



Org Nr: 716420-3072

Styrelsen för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Org.nr: 716420-3072

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Haninge Vendelsö 3:1730 i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	R o k	Antal	Kvm
Bostadsrätter	134	9 462	1	16	672
Parkeringar	109		2	76	4 608
garageplatser	32		4	42	4 182
				134	9 462

Föreningens fastighet är byggd 1990 värdeår 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

- Under året har värmesystemen uppdaterats med nya Legaletter.
- Tak, våren och hösten- Inspektion av taken i området med åtföljande reparation av trasiganock och tegelpannor, någon dålig läkt har bytts ut, rensning av hängrännor och reparation av trasiga hängrännor samt nya ventilations plåtstosar har satts upp.
- Ny mangel till tvättstugan.
- Under året har 5 varmvattenberedare byts ut.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Entrébalkonger	Ytskikt som släppt har åtgärdats genom slipning. Arbetet fortsätter under våren där behov föreligger.
Hösten 2021	Ventilation	HSB byter ut fläktfilter i alla lgh.
Våren 2021	OVK	Eftersom OVK inte blev godkänd så kommer Aircano att åtgärda nedslag samt utföra ny OVK. OVK måste enligt lag utföras vart tredje år.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012-2013	Ventilation	Utbyte av ventilationssystem.
2013-2015	Fasad	Målning av våra fastigheter, slutfördes 2015.
2014	Lägenhet	Radonmätning genomfördes med ett godkänt resultat.
2015	Lägenhet	Lägenhetsbesiktning genomfördes för att försöka förekomma nya vattenskador i lgh.
2016	Parkering	P-platser, utökning med fem nya parkeringsplatser för uthyrning till boende i föreningen.
2016	Lekplats	Lekplats, ny klätterställning med fallsand till gård 2.
2017	Lekplats	Lekplats, nya gungor med gummimatta till gård 6, ny gungleksak gård 5 och fallsand under rutschkana gård 1.
2017	Tvättstuga	Tvättstuga, Nytt torkskåp samt utbyte av två tvättmaskiner.
2017	Mark	Mark, ny stödmur gård 6 mellan hus 75 och 77.
2017	Ventilation	Ventilation, godkänd OVK genomförd.
2018	Mark	Mark, uppsättning av vägbommar i området.
2018	Parkering	En p-plats har dränerats och därefter asfalterats.
2018	Värmesystem	Utbyte av åtta varmvattenberedare samt två legaletter (värmesystem).

Övriga väsentliga händelser

Vi medlemmar tog ett rejält omtag om höstens städdag och gallrade ur växtligheten i området, tillsammans fyllde vi tre stora containrar för trädgårdsavfall. Trots omständigheterna med pandemin så genomfördes en aktiv städdag med grill lunch i det fria.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Birgitta Blom
Elias Eriksson
Jonas Berglund
Marga Sjöström
Milan Lasic
Samuel Kääriä

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Roger Björck

Suppleant

Under perioden från stämman 2020-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Birgitta Blom
Milan Lasic
Marga Sjöström
Samuel Kääriä
Anders Grönqvist
Jonas Berglund

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Roger Björck

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marga Sjöström och Milan Lasic.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgitta Blom, Samuel Kääriä, Milan Lasic och Marga Sjöström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Åsa Forslin Aronsson
Mahlene Styffe
BoRevision Joacim Häll

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Birgitta Blom och Samuel Kääriä.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Valberedning

Valberedningen består av Marcus Nolfelt.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 179 (179) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 13 (17) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	777	777	745	777	777
Totala intäkter kr/kvm*	838	835	808	836	835
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	393	378	396	399	320
Belåning, kr/kvm	7 934	8 073	8 312	8 547	8 745
Räntekänslighet	10%	10%	11%	11%	11%
Totala driftkostnader kr/kvm*	326	330	269	273	306
Energikostnader kr/kvm	44	58	55	50	47

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 909	7 905	7 642	7 907	7 903
Resultat efter finansiella poster	742	2 556	2 599	2 085	2 092
Soliditet	18%	17%	14%	12%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 908 938
Rörelsekostnader	- 6 055 508
Finansiella poster	- 1 111 326
Årets resultat	742 104
Planerat underhåll	+ 2 039 572
Avskrivningar	+ 935 972
Årets sparande	3 717 648
Årets sparande per kvm total yta	393

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 515 042	0	4 129 147	740 772	2 555 537
Reservering till fond 2020			1 623 000	-1 623 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 039 572	2 039 572	
Balanserat i ny räkning				2 555 537	-2 555 537
Årets resultat					742 104
Belopp vid årets slut	8 515 042	0	3 712 575	3 712 881	742 104





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 296 309
Årets resultat	742 104
Reservering till underhållsfond	-1 623 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 039 572</u>
Summa till stämmans förfogande	4 454 985

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 454 985
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 908 938	7 905 024
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 633 850	-2 930 329
Övriga externa kostnader	Not 3	-298 053	-96 694
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-187 631	-178 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 972	-935 972
Summa rörelsekostnader		-6 055 508	-4 141 357
Rörelseresultat		1 853 430	3 763 667
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 532	17 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 128 858	-1 225 813
Summa finansiella poster		-1 111 326	-1 208 130
Årets resultat		742 104	2 555 537

**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	84 147 754	85 083 726
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	197 500
		<u>84 147 754</u>	<u>85 281 226</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 148 254</u>	<u>85 281 726</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 331	6 667
Övriga fordringar	Not 10	4 733 636	4 500 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	381 930	344 480
		<u>5 117 897</u>	<u>4 851 980</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 300 000	3 300 000
Kassa och bank	Not 13	109 900	110 800
Summa omsättningstillgångar		<u>8 527 797</u>	<u>8 262 780</u>
Summa tillgångar		<u>92 676 051</u>	<u>93 544 506</u>

**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 515 042	8 515 042
Yttre underhållsfond		3 712 575	4 129 147
		<u>12 227 617</u>	<u>12 644 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 712 881	740 772
Årets resultat		742 104	2 555 537
		<u>4 454 985</u>	<u>3 296 309</u>
Summa eget kapital		<u>16 682 602</u>	<u>15 940 498</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	40 964 249	75 072 091
		<u>40 964 249</u>	<u>75 072 091</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	34 107 844	1 314 353
Leverantörsskulder		135 642	466 708
Skatteskulder		32 085	22 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	753 629	728 559
		<u>35 029 200</u>	<u>2 531 917</u>
Summa skulder		<u>75 993 449</u>	<u>77 604 008</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>92 676 051</u>	<u>93 544 506</u>

**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	742 104	2 555 537
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	935 972	935 972
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 678 076	3 491 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 114	-24 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-296 208	134 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 348 754	3 601 870
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	197 500	-197 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	197 500	-197 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 314 351	-2 265 151
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 314 351	-2 265 151
Årets kassaflöde	231 903	1 139 219
Likvida medel vid årets början	7 844 951	6 705 733
Likvida medel vid årets slut	8 076 854	7 844 951

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Brf Lyckeby i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,89% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 535 397 kr.



**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 347 984	7 347 984
Hyror	517 125	519 009
Övriga intäkter	49 404	45 187
Bruttoomsättning	7 914 512	7 912 180
Avgifts- och hyresbortfall	-5 575	-7 126
Hyresförluster	0	-30
	7 908 938	7 905 024
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	258 343	170 826
Reparationer	577 334	832 810
El	75 387	92 090
Vatten	343 183	460 281
Sophämtning	189 368	184 207
Fastighetsförsäkring	169 495	154 086
Kabel-TV och bredband	225 687	220 199
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	310 900	301 604
Förvaltningsarvoden	409 735	375 354
Övriga driftkostnader	34 846	49 322
Planerat underhåll	2 039 572	89 550
	4 633 850	2 930 329
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	17 789	15 732
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 320	10 774
Administrationskostnader	13 829	34 448
Extern revision	13 875	13 000
Konsultkostnader	197 500	0
Medlemsavgifter	22 740	22 740
	298 053	96 694
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	141 900	134 400
Revisionsarvode	5 676	5 500
Sociala avgifter	39 855	38 262
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	187 631	178 362
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 118	2 142
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 810	14 852
Övriga ränteintäkter	604	689
	17 532	17 683
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 127 293	1 225 813
Övriga räntekostnader	1 565	0
	1 128 858	1 225 813



HSB Brf Lyckeby i Haninge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 311 109	98 311 109
Ingående anskaffningsvärde mark	7 117 000	7 117 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 428 109	105 428 109
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 344 383	-19 408 410
Årets avskrivningar	-935 972	-935 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 280 355	-20 344 383
Utgående redovisat värde	84 147 754	85 083 726
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 480 000	76 480 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 309 000	2 309 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 320 000	27 320 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	1 344 000
Summa taxeringsvärde	107 453 000	107 453 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	197 500	0
Årets investeringar	-197 500	197 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	197 500
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	66 682	66 682
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 666 541	4 433 739
Placeringskonto HSB Stockholm	413	412
	4 733 636	4 500 833
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	381 434	343 942
Upplupna intäkter	496	538
	381 930	344 480
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 300 000	3 300 000
	3 300 000	3 300 000
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	109 900	110 800
	109 900	110 800



**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

Noter					2020-12-31	2019-12-31
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	19218082	0,51%	2023-02-14	8 525 067	45 537
	SBAB	19218112	1,54%	2023-11-10	9 620 629	50 762
	SBAB	24427986	1,26%	2021-09-08	7 127 250	137 000
	SBAB	24428044	1,56%	2022-12-09	7 802 753	150 000
	SBAB	24428052	0,39%	2021-03-12	12 400 000	200 000
	SBAB	26806364	0,39%	2021-03-12	1 550 000	200 000
	Swedbank	854457777	2,55%	2026-01-23	7 602 369	143 946
	Swedbank	854457785	2,55%	2026-01-23	7 954 290	150 614
	Swedbank	854457793	1,90%	2021-12-20	7 666 552	145 166
	Swedbank	854457801	1,90%	2021-12-20	4 823 183	91 326
					75 072 093	1 314 351

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

68 500 338

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**40 964 249**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut
Kommunal borgen Haninge Kommun

16 552 000

16 552 000

66 394 843

59 834 444

82 946 843

76 386 444

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

34 107 844

1 314 353

34 107 844**1 314 353****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader
Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga upplupna kostnader

44 264

45 886

608 931

607 917

100 434

74 756

753 629**728 559**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Birgitta Blom.....
Milan Lasic.....
Marga Sjöström.....
Samuel Tuomas Kääriä.....
Anders Grönqvist.....
Jonas Berglund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Åsa Forslin Aronsson
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor





Org Nr: 716420-3072

HSB Brf Lyckeby i Haninge

Noter

2020-12-31

2019-12-31



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckeby i Haninge, org.nr. 716420-3072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckeby i Haninge för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckeby i Haninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den / 2021

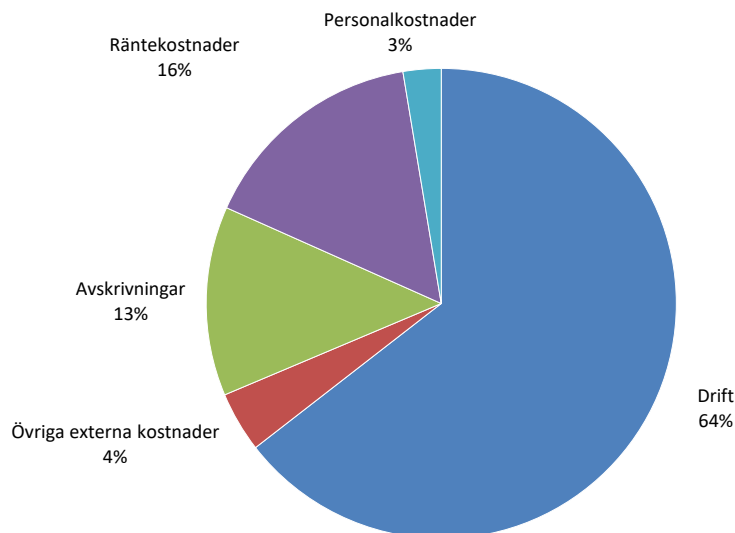
.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Åsa Forslin Aronsson
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Lyckeby i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

