

Bostadsrättsföreningen Lyan

Org.nr. 716456-9266

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Sifferbo vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sifferbo 8:43–8:48, 8:50, 8:56. På fastigheten har under året 1990 uppförts 8 hus med adress Bygattu 82 och Stålmyrgattu 1-6 och 10 och innehåller 12 lägenheter med bostadsrätter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
3 rum och kök	2	162
4 rum och kök	10	1088
Bostäder	12	1250

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2011 och reviderad i juni 2020.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast från den 1 januari 2014 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till 564 kr/m².

Avgift till vägförening samt sophämtning ingår i årsavgiften.

Till avgiften tillkommer kostnad för hushållsel, vatten, uppvärmning, kabel-TV och bredband

Medlemsantal

Under året har 2 (1) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 19 (19). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma 2020-06-28. I stämman deltog 6 medlemmar.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Valda till stämman

Peter Widstrand	ordförande	2021
Johan Eriksson	vice ordförande	2022, avgått i oktober
Martin Eriksson	ledamot	2021
Joakim Berg	Ledamot	2022

Suppleanter har varit:

Per-Olof Jansson	2021
Lars Lindberg	2021

Styrelsen har under året hållit 12 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Christina Cederlöf, BoRevision AB med Jörgen Götehed, BoRevision AB som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Per-Olof Jansson och Martin Eriksson med Per-Olof Jansson som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har återföring av nedskrivning av anläggning skett, vilket påverkar resultatet positivt med 5 606 131 kr.

Historik

Byte samt uppgradering av pannorna
Nedgrävning av dagvattenavrinning vid de röda husen.
Målning av de röda husen.
Ventilationsrensning
Målning av dörrar och fönster
Rengöring av tak.

Årets underhåll

Byte av vattenkonsoller

Planerat underhåll

Fasader och fasadkompletteringar
Balkonger
Skärmtak 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	708	707	710	708	706
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 736	298	94	236	299
Avgiftsnivå kr/kvm	564	564	564	564	564
Yttre fond kr/kvm	277	271	159	187	101
Lån kr/kvm	3 267	3 344	3 420	3 497	3 574
Soliditet %	66	36	32	31	28
Likviditet i %	743	610	498	451	373
Genomsnittlig skuldränta i %	1,83	1,83	1,83	2,39	2,59

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 232 000	339 060	504 733	298 364
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut			298 364	-298 364
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		35 000	-35 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		-28 200	28 200	
Årets resultat				5 735 758
Belopp vid årets slut	1 232 000	345 860	796 297	5 735 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	796 297
Årets resultat	5 735 758

Summa till stämmans förfogande **6 532 055**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **6 532 055**

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

cc

Brf Lyan

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	707 502	706 534
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	3 987	0
Summa rörelseintäkter		711 489	706 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-232 467	-222 008
Planerat underhåll	Not 5	-28 200	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-13 138	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	5 373 418	-95 679
Summa rörelsekostnader		5 099 613	-330 829
Rörelseresultat		5 811 102	375 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	225	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-75 569	-77 542
Summa finansiella poster		-75 344	-77 341
Årets resultat		5 735 758	298 364
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-35 000	-140 000
Disposition underhållsfond		28 200	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-6 800	-140 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		5 728 958	158 364

Brf Lyan**Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 9 130 296 3 756 878

Mark

Not 11 1 490 000 1 490 000

10 620 296 5 246 878

Summa anläggningstillgångar

10 620 296 5 246 878**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 0 1 108

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 474 957 1 214 929

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 6 294 6 273

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 082 26 0741 507 333 1 248 384

Kortfristiga placeringar

Not 14 200 000 200 000

Summa omsättningstillgångar

1 707 333 1 448 384**Summa tillgångar****12 327 629 6 695 262**

cc

Brf Lyan**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

1 232 000

1 232 000

Underhållsfond

345 860

339 060

1 577 860

1 571 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

796 297

504 733

Årets resultat

5 735 758

298 364

6 532 055

803 097

Summa eget kapital

8 109 915

2 374 157

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 662 726

3 188 910

2 662 726

3 188 910

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

1 421 036

990 672

Leverantörsskulder

31 219

0

Aktuell skatteskuld

10 240

30 141

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

5 246

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

87 247

111 382

1 554 988

1 132 195

Summa skulder

4 217 714

4 321 105

Summa eget kapital och skulder**12 327 629****6 695 262**

α

Brf Lyan

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 735 758	298 364
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	232 713	95 679
Återföring av nedskrivning	-5 606 131	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	362 340	394 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 079	-3 192
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7 571	-1 018 036
Kassaflöde från löpande verksamhet	355 848	-627 185
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-95 820	930 202
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 820	930 202
Årets kassaflöde	260 028	303 017
Likvida medel vid årets början	1 414 929	1 111 912
Likvida medel vid årets slut	1 674 957	1 414 929

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *cc*

Brf Lyan**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 1,8 %

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 2021 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 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 181 970 kr. (181 970 kr)

Övrigt

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



Brf Lyan

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	704 916	704 916
Övriga intäkter	2 586	1 618
	<u>707 502</u>	<u>706 534</u>
	707 502	706 534
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	3 987	0
	<u>3 987</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	16 838	5 363
Sophämtning	20 558	20 557
Övriga avgifter	35 762	32 570
Förvaltningskostnader	86 019	79 146
Fastighetsavgift, lägre på grund av felperiodisering tidigare år	69 782	81 897
Övriga driftskostnader	3 508	2 475
	<u>232 467</u>	<u>222 008</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	28 200	0
	<u>28 200</u>	<u>0</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 138	3 142
	<u>13 138</u>	<u>13 142</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	232 713	95 679
Återföring av nedskrivning	-5 606 131	0
	<u>-5 373 418</u>	<u>95 679</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	200	201
Ränteintäkter skattekonto	25	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
	<u>225</u>	<u>201</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	75 480	77 515
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	27
Övriga finansiella kostnader	89	0
	<u>75 569</u>	<u>77 542</u>

cc

Brf Lyan

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 609 660	12 609 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 609 660	12 609 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 352 782	-2 257 103
Korrigerig av tidigare avskrivningar	-893 869	0
Årets avskrivningar	-232 713	-95 679
Utgående avskrivningar	-3 479 364	-2 352 782
Ingående nedskrivningar	-6 500 000	-6 500 000
Återföring av nedskrivning	6 500 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-6 500 000
Bokfört värde	9 130 296	3 756 878
Taxeringsvärde för Sifferbo 8:43 mfl i Gagnef kommun. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder småhus	8 735 000	8 735 000
Mark - bostäder småhus	2 184 000	2 184 000
Taxeringsvärde totalt	10 919 000	10 919 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 490 000	1 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 000	1 490 000
Bokfört värde	1 490 000	1 490 000

De

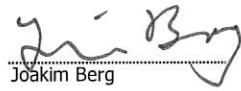
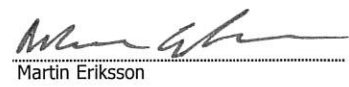
Brf Lyan

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 108			
		0	1 108			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	6 294	6 273			
		6 294	6 273			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	200 000	200 000			
Not 15	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 232 000	339 060	504 733	298 364	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			298 364	-298 364	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-28 200	28 200		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		35 000	-35 000		
	Årets resultat				5 735 758	
	Belopp vid årets slut	1 232 000	345 860	796 297	5 735 758	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	889206	1,59%	2021-12-01	1 339 620	14 404
	Stadshypotek AB	89551	1,80%	2023-12-01	894 852	9 832
	Stadshypotek AB	978288	1,95%	2022-04-30	1 849 290	71 584
					4 083 762	95 820
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 662 726	
	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					3 604 662
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				13 474 000	13 474 000
	Summa ställda säkerheter				13 474 000	13 474 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				95 820	95 820
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 325 216	894 852
					1 421 036	990 672
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				5 246	0
					5 246	0
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				53 497	64 921
	Upplupna räntekostnader				7 308	7 773
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				26 442	38 688
					87 247	111 382

C

Brf Lyan**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Gagnef, 2021-04-29


Joakim Berg
Peter Widstrand
Martin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29


Christina Cederlöf

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyan, org.nr. 716456-9266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

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 misstag, 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 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman

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.

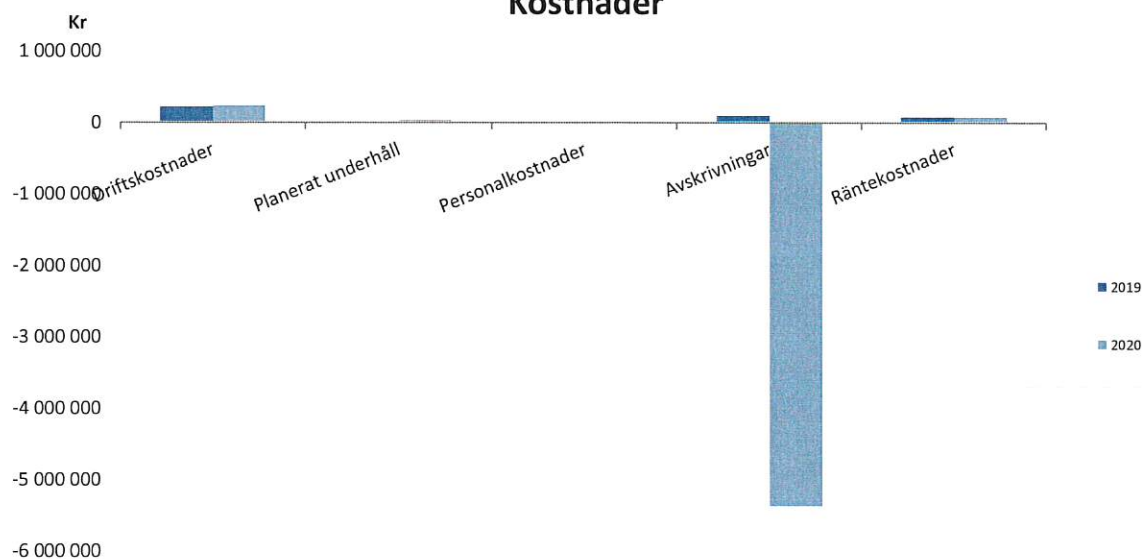
Örebro den 29 / 4 2021



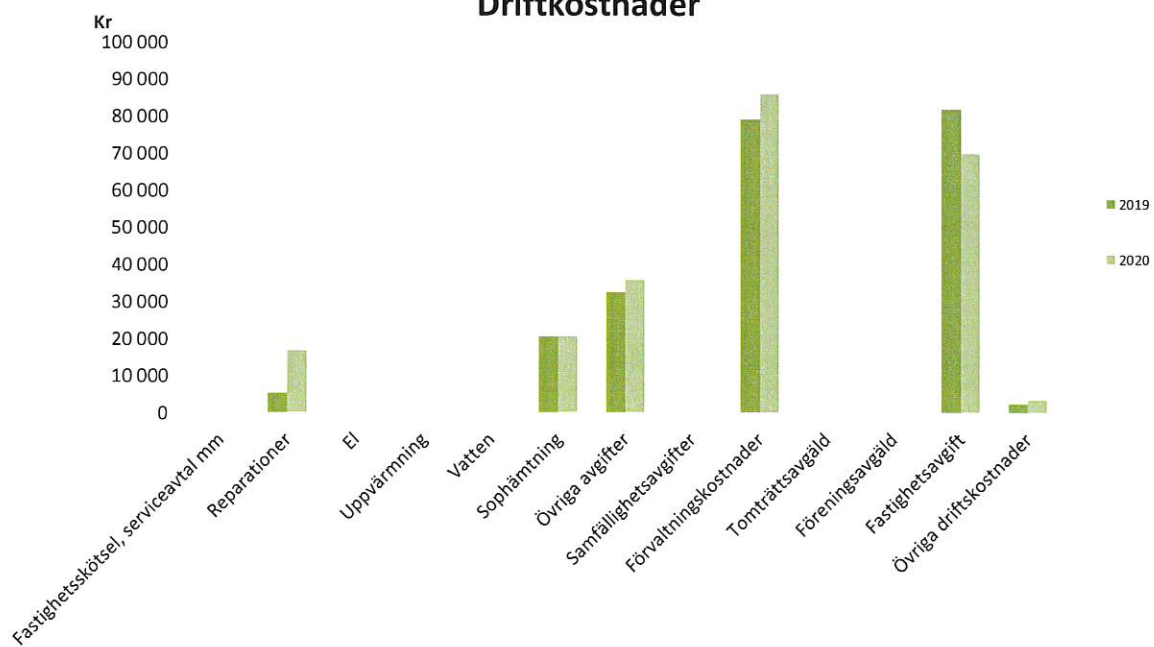
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Lyan

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Lyan



312
KR/KVM
SPARANDE



3267
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



0
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



564
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 312 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 3267 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 6%	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 0 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). De boende betalar själva för el, uppvärmning och vatten.	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 564 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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.