



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Lyktan i Ystad

Org nr 716439-5662



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Lyktan i Ystad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 10 april 1992 och nuvarande stadgar registrerades den 8 augusti 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1993 på fastigheten Elverket 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Regementsgatan 47 A-F i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	335
2	19	1 237
3	16	1 276
4	7	652
	48	3 500

Lokaler, bostadsrätt	1	1 280	Ägs av Brf, hyrs ut till Ystad Kommun
Parkeringsplatser	58		därav 8 st besöksplatser

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22, varvid 25 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående ombyggnad av gruppboendet hölls den 2019-11-27, varvid 30 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att godkänna föreslagen ombyggnadsplan för våning 1 och 2 på gruppboendet Lyktan 1 och 2 i trapphus E och F till bostadsrätter samt att ändra på andelstalen utifrån lagt förslag.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Håkan Persson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Helén Sandberg	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Bengt Andersson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Christina Mårtensson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2020
Tommy Evnell	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Bo Lundström samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jan Månsson och Bengt Oskarsson med Jan Månsson som sammankallande.

Under året har Helén Sandberg varit av föreningen anställd vicevärd på deltid. *As*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Acriplan och Presto	systematiskt brandskydd
HSB Skåne	fastighetsskötsel (fr o m 2020-01-01 Ystad Trädgårdsservice)
Otis AB	hiss service (fr o m 2020-01-01 Alt Hiss AB)
Stena recycling, Ystad kommun	tömning av miljöstation
Westerbergs städ	lokalvård
Aimo Park	tillsyn av parkering
Grupplarm AB	felanmälan
Assemblin	fläktsystem
Ystad Låsservice	service av dörrar och porttelefoner
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 22 augusti 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, asfaltomläggningen ligger kvar på år 2022 då en ombyggnation sker i fastigheten under 2021. Underhåll på gruppboendet Lyktan 1 och 2 i trapphus E och F är stoppat, endast akuta händelser åtgärdas t ex läckage och maskinsador. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2019 har nya vita staket satts upp vid parkeringarna, nya stenbeläggningar har anlagts vid varje entré förutom i A-trappan som redan var iordningsställt. Ny belysning har installerats på vinden med rörelsedetektor och LED-lampor. Alla cykelhus har målats och skadade delar har bytts ut, ex reglar och stuprännor. Ny asfaltering har gjorts vid in- och utfart samt punktvis förbättring vid skadad asfalt.

Stamspolning av samtliga avlopp, både huvudstammar och de som är i respektive lägenhet planeras att ske under 2020.

År 2021-2022 i samband med ombyggnaden av gruppboendet se över rörgroparna då många rörledningar och kopplingar i dessa är i dåligt skick. Hissarna samt fläktarna behöver ses över och eventuellt bytas ut mot energisparande fläktar. Asfaltering av parkering behöver ses över och även placering av parkeringsplatser samt antalet.

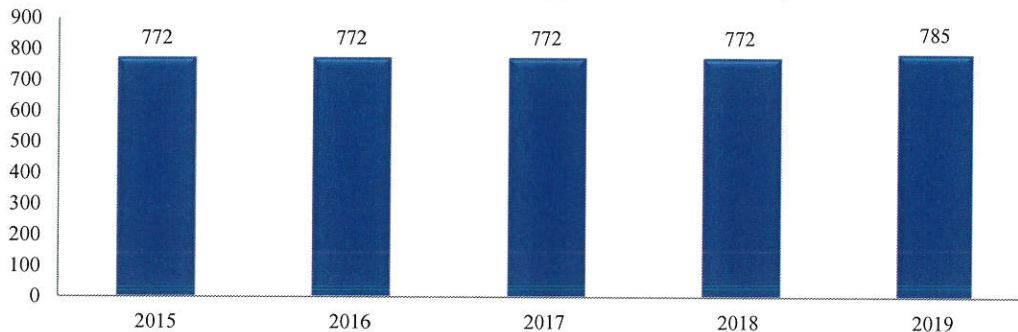
Ac

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 785 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 815 974 kr. Under året har föreningen amorterat 630 970 kr, Med en amorteringstakt enligt kortfristig del (716.000 kr) blir det 43 år.

En större vattenskada, beroende på sönderrostad avloppstam i trapphus E medförde en stor självrisk på 55.800 kr på grund av höga åldersavdrag. De problem som detta orsakade i intilliggande lägenheter har åtgärdats där självriskerna täckte uppkomna kostnader.

En ytterligare vattenskada orsakad av boende i trapphus E fick åtgärdas med avfuktning på gruppboendet Lyktan 1 och 2 i trapphus E samt en lägenhet på tredje våningen. Självriskerna för föreningen blev 9.300 kr i och med den kollektiva bostadsrättsförsäkringen.

Finansieringen av ombyggnaden av gruppboendet till bostadsrätter planeras ske med byggnadskreditiv och när projektet är klar kommer kostnaden för detta finansieras av försäljningen av bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	69
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	66

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 987	4 958	4 829	4 814
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 151	-1 122	835	906
Eget kapital, tkr	20 874	19 723	20 845	18 801
Taxeringsvärde, tkr	53 150	49 089	49 089	49 089
-varav byggnad, tkr	40 600	37 800	37 800	37 800
Soliditet	40%	38%	38%	36%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	785	772	772	772
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 676	1 639	1 638	1 651
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 447	6 580	6 847	6 997
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	133	95	121	161
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	58%	64%	67%	50%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	21	51	41	65
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	64	490	61	53
Avskrivning/m ² byggnadsyta	216	216	242	242

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 485 551	2 139 701	3 737 530	10 482 690	-1 122 428	19 723 044
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 122 428	1 122 428	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			102 000	-102 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-307 600	307 600		0
Årets resultat					1 150 875	1 150 875
Belopp vid årets utgång	4 485 551	2 139 701	3 531 930	9 565 862	1 150 875	20 873 920

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 360 262
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-102 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	307 600
Årets resultat	1 150 875
Summa till stämmans förfogande	10 716 737

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 716 737
-------------------------	------------

AD

Resultaträkning

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 954 085	4 858 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 000	100 000
Summa rörelseintäkter		4 987 085	4 958 289

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 870 574	-1 922 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 820	-230 940
Underhåll enligt plan	Not 6	-307 600	-2 341 555
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-126 889	-135 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 033 840	-1 033 840
Summa rörelsekostnader		-3 400 723	-5 664 143

Rörelseresultat

1 586 362 **-705 854**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 097	37 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 583	-454 392
Summa finansiella poster		-435 486	-416 574

Årets resultat

1 150 875 **-1 122 428**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 150 875	-1 122 428
Reservering till fond för yttre underhåll	-102 000	-242 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	307 600	2 341 555
Överföring till balanserat resultat	1 356 475	977 127

AB

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 44 774 764 45 808 604

Pågående nyanläggningar

Not 10 79 806 0

Summa materiella anläggningstillgångar

44 854 570 45 808 604

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

44 855 070 45 809 104

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

12 099 1 027 016

Övriga kortfristiga fordringar

5 431 5 428

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 45 950 24 602

Summa kortfristiga fordringar

63 480 1 057 046

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 6 500 000 4 300 000

Summa kortfristiga placeringar

6 500 000 4 300 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 960 866 657 508

Summa kassa och bank

960 866 657 508

Summa omsättningstillgångar

7 524 346 6 014 555

Summa tillgångar

52 379 416 51 823 659

AO

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 485 551	4 485 551
Upplåtelseavgifter	2 139 701	2 139 701
Fond för yttre underhåll	3 531 931	3 737 530
Summa bundet eget kapital	10 157 183	10 362 782

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 565 862	10 482 690
Årets resultat	1 150 875	-1 122 428
Summa fritt eget kapital	10 716 737	9 360 262

Summa eget kapital

Not 15	20 873 920	19 723 044
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	30 099 974	30 790 944
Summa långfristiga skulder		30 099 974	30 790 944

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		716 000	656 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	16 669	16 669
Leverantörsskulder		350 000	70 452
Aktuell skatteskuld	Not 18	9 510	5 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 162	1 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	312 181	560 268
Summa kortfristiga skulder		1 405 522	1 309 670

Summa skulder

31 505 496	32 100 614
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

52 379 416	51 823 659
-------------------	-------------------

Å

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 853 564 kr.

AP



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 749 174	2 700 384
	Årsavgifter lokaler	278 859	1 115 436
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-278 859	-1 115 436
	Hysesintäkt bostäder	300	0
	Hysesintäkt lokaler	2 144 975	2 098 316
	Hysesintäkt garage och bilplatser	54 400	55 600
	Årsavgift konsumtionsavgift el	90	0
	Övriga intäkter i verksamheten	30	120
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 116	3 869
		4 954 085	4 858 289
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	33 000	0
	Övrigt	0	100 000
		33 000	100 000
	Föreningen erhöll miljöpriset "Hållbarhetsbidraget 2018" för insatser kring förbättrad belysning såväl utomhus som i trapphuset.		
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-325 113	-337 915
	El	-73 356	-75 196
	Uppvärmning	-389 639	-433 735
	Vatten	-203 413	-198 213
	Renhållning	-93 274	-82 978
	TV, bredband, iptelefoni	-49 375	-46 697
	Obligatoriska besiktningar	0	-22 500
	Förvaltningskostnader	-508 104	-512 252
	Försäkringar	-38 814	-33 942
	Fastighetsskatt	-183 596	-179 066
	Övriga driftskostnader	-5 890	0
		-1 870 574	-1 922 494
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 238	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-19 680	-13 725
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 056	-3 625
	Föreningsverksamhet	-1 000	-4 000
	Kontorsutrustning och -material	-3 751	-13 691
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 395	-3 226
	Konsulter	0	-168 060
	Medlemsavgifter HSB	-15 700	-15 700
		-61 820	-230 940
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-307 600	-2 341 555
		-307 600	-2 341 555
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-44 800	-42 700
	Löner för anställda	0	-10 557
	Vicevårdsarvode	-41 150	-40 372
	Övriga arvoden	-6 935	-6 842
	Övriga personalkostnader	-2 444	-1 000
	Revisionsarvode	-2 500	-1 800
	Sociala avgifter	-29 060	-32 042
		-126 889	-135 314
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 033 840	-1 033 840
		-1 033 840	-1 033 840

Ad

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2112

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

57 854 863

57 854 863

Ingående anskaffningsvärde mark

2 129 000

2 129 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

59 983 863

59 983 863

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-10 175 259

-9 141 419

Årets avskrivningar byggnader

-1 033 840

-1 033 840

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 209 099

-10 175 259

Nedskrivning byggnader

-4 000 000

-4 000 000

Utgående redovisat värde

44 774 764

45 808 604

Redovisade värden byggnader

42 645 764

43 679 604

Redovisade värden mark

2 129 000

2 129 000

Fastighetsbeteckning: Elverket 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	31 000 000	10 400 000	41 400 000	37 600 000
Lokaler		9 600 000	2 150 000	11 750 000	11 489 000
		40 600 000	12 550 000	53 150 000	49 089 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering

79 806

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

79 806

0

Pågående nyanläggningar avser kommande ombyggnad av gruppboendet med kostnader för projektledning och jurist. Projekten beräknas pågå 2020-2021 där ombyggnaden påbörjas i januari 2021.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring

9 774

9 494

Förutbetalda kabel-TV och bredband

8 652

8 684

Upplupna ränteintäkter

4 360

5 530

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 164

894

45 950

24 602

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-08	500 000	
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-24	1 500 000	1 500 000
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-27	2 800 000	2 800 000
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-03-02	1 000 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-26	700 000	
			6 500 000	4 300 000

10

**Not 14 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	960 866	657 508
	960 866	657 508

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 485 551	2 139 701	3 737 530	10 482 690	-1 122 428
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-1 122 428	1 122 428
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			102 000	-102 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-307 600	307 600	
Årets Resultat					1 150 875
Belopp vid årets utgång	4 485 551	2 139 701	3 531 931	9 565 862	1 150 875

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2023-03-24	9 690 974	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,63%	2022-12-22	6 620 000	240 000
Swedbank Hypotek AB	1,37%	2020-09-25	8 600 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,61%	2021-09-24	5 905 000	276 000
			30 815 974	716 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 099 974
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 864 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	27 235 974
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och det klassificeras därför som långfristigt per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som klassificeras som kortfristig.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

Summa ställda säkerheter

54 798 000	54 798 000
54 798 000	54 798 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	16 669	17 224
Uttag	0	-555
	16 669	16 669

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 510	5 144
	9 510	5 144

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 162	1 137
	1 162	1 137

40

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	1 217	1 191
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	97 496
Upplupna räntekostnader	98 187	56 943
Upplupen revision	9 200	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 577	395 538
	312 181	560 268

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Gruppboendet Lyktan 1 och 2 i trapphus E och F kommer att upphöra med sin verksamhet 2020-12-31. Därefter är lokalerna disponibla för föreningen att omvandla till bostäder. Denna process har inletts 2019 med projektledning. Under 2020 kommer det att tas fram bygglov, finansieringskalkyler, upphandling m.m för att vara i fas då ombyggnaden påbörjas i januari 2021. Medlemmarna har kallats till informationsmöte kring denna process under hösten 2019 samt att föreningen haft en extra stämma för att ta beslut om ombyggnaden samt ändrade andelstal.

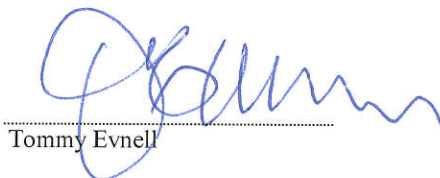
Ystad 22 / 4 2020


Bengt Andersson

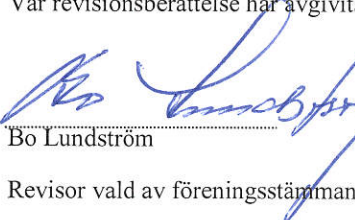

Christina Mårtensson


Helén Sandberg


Håkan Persson


Tommy Evnell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07


Bo Lundström
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyktan i Ystad, org.nr. 716439-5662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyktan i Ystad för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

AB

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 Lyktan i Ystad för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad den 715-2020


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bo Lundström
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.