankallande
Lena Wester
Mattias Lahti Davidsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 januari 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2019 94 (93) medlemmar fördelade på 58 lägenheter.

Sju medlemmar har lämnat föreningen under året och åtta medlemmar har tillkommit.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: JH, TD, TT, AV, SL, JB, and YL.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tecknat gruppavtal med Stockholms stadsnät om leverans av internet till samtliga lägenheter. En amortering av ett av föreningens lån har gjorts med 2 miljoner kronor. Föreningslokalen har renoverats och nya möbler har anskaffats. Föreningen har förutom ordinarie årsstämma genomfört två extrastämmor. Vid den första extrastämman i mars diskuterades och beslutades om internet och installation av nytt passersystem. Vid den andra extrastämman i november gjordes fyllnadsval till styrelsen samt godkändes tidigare beslutad stadgeändring. Dessutom gavs ytterligare information om nytt passersystem.

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 294	3 259	3 308	3 297	3 300	3 331
Resultat efter finansiella poster, tkr	-559	-369	-814	-593	-895	-854
Soliditet %	89	86	86	86	86	86
Eget kapital, tkr	56 062	56 621	53 786	54 414	54 944	56 694
Taxeringsvärde, tkr	144 095	119 991	119 991	119 991	97 943	97 943
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	465	465	465	465	465	465
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 053	1404	1 404	1 408	1 496	1 584
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	4,16	6,67	6,67	6,67	8,68	9,19
Genomsnittlig skuldränta %	1,57	1,58	1,72	1,73	3,45	3,82
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	104	104	104	104	104	94
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	16	71	45	79	58	34
Antal överlåtelse	5	3*	2	4	4	3
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	59 334	53 786	56 982	58 171	57 551	46 206

UBA= uthyrningsbar area

* varav en hyresrätt uppläts med bostadsrätt under året

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 143 264	8 427 683	2 442 207	-6 022 601	-369 236
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-369 236	369 236
Förändring av fond yttre underhåll			500 500	-500 500	
Årets resultat					-559 076
Belopp vid årets utgång	52 143 264	8 427 683	2 942 707	-6 892 337	-559 076

AN
SL
JL
TI
PB
TW

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 892 337
Årets resultat	-559 076
Summa	-7 451 413

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	594 000
Anspråktagande av yttre fond	-43 291
Balanseras i ny räkning	-8 002 122
Summa	-7 451 413

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

JUH T. J. TT AN AB Z
SL TW

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 294 007	3 258 633
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 294 007	3 258 633
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 633 821	-2 409 059
Personalkostnader	7	-135 415	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-973 904	-961 492
Summa rörelsekostnader		-3 743 140	-3 501 971
Rörelseresultat		-449 133	-243 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 149	-126 086
Summa finansiella poster		-109 943	-125 898
Resultat efter finansiella poster		-559 076	-369 236
Resultat före skatt		-559 076	-369 236
Årets resultat		-559 076	-369 236

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

Handwritten signatures: AN, AB, Z, SL, TT, TW

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8, 9	59 052 315	60 013 807
Inventarier, verktyg och installationer	10	49 650	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		42 058	42 058
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>59 144 023</i>	<i>60 055 865</i>
Summa anläggningstillgångar		59 144 023	60 055 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 880	2 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	261 752	234 969
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>263 632</i>	<i>237 480</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 614 413	5 178 215
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 614 413</i>	<i>5 178 215</i>
Summa omsättningstillgångar		3 878 045	5 415 695
SUMMA TILLGÅNGAR		63 022 068	65 471 560

JW 7-2 TT AV 12
SC TW

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 143 264	52 143 264
Upplåtelseavgifter		8 427 683	8 427 683
Fond för yttre underhåll		2 942 707	2 442 207
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>63 513 654</i>	<i>63 013 154</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 892 337	-6 022 601
Årets resultat		-559 076	-369 236
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 451 413</i>	<i>-6 391 837</i>
Summa eget kapital		56 062 241	56 621 317
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	6 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		298 824	444 508
Skatteskulder		4 179	8 345
Övriga skulder		18 451	18 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	638 373	378 939
Summa kortfristiga skulder		959 827	850 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 022 068	65 471 560

JLH T.R. TT AN JS SL TN

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1,25%

Fastighetsförbättringar 10%

Fiberdragning 20%

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	2 494 308	2 472 662
	Hyra, bostäder	396 111	385 775
	Hyra, lokaler	172 080	168 840
	Hyra, förråd	5 400	5 400
	Elavgifter	211 544	203 844
	Uthyrningslokalen	14 550	22 110
	Öresavrundning	14	3
	Summa	3 294 007	3 258 634

En hyresrätt uppläts med bostadsrätt den 17/8-18, den hade dessförinnan stått tom sedan 30/11-17 därav det ändrade förhållandet mellan årsavgifter och hyror avseende 2018 och 2019.

Not 2	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	120 331	117 316
	Städdag	1 731	6 381
	Lokalvård, grundavtal	93 456	93 456
	Hiss, besiktning	4 500	4 375
	Hiss, serviceavtal	9 480	9 310
	Avtal, ventilationstillsyn	4 099	3 995
	El	338 105	322 736
	Uppvärmning	655 567	661 011
	Vatten	129 714	127 702
	Renhållning	141 248	72 451
	Container & tippavgifter	26 772	15 526
	Fastighetsförsäkring	94 297	89 822
	Tomträttsavgäld	414 000	414 000
	Kabel-TV & bredband	57 844	17 196
	Övriga besiktningar/kontroller	5 900	-
	Hiss, larmavtal	15 000	15 000

Handwritten signatures and initials: JH, TD, TD, AN, B, SL, TV.

Försäkringsersättning	–	-28 866
Summa	2 112 044	1 941 411

Föreningen har börjat betala för bredband från den 12 juni 2019.

Den försäkringsersättning som föreningen erhöll 2018 avsåg en vattenskada som åtgärdades under 2017.

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	27 005	–
	Förbrukningsmaterial	5 425	8 006
	Kreditupplysningar	400	1 000
	Telefon & porto	4 814	4 725
	Web-sida	5 633	5 660
	Juridisk rådgivning	7 588	9 375
	Revisionsarvode	10 950	11 413
	Föreningsstämmokostnader	17 115	13 092
	Arvode ekonomisk förvaltning	66 751	64 750
	Elektronisk fakturahantering	5 441	5 277
	Övriga förvaltningskostnader	11 813	10 907
	Bankkostnader	2 087	1 605
	Övriga externa tjänster	57 133	13 765
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Uppdatering av underhållsplan	–	8 125
	Upprättande av energideklaration	11 250	–
	Summa	238 547	162 782

Förbrukningsinventarierna avser inköp av möbler samt router till gästlägenheten.

Övriga externa tjänster avser kostnaden för mätdataföretaget som avläser och rapporterar elförbrukningen i lägenheterna, brandskyddsarbete och service på flaggstång.

Not 4	Planerat underhåll	2019	2018
	Torkskåp	–	27 500
	Stamspolning	–	66 000
	Målning & armaturbyte i gästlägenheten	43 291	–
	Summa	43 291	93 500

Kostnaden förslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

JLH T2 TT SL DN AN JB Z

Not 5	Reparationer & underhåll	2019	2018
	Löpande reparationer	45 943	58 346
	Tvättstuga	23 627	21 689
	Uthyrningslokalen	2 155	–
	Ventilation	18 808	8 774
	Hissar	30 600	6 806
	Trädgård	13 604	18 726
	Lektyr	–	2 884
	Marktyr (asfaltering)	7 500	–
	Summa	142 237	117 225

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsskatt	10 950	9 910
	Kommunal fastighetsavgift	86 751	84 231
	Summa	97 701	94 141

Not 7	Personal	2019	2018
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelsen har arvode utbetalats under 2019 med totalt 100 000 kr och till det tillkommer lagstadgade arbetsgivaravgifter.

Not 8	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	68 875 025	68 875 025
	Utgående anskaffningsvärden	68 875 025	68 875 025
	Ingående avskrivningar	-8 909 510	-7 957 676
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-951 834	-951 834
	Utgående avskrivningar	-9 861 344	-8 909 510
	Redovisat värde	59 013 681	59 965 515

JH
TJH
AV
SL
TJH

Not 9	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	266 621	266 621
	Utgående anskaffningsvärden	266 621	266 621
	Ingående avskrivningar	-218 329	-208 671
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 658	-9 658
	Utgående avskrivningar	-227 987	-218 329
	Redovisat värde	38 634	48 292

Not 10	Bredband & fiberdragning	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	189 884	189 884
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	62 062	-
	Utgående anskaffningsvärden	251 946	189 884
	Ingående avskrivningar	-189 884	-189 884
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 412	-
	Utgående avskrivningar	-202 296	-189 884
	Redovisat värde	49 650	0

Årets inköp avser fiberdragning.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Stockholms stads exploateringskontor	103 500	103 500
	CEWE Instrument AB	6 585	3 021
	ABJ Boförvaltning AB	19 900	19 229
	Försäkringspremie	99 245	94 297
	S:T Eriks hiss	4 740	4 740
	Com Hem	4 428	4 393
	Ballou Internet Services AB	933	932
	BRFNET	1 056	1 065
	Fastighetsägarna	0	2 125
	Stockholms stadsnät	19 656	0
	Driftia	1 709	1 667
	Summa	261 752	234 969

JH TL TH AN SL

Not 12	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek, 1,95 % lånet är bundet till 2020-10-30	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek, 1,20 % rörlig tremånadersränta	1 000 000	3 000 000
	Summa	6 000 000	8 000 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fjärrvärme, november - december	155 052	—
	Vatten, november - december	21 671	—
	Upplupet styrelsearvode	103 040	100 000
	Beräknade sociala avgifter	32 375	31 420
	Upplupet revisionsarvode	10 975	11 000
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	313 187	231 595
	Upplupen räntekostnad	2 073	4 924
	Summa	638 373	378 939

TH TL TT SL TV

Not 14	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		25 900 000	25 900 000

UNDERSKRIFTER

Johanneshov den 21/4 2020


Thomas Nilsson


Joacim Leijding Hedlund


Thomas Larsson


Siv Carlsson


Joel Bagler


Aaron Nilsson


Thomas Tromholt

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 april 2020

Borev Revision AB


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lysmasken 6, org.nr 769604-2253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lysmasken 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lysmasken 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 30 april 2020

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2019

<u>Förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	59	57	58	55	55	61
Vattenkostnad kr/kvm UBA	23	22	21	20	18	17
Värmekostnad kr/kvm UBA	115	116	117	117	112	115
Sophantering kr/kvm UBA	25	13	13	13	15	15

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Årsavgifterna kommer inte att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det väsentliga är att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens tomträtt.

Under 2013 har föreningen låtit besiktiga fastigheten för framtagande av en underhållsplan för de närmaste 30 åren. Planen levererades i början av 2014 och uppdaterades hösten 2018. Syftet med planen är att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde samt få kontroll över hur mycket som behöver avsättas till yttre fonden för att föreningen ska kunna utföra planerat underhåll.

Enligt underhållsplanen bör 594 000 kr avsättas till föreningens fond för yttre underhåll.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Åtgärder, utfört underhåll 2012-2019</u>	<u>År</u>	<u>kostnad, tkr</u>
Renovering gästlägenhet	2019	43
Stamspolning	2018	66
Törskåp	2018	28
Lekplatsarbeten	2017	169
Staketbyggnation	2017	45
Putslagning av sockel & smygar	2017	32
Takarbeten, reparation av yttertak & ett balkongtak	2017	119
Byte av armaturer	2017	18
Uppfräschning av soptum	2017	19
Uppfräschning av soptum	2016	91
Byte expansionskärl	2016	25
Byte av armaturer	2016	138
Byte av stuprör och målning av fönsterbleck	2015	152
Ventilationsrengöring & installation av ny fläkt Kalmgatan 35	2015	232

OVK-besiktning	2015	22
Justering av plattor, ny kantsten & reparation av stödmur	2015	44
Byte av en mangel	2014	21
Åtgärder i hisskorgar	2014	93
OVK-besiktning	2014	37
Anläggning nya rabatter samt nytt staket	2014	177
Installation av nytt hisslarm	2014	72
Byte av ett torkskåp	2013	40
Byte av en mangel	2013	19
Utbyte av trapphusarmaturer	2013	132
Byte av dörrbromsar i balkongdörrarna	2012	71
Utbyte av delar av takteglet	2012	29
Stamspolning	2012	59

Prognos föreningens kassa, tkr	2020	2021	2022	2023	2024
IB Likvida medel	3614	2491	2693	3965	2948
Årsavgifter & hyresintäkter	3306	3306	3306	3306	3306
Summa inbetalningar	3306	3306	3306	3306	3306
Löpande reparationer	160	163	166	170	173
Planerat underhåll	1632	31	6532	692	2
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	100	102	104	106	108
Driftkostnader	1717	1751	1786	1822	1859
Tomträttsavgäld	414	644	729	814	899
Övriga rörelsekostnader	167	170	174	177	181
Styrelsearvoden och personalkostnader	135	138	140	143	146
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	104	104	242	239	236
Amorteringar	0	0	160	160	160
Summa utbetalningar	4429	3104	10034	4323	3764
Nytt lån			8000		
UB Likvida medel	2491	2693	3965	2948	2490
Antagen inflation %	2				
Antagen snitträntekostnad %		1,73	1,73	1,73	1,73

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassalikviditet är budgeten för 2020 och bygger i övrig på följande antaganden:
 oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
 att kostnaderna ökar med 2% per år
 prognosen för planerat underhåll bygger på underhållsplanen
 att tomträttsavgälden förändras enligt det nya tilläggsavtalet