



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Lyckeby i Haninge

Datum: 2024-05-22

Tid: kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen, Brf Lyckeby Sjömansvägen 85, Vendelsö.

Dagordning:

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden/motioner som angivits i kallelsen.
 - Förändringar i stadgar på grund av ändrade lagkrav. Då stadgeändringen kräver beslut på två stämmor, blir det på årsstämman andra läsningen för beslut att anta nya stadgar.
 - Motion angående tvättstugan. Se separat blad.
24. Föreningsstämmans avslutande.

Välkomna!

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte har betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716420-3072 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vendelsö 3:1730	1990-01-01	1989 och 1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9462
32	garageplatser	0
109	p-platser	0
2	p-platser med laddstolpar	0
Totalt 277 objekt		9462

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 76 st 2 rok, 42 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Blom	Ordförande	2017-06-27	
Marga Sjöström	Ledamot	2011-05-23	
Milan Lasic	Ledamot	2016-06-08	
David Olsson	Ledamot	2021-08-08	
Mikael Favre	Ledamot	2022-06-12	
Jenny Wakäng	Ledamot	2022-06-12	2023-11-09
Samuel Tuomas Kääriä	Ledamot	2019-08-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Samuel Kääriä, Birgitta Blom och Mikael Favre.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marga Sjöström, Birgitta Blom, Milan Lasic och Samuel Tuomas Kääriä.

Revisorer har varit: Åsa Aronsson Forslin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tobias Johansson (sammanställande) och Sofia Blid, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-17.

- Årsavgiften har höjt med tre procent under år 2023. Även en höjning på tre procent under år 2024.
- Borttagande av ruttnande träsyllar i området har skett.
- Grävarbete för byte av elkabel till parkeringsplatser gård 2-3 har skett.
- Renovering/byte av dåliga räcken vid entrebalkonger har skett löpande under året, samt även vissa regler till balkonger har bytts ut. Arbetet beräknas fortgå under år 2024.
- Stamspolning genom GG-spol har skett i alla lgh i området

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012- 2013	Ventilation: Utbyte av ventilationssystem, fläkt över spis.
2013- 2015	Fasad: Målning av fastigheter, slutfördes 2015.
2014	Lägenhet: Radonmätning genomfördes med godkänt resultat.
2015	Lägenhet: Lägenhetsbesiktning genomfördes för att försöka förekomma nya vattenskador i lgh.
2016	Parkering: P-platser , utökning med fem nya platser för uthyrning till boende i föreningen
2016	Lekplats: Ny klätterställning med fallsand till gård 2.
2017	Lekplats: Nya gungor med gummimatta till gård 6, ny gungleksak gård 5 och fallsand under rutschkana gård 1.
2017	Tvättstuga: Nytt torkskåp samt utbyte av två tvättmaskiner.
2017	Mark: Ny stödmur gård 6 mellan hus 75 och 77.
2018	Mark: Uppsättning av vägbommar i området.
2018	Värmesystem: Utbyte av åtta varmvattenberedare samt två legaletter (värmesystem).
2019	Parkering: Två laddstolpar har installerats genom E-ways för föreningens medlemmar.
2019	Belysning: All utomhusbelysning har byts ut till LED-lampor.
2019	Föreningslokalen: Målning samt utbyte av elarmaturer.
2019 - 2020	Styrelsen tog in konsult för en nulägesanalys samt utvärdering av befintliga värmetekniska system. Detta för att eventuellt komplettera med solceller eller luftvärmepumpar, samt IMD (individuell mätning och debitering), slutrapport innebar att vi byter ut våra legaletter till nya moderna.
2019 - 2020	Energideklaration utförd. Föreningen är skyldig att utföra det vart 10:e år. Resultat klass: E.
2020	Värmesystem: Alla legaletter utbytta.
2020 - 2021	OVK utförd, klart och godkänd 2021-11. Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras vart 3:e år.
2022	Kontroll från Södertörns miljö och Hälsa genomförd.
2022	Renovering efter brand har skett i en förrådsbyggnad gård 3.
2022	Tvättstuga och styrelserum renoverades, väggar målades, golv ny linoleum matta, i tvättstugan klinkades golvet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- OVK Obligatorisk ventilationskontroll, kommer att utföras under år 2024, ska genomföras vart 3:e år.
- Utsidan av fönsterkarmar kommer att ses över.
- Parkeringsplatserna bör breddas. Styrelsen ser över olika möjligheter till det.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	268	402	364	393	378
Skuldsättning, kr/kvm	7 102	7 366	7 509	7 934	8 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 102	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	65	71	65	44	58
Årsavgifter, kr/kvm	800	777	777	777	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	873	886	842	838	837
Nettoomsättning, tkr	8 234	8 361	7 948	7 909	7 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 151	2 467	2 097	742	2 556
Soliditet, %	25	23	21	18	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nya nyckeltal för 2023 saknar jämförelsetal för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 515 042	0	0	8 515 042
Underhållsfond, kr	7 010 224	0	1 785 831	8 796 055
S:a bundet eget kapital, kr	15 525 266	0	1 785 831	17 311 097
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 254 542	2 467 271	-1 785 831	3 935 982
Årets resultat, kr	2 467 271	-2 467 271	1 150 706	1 150 706
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 721 813	0	-635 125	5 086 688
S:a eget kapital, kr	21 247 079	0	1 150 706	22 397 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 448 169 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 721 813
Årets resultat, kr	1 150 706
Reservation till underhållsfond, kr	-2 234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	448 169
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 086 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 086 688

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 233 858	7 991 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 966	368 776
Summa Rörelseintäkter		8 260 824	8 360 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 748 544	-3 571 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 362	-186 613
Personalkostnader	Not 6	-228 155	-213 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-935 972	-935 972
Summa Rörelsekostnader		-5 083 034	-4 907 590
Rörelseresultat		3 177 791	3 453 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	149 780	20 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 176 865	-1 005 850
Summa Finansiella poster		-2 027 085	-985 796
Resultat efter finansiella poster		1 150 706	2 467 271
Resultat före skatt		1 150 706	2 467 271
Årets resultat		1 150 706	2 467 271

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 81 339 836 82 275 809

*Summa Materiella anläggningstillgångar***81 339 836 82 275 809**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Övriga långfristiga fordringar

Not 11 4 000 000 0

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***4 000 500 500**

Summa Anläggningstillgångar

85 340 336 82 276 309

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

44 808 30 261

Aktuell skattefordran

0 185

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 3 171 106 5 916 818

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 436 510 426 404

*Summa Kortfristiga fordringar***3 652 424 6 373 668**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 0 3 300 000

*Summa Kortfristiga placeringar***0 3 300 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 15 2 041 274 107 503

*Summa Kassa och bank***2 041 274 107 503**

Summa Omsättningstillgångar

5 693 698 9 781 171

Summa Tillgångar

91 034 034 92 057 480

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	8 515 042	8 515 042
Fond för yttre underhåll	8 796 055	7 010 224
Summa Bundet eget kapital	17 311 097	15 525 266

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 935 982	3 254 542
Årets resultat	1 150 706	2 467 271
Summa Fritt eget kapital	5 086 688	5 721 813

Summa Eget kapital**22 397 785** **21 247 079****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 030 693	39 863 103
Summa Långfristiga skulder		49 030 693	39 863 103

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 168 021	29 829 271
Leverantörsskulder		464 853	166 468
Skatteskulder	Not 18	6 851	0
Övriga kortfristiga skulder		34 315	30 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	931 516	921 327
Summa Kortfristiga skulder		19 605 556	30 947 298

Summa Skulder**68 636 249** **70 810 401****Summa Eget kapital och skulder****91 034 034** **92 057 480**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 177 791	3 453 067
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	935 972	935 972
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	935 972	935 972
Erhållen ränta	57 001	20 055
Erlagd ränta	-2 204 582	-898 343

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	72 612	-48 988
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	347 225	48 645
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	419 837	-343

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Långfristig placering	-4 000 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 000 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 493 660	-1 361 969
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 493 660	-1 361 969

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	9 265 548	7 117 110
Likvida medel vid årets slut	5 157 908	9 265 548

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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. 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	53 535 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 569 612	7 348 764
Hyror garage och parkeringsplatser	622 500	621 000
Övriga primära intäkter	42 646	33 817
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 234 758	8 003 581
Avgiftsbortfall	-900	-11 700
<i>Summa</i>	-900	-11 700
<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 233 858	7 991 881

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	351 841
	Övriga sekundära intäkter	26 966	16 935
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 966	368 776
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-130 204	-122 246
	Snö och halk-bekämpning	-340 855	-176 359
	Reparationer	-622 135	-736 424
	Planerat underhåll	-448 169	-397 735
	Försäkringsskador	-52 801	-89 758
	EI	-117 241	-149 942
	Vatten	-497 138	-518 061
	Sophämtning	-286 122	-205 405
	Fastighetsförsäkring	-226 805	-192 208
	Kabel-TV och bredband	-276 344	-254 741
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-326 302	-312 806
	Förvaltningsavtalskostnader	-404 366	-396 144
	Övriga driftkostnader	-20 061	-19 468
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 748 544	-3 571 297
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 401	-15 272
	Administrationskostnader	-48 915	-46 597
	Extern revision	-17 125	-16 500
	Medlemsavgifter	-22 740	-22 740
	Föreningsverksamhet	-19 340	-11 833
	Övriga förvaltningskostnader	-55 841	-73 670
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-170 362	-186 613
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 300	-5 798
	Övriga arvoden	-157 500	-146 900
	Löner och övriga ersättningar	-15 600	-15 000
	Sociala avgifter	-48 755	-46 010
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-228 155	-213 708

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 236	2 422
	Ränteintäkter bunden placering SBAB	92 778	17 001
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	54 766	631
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	149 780	20 055
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 175 588	-1 003 379
	Övriga räntekostnader	-1 277	-2 471
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 176 865	-1 005 850
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 823 974	97 823 974
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 117 000	7 117 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	487 135	487 135
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	105 428 109	105 428 109
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 152 300	-22 216 328
	Årets avskrivningar	-935 972	-935 972
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-24 088 273	-23 152 300
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 339 836	82 275 809
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 448 000	98 448 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 102 000	1 102 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 500 000	34 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	998 000	998 000
	<i>Summa</i>	135 048 000	135 048 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 552 000	16 552 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	16 552 000	16 552 000

Kommunal borgen Haninge Kommun 69 692 367 kr

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Bunden placering SBAB	4 000 000	0
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	4 000 000	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 116 634	5 858 045
	Övriga fordringar	54 472	58 773
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 171 106	5 916 818
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	92 779	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 731	426 404
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	436 510	426 404
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 300 000
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	0	2 233
	Nordea	0	105 271
	SBAB	2 041 274	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 041 274	107 503

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,8%	2024-08-23	5 421 750	400 000
SBAB	4,66%	2024-03-14	11 800 000	200 000
SBAB	3,63%	2027-11-12	7 352 753	150 000
SBAB	4,3%	2025-11-17	9 441 781	68 349
SBAB	3,78%	2027-01-14	8 364 634	61 310
Swedbank	3,77%	2025-09-25	4 558 696	99 475
Swedbank	3,77%	2025-09-25	5 746 152	158 113
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 420 611	209 146
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 092 337	199 878
			67 198 714	1 546 271

Långfristig del	49 030 693
Nästa års amortering av långfristig skuld	946 271
Lån som ska konverteras inom ett år	17 221 750
Kortfristig del	18 168 021
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 546 271
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 185 084
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,8%	2024-08-23	5 421 750	400 000
SBAB	4,66%	2024-03-14	11 800 000	200 000
SBAB	3,63%	2027-11-12	7 352 753	150 000
SBAB	4,3%	2025-11-17	9 441 781	68 349
SBAB	3,78%	2027-01-14	8 364 634	61 310
Swedbank	3,77%	2025-09-25	4 558 696	99 475
Swedbank	3,77%	2025-09-25	5 746 152	158 113
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 420 611	209 146
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 092 337	199 878
			67 198 714	1 546 271

Nästa års amortering av långfristig skuld	946 271
Lån som ska konverteras inom ett år	17 221 750
Kortfristig del	18 168 021

Not 18 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	6 851	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	6 851	0

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	655 557	670 297
	Upplupna räntekostnader	117 654	145 371
	Övriga upplupna kostnader	158 305	105 659
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	931 516	921 327

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Aronsson Forslin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:42:46



SAMUEL TUOMAS KÄÄRIÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:13:36



MIKAEL FAVRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:56:43



MARGA SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:53:36



DAVID OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:21:09



MILAN LASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:21:56



ÅSA ARONSSON FORSLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:41:55



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:50:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA ARONSSON FORSLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:28:45



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:49:25



BOKSLUTSPRESENTATION

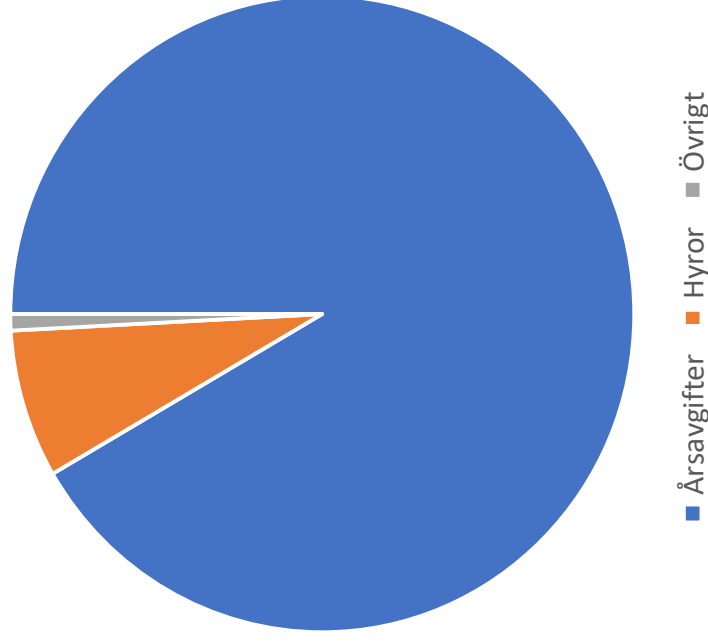


2023
HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge



INTÄKTER

Totala intäkter



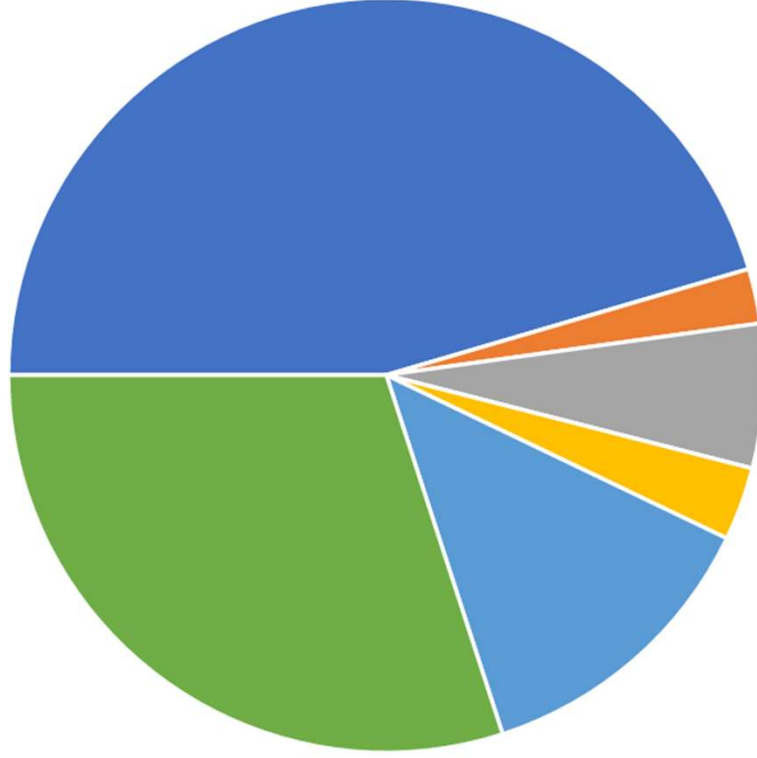
Intäkter	2023	2022
Årsavgifter	7 569 612	7 348 764
Årsavgifter el	0	0
Årsavgifter vatten	0	0
Hyor	622 500	621 000
Försäkringsersättning	0	351 841
Övriga intäkter	69 612	50 752
Totalt	8 264 724	8 372 357

Bortfall	2022	2021
Avgifts/hyresbortfall	-900	-11 700
Hysesförluster	0	0
Avsatt till inre fond	0	0
Totalt	-900	-11 700
Nettoomsättning	8 260 824	8 360 657



KOSTNADSFÖRDELNING

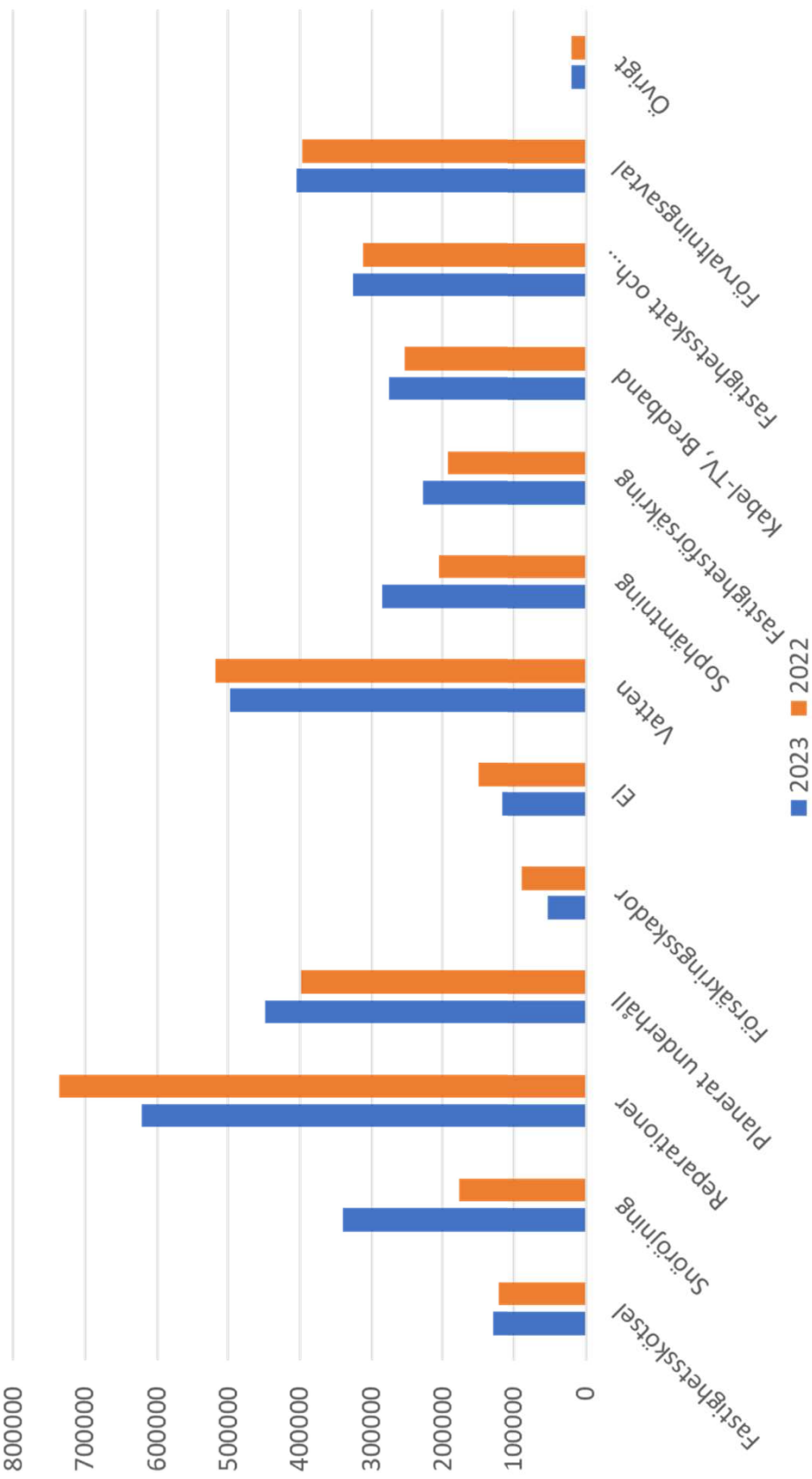
	2023	2022
Drift och underhåll	3 300 375	3 173 562
Övr externa kostnader	170 362	186 613
Planerat underhåll	448 169	397 735
Personalkostnader	228 155	213 708
Avskrivningar	935 972	935 972
Räntekostnader	2 176 865	1 005 850
Totalt	7 110 119	5 913 440



- Driftkostnader
- Övriga externa kostnader
- Personalkostnader
- Avskrivningar
- Planerat underhåll
- Räntekostnader



DRIFTSKOSTNADER



PLANERAT UNDERHÅLL

Kostnader underhåll 2023

Totalt 448 169

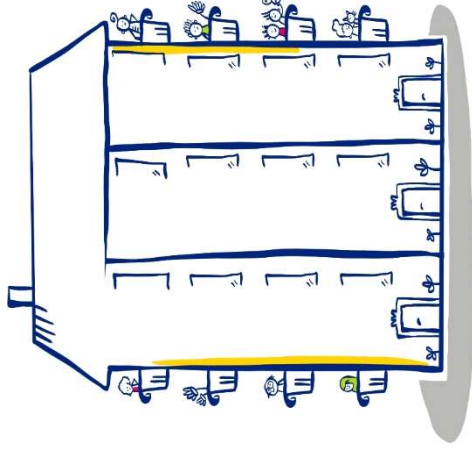
Större utförda åtgärder

Stamspolning

Parkeringsplatser

176 990

271 179





PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

	2023	2022
Arvode styrelse	157 500	144 900
Revisionsarvode	6 300	5 798
Löner och övriga ersättningar	15 600	17 000
Sociala avgifter	48 555	45 810
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Summa personalkostnader och arvoden	228 155	213 708



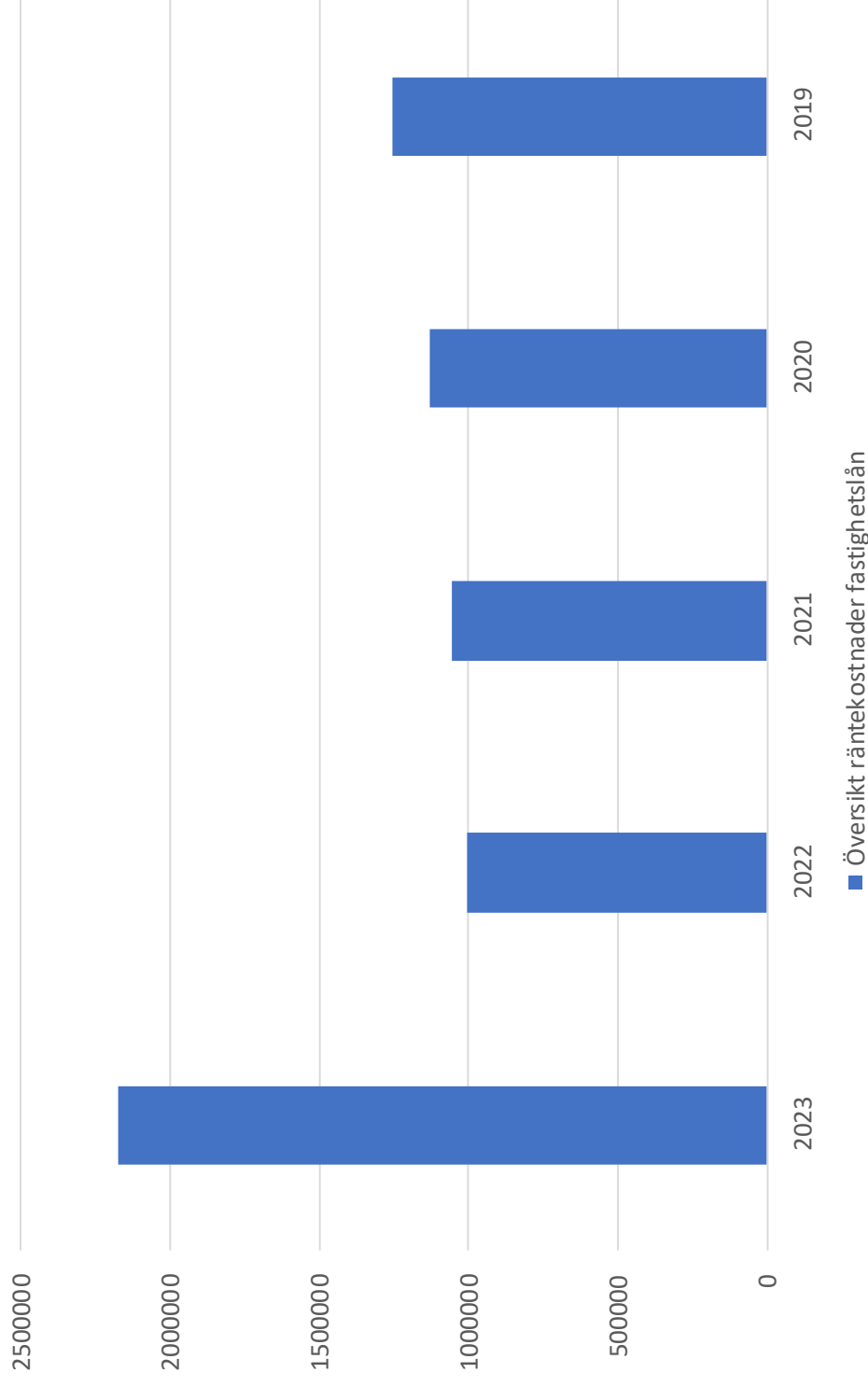
SBAB BUNDEN PLACERING

Saldo 2023-12-31	Löptid	Ränta per 2023-12-31
4 000 000	t.o.m 2025-05-02	
2 041 000	3 mån	
6 041 000		134 052



RÄNTEKOSTNADER

Översikt räntekostnader fastighetslån





LÅN

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,8%	2024-08-23	5 421 750	400 000
SBAB	4,66%	2024-03-14	11 800 000	200 000
SBAB	3,63%	2027-11-12	7 352 753	150 000
SBAB	4,3%	2025-11-17	9 441 781	68 349
SBAB	3,78%	2027-01-14	8 364 634	61 310
Swedbank	3,77%	2025-09-25	4 558 696	99 475
Swedbank	3,77%	2025-09-25	5 746 152	158 113
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 420 611	209 146
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 092 337	199 878
			67 198 714	1 546 271



Lån per kvadratmeter total yta

7 102 kr/kvm

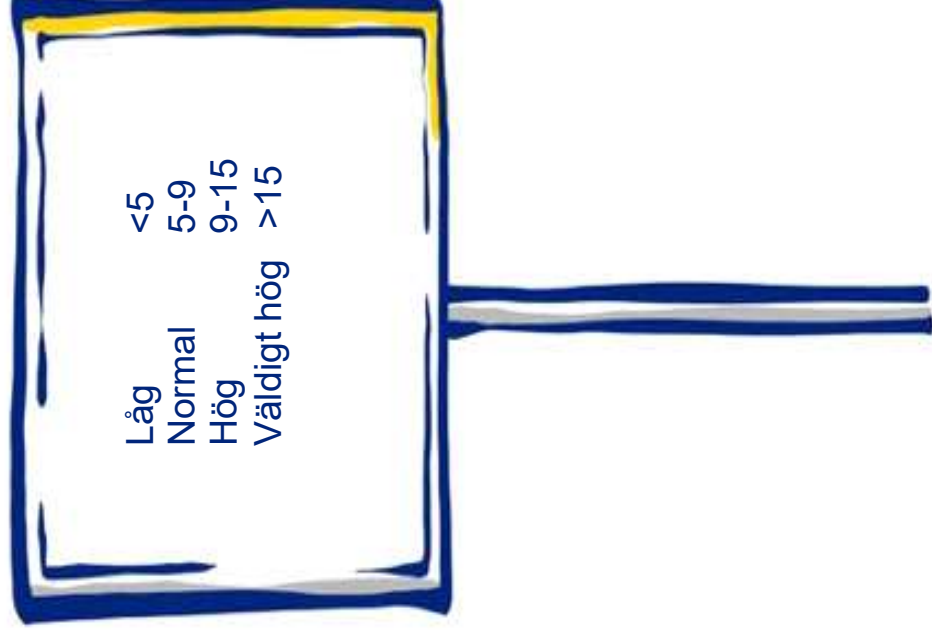


Låg	< 3 000 kr/kvm
Normal	3 001-8 000 kr/kvm
Hög	8 001 -15 000 kr/kvm
Väldigt hög	>15 001 kr/kvm

Räntekänslighet

9%

Föreningens
räntekänslighet visar hur
mycket risk som finns
inbyggt i föreningens lån.



Föreningens sparande

Årets resultat	1 150 706
Avskrivningar	935 972
Planerat underhåll	448 169
Årets sparande	2 534 847
Årets sparande per kvm	268

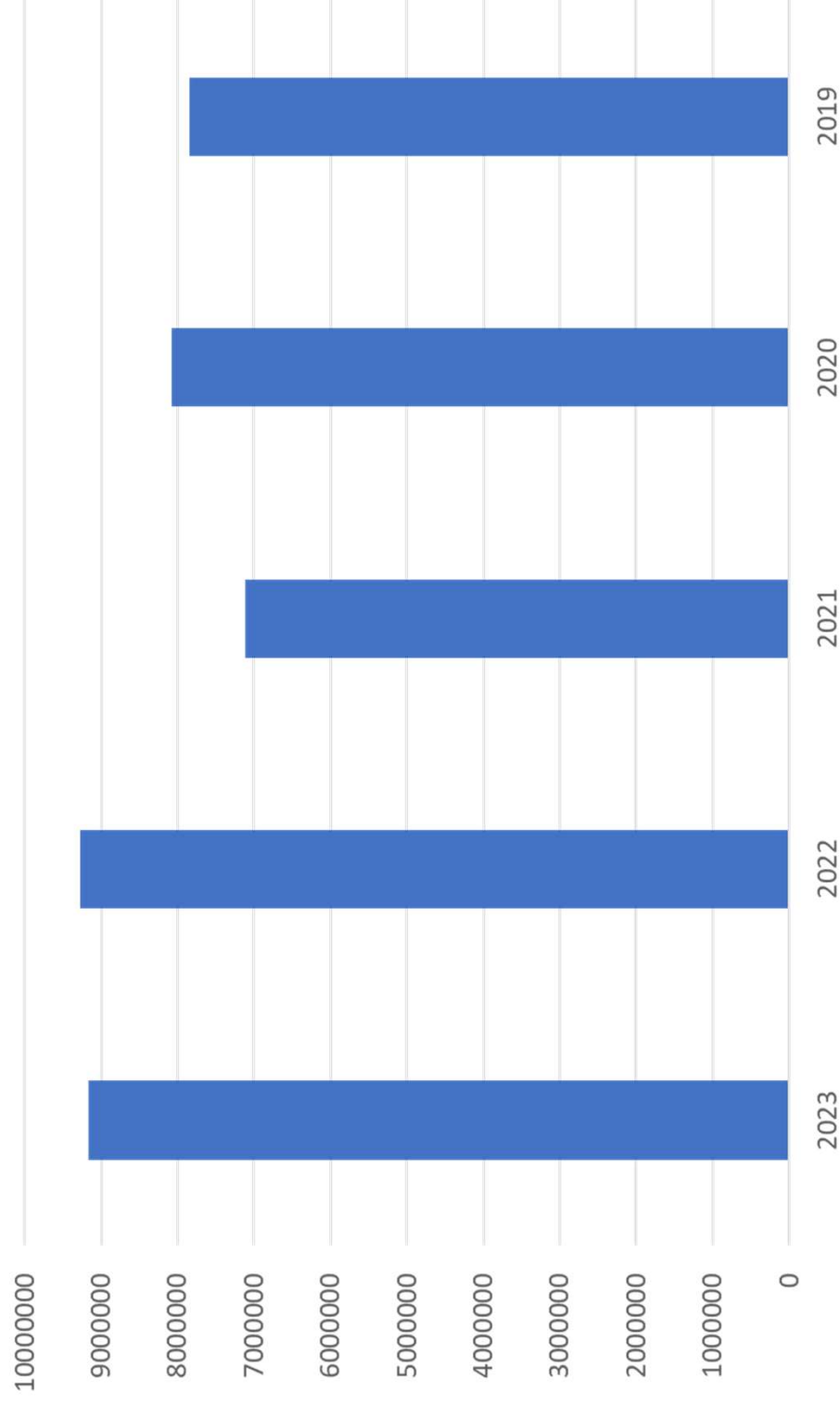
Hur mycket sparar
föreningen för framtida
underhåll och
investeringar?



Högt	301 > kr/kvm
Måttligt till högt	201-300 kr/kvm
Lågt till måttligt	121-200 kr/kvm
Lågt	<120 kr/kvm



Utveckling Kassaflöde



Motion inkommit den 26 februari 2024. lagd av K Haga Sjömansvägen gård 4.

Önskan att även boende i fyror får använda gemensamma tvättstugan, kanske en gång per månad. Önskar debatt i ämnet, samt klarhet i kostnad av tvättstuga kopplat till avgiftshöjningar.

Styrelsens svar till motion gällande tvättstugan.

Styrelsen avslår motion. Styrelsens förslag är att, om medlem renoverar tvättstugan eller inväntar tvättmaskinsreparatör så skall möjlighet finnas att kontakta styrelsen för att få tillfällig tillgång till tvättstugan i väntan på att egen tvättstuga fungerar. Vidare info på årsmötet gällande kostnader för tvättstugan kontra avgiftshöjningar etc.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor