



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lyktan i Umeå
769618-3040

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Lyktan i Umeå, 769618-3040 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2012 på fastigheten Lyktgubben 48 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Älvans väg 5 och 25 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	30	1 300
Bilplatser	23	
Gästparkeringar	4	

De senaste åren har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten eftersom husen är så nya.

Föreningen har under året genomfört följande underhållsåtgärder:

- Reparationer av socklarna
- Målning av parkeringslinjer
- En genomgripande energigenomgång av bägge husen, OVK samt påföljande rensning av frånluftskanalerna

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-10-18 och då konstaterades:

- De tidigare rapporterade skadorna på socklarna var åtgärdade. För övrigt inga anmärkningar

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta styrsystem i värmesystemet.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 110 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 14% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond med 368 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att ta ut en avgift motsvarande 5% av prisbasbeloppet

Styrelsens sammansättning:

Styrelse

Louise Almén	ordförande
Marja Granqvist	sekreterare
Ellen Ederlöv	ledamot
Beatrice Martinsson	ledamot
Elsa Eriksson	ledamot
Erik Bergström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Louise Almén, Ellen Ederlöv och Elsa Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Louise Almén, Marja Granqvist, Elsa Eriksson och Ellen Ederlöv, två i förening.

Revisorer har varit Anna Marntell, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning tillsvidare vakant.

Föreningens fullmäktige representant till HSB Norrs årsstämma har varit Louise Almén samt Anna Marntell som ersättare

Under sommarsäsongen har styrelsen varit ansvariga för odlingar i pallkragar vid båda husen.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-30. På stämman deltog 11 medlemmar.

Till stämman inkom följande motion:

1. Anta 2023 års HSB normalstadgar (beslut 1 av 2) - bifall

En extrastämma hölls 2023-10-24 där deltog 8 medlemmar. Stämman hölls angående antagande av 2023 års HSB normalstadgar (beslut 2 av 2) samt nyval av styrelseledamot.

Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna samt välja in Beatrice Martinsson som ordinarie styrelseledamot.

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Telia
Telia
HSB Norr
HSB Norr
Umeå Energi
Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 43. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 534	1 445	1 361	1 305	1 282
Resultat efter fin.poster i tkr	-598	-24	15	6	-12
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 110	938	885	843	826
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	900	674	677	611	628
Energikostnad, kr/m2 totalyta	267	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	10 287	10 328	10 367	10 404	10 440
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	10 287	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	4,2	1,7	0,8	1,1	0,9
Räntekänslighet i %	10,2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 547	1 291	1 081	883	708
Soliditet i %	53,7	54,6	54,7	54,6	54,6
Sparande, kr/m2 totalyta	-209	204	235	228	214

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 372 926 kr. Under året har föreningen amorterat 52 899 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 253 år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023 samt ett negativt kassaflöde. Detta beror på ökade rörelse- och räntekostnader. Den upprättade budgeten för 2024 påvisar ökade kostnader och det kommer att finansieras med höjda årsavgifter. Föreningen har även ökat upp amorteringen på lånen för att på sikt minska räntekostnaderna.

Framtida ekonomiska åtaganden förväntas finansieras delvis genom egna medel men även avgiftshöjningar.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 600 000	1 560 000	1 678 000	-2 194 998	-24 342
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-30				-24 343	24 342
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-35 488	35 488	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			368 000	-368 000	
Årets resultat					-597 649
Vid årets slut	15 600 000	1 560 000	2 010 512	-2 551 853	-597 649

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-2 551 853
Årets resultat	-597 649
Totalt att disponera	-3 149 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 149 502
--------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 534 275	1 445 218
Övriga rörelseintäkter		2 486	-
Summa rörelseintäkter		1 536 761	1 445 218
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 204 972	-875 666
Övriga externa kostnader	4	-17 142	-17 116
Personalkostnader	5	-62 088	-53 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-289 929	-289 929
Summa rörelsekostnader		-1 574 131	-1 235 889
Rörelseresultat		-37 370	209 329
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-560 391	-233 774
Summa finansiella poster		-560 279	-233 671
Resultat efter finansiella poster		-597 649	-24 342
Resultat före skatt		-597 649	-24 342
Årets resultat		-597 649	-24 342

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,16	28 163 773	28 453 703
		28 163 773	28 453 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 164 273	28 454 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	938
Övriga fordringar	9	1 624 145	1 942 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 242	44 638
		1 671 387	1 988 465
Summa omsättningstillgångar		1 671 387	1 988 465
SUMMA TILLGÅNGAR		29 835 660	30 442 668

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 160 000	17 160 000
Yttre underhållsfond	11	2 010 512	1 678 000
		<u>19 170 512</u>	<u>18 838 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 551 853	-2 194 998
Årets resultat		-597 649	-24 342
		<u>-3 149 502</u>	<u>-2 219 340</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		16 021 010	16 618 660
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,16	6 623 233	-
		<u>6 623 233</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	6 749 693	13 425 825
Leverantörsskulder		98 408	109 122
Övriga skulder	14	2 213	2 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	341 103	286 798
		<u>7 191 417</u>	<u>13 824 008</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 835 660	30 442 668

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-37 370	209 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	289 929	289 929
	<u>252 559</u>	<u>499 258</u>
Erhållen ränta	112	103
Erlagd ränta	-569 671	-186 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-317 000	312 810
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 695	1 240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 030	23 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-265 665	338 009
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-52 899	-50 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 899	-50 654
Årets kassaflöde	-318 564	287 355
Likvida medel vid årets början	1 941 018	1 653 663
Likvida medel vid årets slut	1 622 454	1 941 018
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 622 454	1 941 018
	<u>1 622 454</u>	<u>1 941 018</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 304 832	1 219 440
Hysesintäkter	73 959	68 628
Intäkter el	39 969	40 748
Intäkter bredband	98 280	98 280
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 082	10 132
Intäkter parkeringsavgifter	7 162	7 999
Öresavrundning	-9	-9
	1 534 275	1 445 218

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten samt värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	225 549	185 988
Snöröjning och halkbekämpning	256 898	66 320
Reparationer	49 622	9 785
Periodiskt underhåll	35 488	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	117 067	127 619
Uppvärmning	127 058	117 866
Vatten	103 504	92 356
Renhållning	49 208	36 891
Förvaltningskostnader	127 860	128 016
Försäkringar	23 473	21 896
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 637	62 021
Kabel-TV	25 608	26 908
	1 204 972	875 666

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer (kanalrens)	21 250	-
Utfört underhåll mark (målning parkeringslinjer)	14 238	-
	35 488	-

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial och porto mm	840	130
Kundförluster	-	1 553
Risk- och bankkostnader	946	845
Bolagsverket	1 600	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	13 756	13 788
	17 142	17 116

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	50 640	42 708
Sociala kostnader	11 448	10 470
	62 088	53 178

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	289 929	289 929
	289 929	289 929

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	560 391	233 774
	560 391	233 774

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 457 000	28 457 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	28 457 000	28 457 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 653 297	-2 363 368
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-289 930	-289 929
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 943 227	-2 653 297

Bokfört värde byggnader	25 513 773	25 803 703
Bokfört värde mark	2 650 000	2 650 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	28 163 773	28 453 703

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2012):	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 900 000	3 900 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	210
Avräkningskonto HSB Norr	1 622 454	1 941 018
Skattekonto	1 691	1 661
	1 624 145	1 942 889

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	21 165	21 165
Fastighetsförsäkring	26 077	23 473
	47 242	44 638

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 678 000	1 405 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	368 000	273 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-35 488	-
Fondbehållning vid årets slut	2 010 512	1 678 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	2023-12-30	5,03	7 195	2 576 540
Nordea	2023-03-30	2,76	-	4 931 479
Nordea	2023-03-30	2,76	-	5 917 806
Nordea	2024-03-29	4,59	6 682 865	-
Nordea	2025-12-17	3,70	6 682 866	-
Totala skulder på bokslutsdagen			13 372 926	13 425 825
Nästa års amortering			-133 656	-52 898
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-534 624	-319 623
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 704 646	13 053 304
Totala skulder på bokslutsdagen			13 372 926	13 425 825
Avgår kortfristig del			-6 749 693	-13 425 825
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 623 233	-

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	133 656	52 898
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 616 037	13 372 927
	6 749 693	13 425 825

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	1 793	2 000
Övriga kortfristiga skulder	420	263
	2 213	2 263

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	58 216	67 496
Förutbetalda avgifter/hyror	140 903	130 162
Borevision	12 500	12 500
El	15 148	25 723
Fjärrvärme	19 013	16 845
Vatten	31 558	12 000
Renhållning	22 754	9 000
Snöröjning	34 060	13 072
Övrigt	6 951	-
	341 103	286 798

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 947 000	13 947 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 947 000	13 947 000

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Louise Almén

Marja Granqvist

Ellen Ederlöv

Beatrice Martinsson

Elsa Eriksson

Erik Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna Marntell
av föreningen vald revisor

Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyktan i Umeå, org.nr. 769618-3040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyktan i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Lyktan i Umeå för räkenskapsåret 2023 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Marntell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Lyktan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE ALMÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:54:06



ERIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:10:03



ELLEN EDERLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:20:36



MARJA GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:24:55



ELSA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:32:04



BEATRICE MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:29:04



ANNA MARNTTELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:47:28



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:39:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Lyktan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MARNTTELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:32:19



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:39:27



HSB – där möjligheterna bor