

Bostadsrättsföreningen Lyan

Org.nr. 716456-9266

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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 sommaren 2019.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast från den 1 januari 2014 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 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 1 (3) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 19 (20). 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 2019-06-30. I stämman deltog 5 medlemmar.



Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Valda till stämman

Peter Widstrand	ordförande	2021
Johan Eriksson	vice ordförande	2020
Martin Eriksson	ledamot	2021
Joakim Ramsell	ledamot	2020 avgått under året
Joakim Berg	Ledamot	2020

Suppleanter har varit:

Per-Olof Jansson 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Johan Eriksson och Joakim Berg samt suppleanten Per-Olof Jansson.

Styrelsen har under året hållit 10 (12) 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

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

Under räkenskapsåret har inget underhåll utförts

Planerat underhåll

Komplettera grus
Termostatventiler
8 värmeväxlare
OVK-besiktning
Målning stuprör och hängrännor
Inoljning av entrétrapp

cc

Måla vikportar aluminium

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	707	710	708	706	705
Resultat efter finansiella poster, tkr	298	94	236	299	-174
Avgiftsnivå kr/kvm	564	564	564	564	564
Yttre fond kr/kvm	271	159	187	101	0
Lån kr/kvm	3 344	3 420	3 497	3 574	3 650
Soliditet %	36	32	31	28	24
Likviditet i %	610	498	451	373	250
Genomsnittlig skuldränta i %	1,83	1,83	2,39	2,59	2,90

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 232 000	0	199 060	550 737	93 997
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				93 997	-93 997
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			140 000	-140 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond					
Årets resultat					298 364
Belopp vid årets slut	1 232 000	0	339 060	504 733	298 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	504 733
Årets resultat	298 364

Summa till stämmans förfogande **803 097**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **803 097**

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

de

Brf Lyan

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	706 534	707 881
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 208
Summa rörelseintäkter		706 534	713 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-222 008	-255 901
Planerat underhåll	Not 5	0	-179 440
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-13 142	-8 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-95 679	-95 681
Summa rörelsekostnader		-330 829	-539 976
Rörelseresultat		375 705	173 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	201	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-77 542	-79 317
Summa finansiella poster		-77 341	-79 116
Årets resultat		298 364	93 997
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-140 000	-145 000
Disposition underhållsfond		0	179 440
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-140 000	34 440
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		158 364	128 437

pe

Brf Lyan**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10

3 756 878

3 852 557

Mark

Not 11

1 490 000

1 490 000

5 246 878

5 342 557

Summa anläggningstillgångar

5 246 878

5 342 557

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12

1 108

1 108

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 214 929

911 912

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13

6 273

6 273

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 074

22 882

1 248 384

942 175

Kortfristiga placeringar

Not 14

200 000

200 000

Summa omsättningstillgångar

1 448 384

1 142 175

Summa tillgångar**6 695 262****6 484 732**

ac

Brf Lyan**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

1 232 000

1 232 000

Underhållsfond

339 060

199 060

1 571 060

1 431 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

504 733

550 737

Årets resultat

298 364

93 997

803 097

644 733

Summa eget kapital

2 374 157

2 075 793

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 188 910

2 258 708

3 188 910

2 258 708

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

990 672

2 016 694

Leverantörsskulder

0

7 521

Aktuell skatteskuld

30 141

12 149

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

111 382

113 867

1 132 195

2 150 231

Summa skulder

4 321 105

4 408 939

Summa eget kapital och skulder**6 695 262****6 484 732**

cc

Brf Lyan**Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	298 364	93 997
-----------------------------------	---------	--------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	95 679	95 681
Kassaflöde från löpande verksamhet	394 043	189 678

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 192	-900
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 018 036	1 916 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	-627 185	2 105 358

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	930 202	-2 016 694
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	930 202	-2 016 694

Årets kassaflöde	303 017	88 664
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	1 111 912	1 023 248
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 414 929	1 111 912
-------------------------------------	------------------	------------------

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).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

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 0,8 %

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	704 916	704 916
	Övriga intäkter	1 618	2 965
		<u>706 534</u>	<u>707 881</u>
		706 534	707 881
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	5 208
		<u>0</u>	<u>5 208</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	5 363	8 338
	Vatten	0	2 058
	Sophämtning	20 557	21 026
	Övriga avgifter	32 570	30 838
	Förvaltningskostnader	79 146	106 913
	Fastighetsavgift	81 897	81 893
	Övriga driftskostnader	2 475	4 835
		<u>222 008</u>	<u>255 901</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	80 000
	Underhåll huskropp utvändigt	0	99 440
		<u>0</u>	<u>179 440</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	10 000	7 100
	Sociala kostnader	3 142	1 854
		<u>13 142</u>	<u>8 954</u>
		13 142	8 954
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	95 679	95 681
		<u>95 679</u>	<u>95 681</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	201	201
		<u>201</u>	<u>201</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	77 515	79 317
	Räntekostnader kortfristiga skulder	27	0
		<u>77 542</u>	<u>79 317</u>

a

Brf Lyan

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 609 660	12 609 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 609 660	12 609 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 257 103	-2 161 422
Årets avskrivningar	-95 679	-95 681
Utgående avskrivningar	-2 352 782	-2 257 103
Ingående nedskrivningar	-6 500 000	-6 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 500 000	-6 500 000
Bokfört värde	3 756 878	3 852 557
Taxeringsvärde för Sifferbo 8:43 mfl i Gagnef kommun. Värdeår 1990.		
Byggnad	8 735 000	8 735 000
Mark	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

cc

Brf Lyan

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 108	1 108
	1 108	1 108

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 273	6 273
	6 273	6 273

Not 14 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	200 000	200 000

Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 232 000	199 060	550 737	93 997
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				93 997	-93 997
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			140 000	-140 000	
Årets resultat					298 364
Belopp vid årets slut	0	1 232 000	339 060	504 733	298 364

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	889206	1,59%	2021-12-01	1 354 024	14 404
Stadshypotek AB	889207	1,95%	2020-12-01	904 684	9 832
Stadshypotek AB	978288	1,95%	2022-04-30	1 920 874	71 584
				4 179 582	95 820

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 188 910**

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 3 700 482

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar 13 474 000 13 474 000

varav frigjorda

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)	894 852	1 920 874
	990 672	2 016 694

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	64 921	59 198
Upplupna räntekostnader	7 773	8 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 688	46 648
	111 382	113 867

cc

Brf Lyan**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

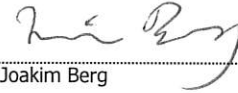
Gagnef, 2020-06-03



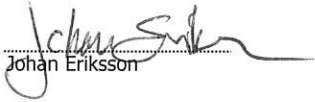
Peter Widstrand



Martin Eriksson



Joakim Berg



Johan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-10



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 2019.

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 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna andra informationen 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 identifierats 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. Risker 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.

cc

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

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.

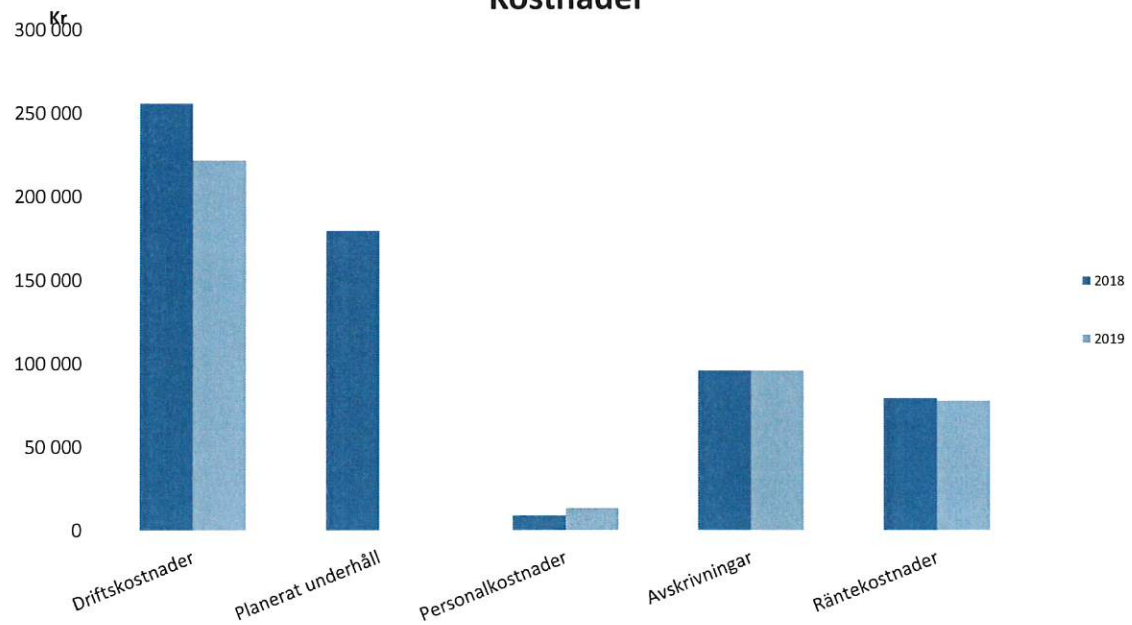
Örebro den 10 / 6 2020



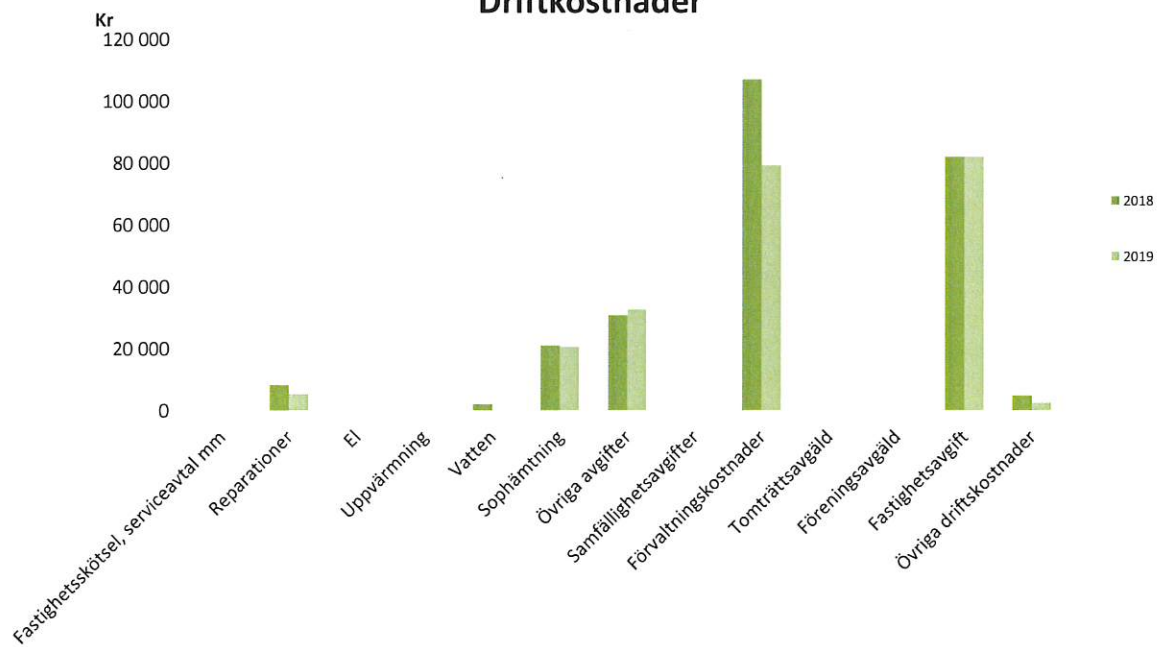
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Lyan

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Lyan



315
KR/KVM
SPARANDE



3344
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 315 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 3344 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 notföreteckning.

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 resultat-dispositionen 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.