



ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 t o m 2020-12-31
Parkeringsplatser	58		därav 8 st besöksplatser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-24, varvid 36 röstberättigade medlemmar var representerade genom post-röstning. Stämman genomfördes genom poströstning på grund av covid-19 pandemin och Folkhälsomyndighetens samt HSB:s rekommendationer.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Håkan Persson	ordförande, vald till årsstämman 2021
Helén Sandberg	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Rune Mårtensson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Christina Mårtensson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Tommy Evnell	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Bo Lundström samt revisor 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.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB / Ystad Energi AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	energitjänst avseende värmesystemet
Acriplan och Presto	systematiskt brandskydd
Ystad Trädgårdsservice	fastighetsskötsel
Alt Hiss AB	hisservice
Stena Recycling / Ystad kommun	tömning 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 2020-03-10 av styrelsen, representerade av ordförande och sekreterare/vicevärd tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Asfaltomläggningen ligger kvar på 2022 då en ombyggnation sker i fastigheten under 2021. Det beslöts att endast akuta åtgärder skulle genomföras på gruppboendet då detta upphör den 31 december 2020.

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 året har föreningen målat färdigt cykelförråden invändigt samt målat och fräschat upp miljöhuset.

Rabatter och gräsmattor har uppdaterats runt fastigheten, mer utöver löpande underhåll.

Samtliga fem fläktar på vinden, som försörjer samtliga trapphus med ventilation är utbytta från remdrivna till tryckstyrda fläktar.

Översyn av rörgroparna har skett och de skador som fanns och uppstått har åtgärdats.

Åtgärdat akuta hissproblem provisoriskt i trapphus E och F.

Stampsplining (underhållssplining) har genomförts i samtliga lägenheter och gruppboendets lokaler för att komma åt problem med stopp i avloppen.

Problem har åtgärdats med avlopp i vissa lägenheter med omkoppling av stammar.

Framtida underhåll:

Rörgropar behöver framöver ses över då många rörledningar och kopplingar är i dåligt skick. I trapphus E och F åtgärdas dessa under 2021 i samband med ombyggnationen av gruppboendet.

Hissarna i trapphus E och F byts i samband med ombyggnationen då dessa är uttjänta.

Trapphus E och F kommer att få uppfräschade trappgångar med rengöring, måleriarbete samt nya postlådor i slutet av ombyggnationen

Byte av ytterdörrar till säkerhetsklassade Dalocdörrar kommer att ske under våren 2021 och i samband med detta byte av nyckelsystem som är uttjänt efter 27 års användning. Därmed kommer hela fastigheten att ha enhetliga dörrar med samma säkerhet (Daloc s 33) och färgsättning (ljus ek).

Utbyte av luftdonsfilter i luftspalterna ovan fönsterna kommer att ske i samtliga befintliga lägenheter (48 st) under 2021.

Utdelning av dessa filter sker via postfacken och varje lägenhetsinnehavare ombesörjer själv bytet.

Asfaltering av parkering behöver ses över och även placering av parkeringsplatser och gästparkeringar samt antalet under år 2022.

AM

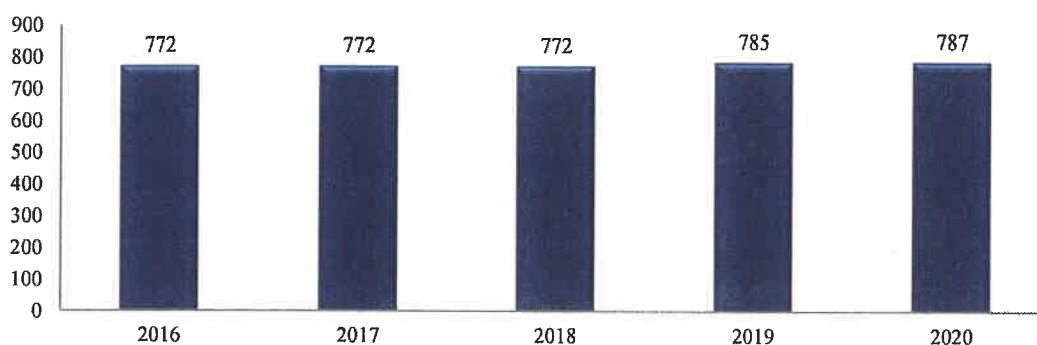


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 787 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2 % under 2021 beroende på inflation och höjda konsumtionsavgifter.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 099 974 kr. Under året har föreningen amorterat 716 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Ombyggnationen av gruppboendet kommer att ha en separat budget för att hålla extra koll på kostnaderna som uppstår under ombyggnationen. Föreningen har anlitat projektledning från HSB Skåne i denna ombyggnation.

Föreningen kommer att ta upp ett byggnadskreditiv som tillsammans med föreningens placerade medel finansierar ombyggnationen fram till dess att inflyttning och betalning för de nya lägenheterna sker.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	69

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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 002	4 954	4 958	4 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 048	1 151	-1 122	835
Eget kapital, tkr	21 922	20 874	19 723	20 845
Taxeringsvärde, tkr	53 150	53 150	49 089	49 089
-varav byggnad, tkr	40 600	40 600	37 800	37 800
Soliditet	42%	40%	38%	38%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	787	785	772	772
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 702	1 676	1 639	1 638
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 297	6 447	6 580	6 847
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	95	133	95	121
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	57%	58%	64%	67%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	22	21	51	41
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	75	64	490	61
Avskrivning/m ² byggnadsyta	216	216	216	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	3 531 931	9 565 862	1 150 875	20 873 920
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 150 875	-1 150 875	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			107 000	-107 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-357 026	357 026		0
Årets resultat					1 047 820	1 047 820
Belopp vid årets utgång	4 485 551	2 139 701	3 281 905	10 966 763	1 047 820	21 921 740

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 716 737
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-107 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	357 026
Årets resultat	1 047 820
Summa till stämmans förfogande	12 014 583

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 014 583
-------------------------	------------

OK

**Resultaträkning**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 002 323	4 954 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 970	33 000
Summa rörelseintäkter		5 122 293	4 987 085

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 009 733	-1 870 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 812	-61 820
Underhåll enligt plan	Not 6	-357 026	-307 600
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 491	-126 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 033 840	-1 033 840
Summa rörelsekostnader		-3 652 902	-3 400 723

Rörelseresultat

	1 469 391	1 586 362
--	------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 389	34 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 960	-469 583
Summa finansiella poster		-421 571	-435 486

Årets resultat

	1 047 820	1 150 875
--	------------------	------------------



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 43 740 924 44 774 764

Pågående nyanläggningar

Not 10 889 751 79 806

Summa materiella anläggningstillgångar

44 630 675 44 854 570

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

44 631 175 44 855 070

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

48 100 12 099

Övriga kortfristiga fordringar

11 313 5 431

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 21 467 45 950

Summa kortfristiga fordringar

80 880 63 480

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 6 500 000 6 500 000

Summa kortfristiga placeringar

6 500 000 6 500 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 1 506 579 960 866

Summa kassa och bank

1 506 579 960 866

Summa omsättningstillgångar

8 087 459 7 524 346

Summa tillgångar

52 718 634 52 379 416

OK

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**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	3 281 905	3 531 931
Summa bundet eget kapital	9 907 157	10 157 183

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 966 763	9 565 862
Årets resultat	1 047 820	1 150 875
Summa fritt eget kapital	12 014 583	10 716 737

Summa eget kapital	21 921 740	20 873 920
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 030 974	30 099 974
Summa långfristiga skulder		24 030 974	30 099 974

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 069 000	716 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	16 669	16 669
Leverantörsskulder		229 074	350 000
Aktuell skatteskuld	Not 17	12 006	9 510
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 362	1 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	437 809	312 181
Summa kortfristiga skulder		6 765 920	1 405 522

Summa skulder		30 796 894	31 505 496
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		52 718 634	52 379 416
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

OK

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 854 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 754 348	2 749 174
	Årsavgifter lokaler	0	278 859
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-278 859
	Hysesintäkt bostäder	0	300
	Hysesintäkt lokaler	2 178 588	2 144 975
	Hysesintäkt garage och bilplatser	53 999	54 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	120	90
	Övriga intäkter i verksamheten	0	30
	Intäkt andrahandsupplåtelse	600	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 668	5 116
		5 002 323	4 954 085
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning, vattenskada Regementsgatan 47 E	118 352	0
	Bidrag	0	33 000
	Övrigt	1 618	0
		119 970	33 000
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-638 829	-325 113
	El	-83 450	-73 356
	Uppvärmning	-384 972	-389 639
	Vatten	-178 693	-203 413
	Renhållning	-53 840	-93 274
	TV, bredband, iptelefoni	-49 253	-49 375
	Förvaltningskostnader	-392 766	-508 104
	Försäkringar	-37 184	-38 814
	Fastighetsskatt	-186 092	-183 596
	Övriga driftskostnader	-4 654	-5 890
		-2 009 733	-1 870 574
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 238
	Övriga förvaltningskostnader	-10 230	-19 680
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 967	-8 056
	Föreningsverksamhet	0	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-2 302	-3 751
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 873	-4 395
	Konsulter	-74 240	0
	Medlemsavgifter HSB	-15 700	-15 700
		-131 812	-61 820
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-357 026	-307 600
		-357 026	-307 600
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		1
	Arvode till styrelsen	-43 900	-44 800
	Vicevärdsarvode	-41 520	-41 150
	Övriga arvoden	-8 980	-6 935
	Övriga personalkostnader	-2 000	-2 444
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-21 591	-29 060
		-120 491	-126 889
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 033 840	-1 033 840
		-1 033 840	-1 033 840

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2112	
	Ackumulerade 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
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 209 099	-10 175 259
	Årets avskrivningar byggnader	-1 033 840	-1 033 840
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 242 939	-11 209 099
	Nedskrivning byggnader	-4 000 000	-4 000 000
	Utgående redovisat värde	43 740 924	44 774 764
	Redovisade värden byggnader	41 611 924	42 645 764
	Redovisade värden mark	2 129 000	2 129 000
	Fastighetsbeteckning: Elverket 7		
	Taxeringsvärde		
	Bostäder hyreshus	31 000 000	10 400 000
	Lokaler	9 600 000	2 150 000
		40 600 000	12 550 000
	Totalt	41 400 000	41 400 000
	Föreg år		11 750 000
			53 150 000
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckning	54 798 000	54 798 000
	varav i eget förvar	0	0
	Summa ställda säkerheter	54 798 000	54 798 000
Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	79 806	0
	Årets Investering	809 945	79 806
	Utgående värde pågående nyanläggningar	889 751	79 806
	Pågående nyanläggningar avser ombyggnationen av gruppboendet samt kostnader för projektledning och jurist. Projektet beräknas vara klart Q3 2021 och kostnaden för projektet finansieras av försäljningen av de 16 nya bostadsrätterna.		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	10 160	9 774
	Förutbetald kabel-TV och bredband	6 188	8 652
	Upplupna ränteintäkter	3 128	4 360
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 991	23 164
		21 467	45 950

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-08	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-24	1 500 000	1 500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-27	2 800 000	2 800 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-02	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-26	700 000	700 000
			<u>6 500 000</u>	<u>6 500 000</u>

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto		<u>1 506 579</u>	<u>960 866</u>
		1 506 579	960 866

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2023-03-10	9 590 974	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,63%	2022-12-08	6 380 000	240 000
Swedbank Hypotek AB	1,26%	2024-09-25	8 500 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,61%	2021-09-24	5 629 000	276 000
			<u>30 099 974</u>	<u>716 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 030 974

Nästa års amortering av långfristig skuld 716 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 353 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 6 069 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 864 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 519 974

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		<u>16 669</u>	<u>16 669</u>
		16 669	16 669

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld		<u>12 006</u>	<u>9 510</u>
		12 006	9 510

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt		1 162	1 162
Övriga kortfristiga skulder		200	0
		<u>1 362</u>	<u>1 162</u>

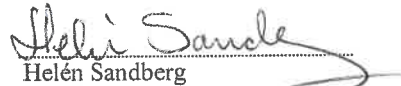
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	1 217	1 217
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 240	0
Upplupna räntekostnader	93 573	98 187
Upplupen revision	9 200	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 376	203 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203	0
	<u>437 809</u>	<u>312 181</u>


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ystad kommun planerar att bygga ut Ljuskällan med 28 nya boende i en trevåningsbyggnad som planeras ligga intill föreningens fastighetsgräns (intill nuvarande boulebana och trädplanteringar). Denna byggnad och placering blir en förtätning som kommer att missgynna föreningens boende och hela området runt omkring. Föreningens styrelse har under året överklagat såväl detaljplansändring och bygglov för Elverket 9 (Ljuskällans gruppboende). Länsstyrelsen har gått på föreningens styrelses linje gällande överklagande av bygglov vilket innebär att ärendet remitterats tillbaka till Ystad kommun. Efter att Ystad kommun gjort om detaljplanen för Elverket 9 har styrelsen överklagat denna till Mark- och miljödomstolen där ärendet kommer att avgöras under våren 2021. Samtidigt har styrelsen överklagat ett nytt bygglov för Elverket 9 och där gick också Länsstyrelsen på föreningens styrelses linje och remitterade ärendet tillbaka till Ystad kommun för ny hantering.


Ystad 13/4 2021


Christina Mårtensson



Helén Sandberg

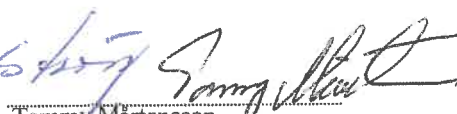

Håkan Persson


Rune Mårtensson


Tommy Evnell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-23


Bo Lundström


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman 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 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 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 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. 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 Ystad för räkenskapsåret 2020 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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.

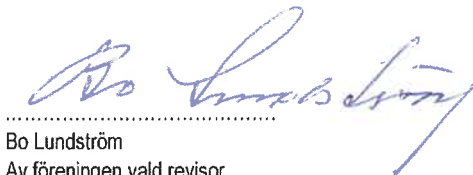
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2021



Tommy Mårtensson
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 fastighetssskötsel 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.