



# Styrelsen för HSB brf Lyktan i Umeå

Org nr: 769618-3040

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyktan i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### 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 Ävans 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 och lokaler fördelar sig enligt följande:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta (kvm)</u> |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| 30           | Lägenheter (bostadsrätt) | 1300                   |

På föreningens fastigheter finns 23 parkeringsplatser och 4 gästparkeringar.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-16 På stämman deltog 6 medlemmar + HSB representant.

| Styrelse           |   | Vald till årsstämma, år |
|--------------------|---|-------------------------|
| Fredrik Gustafsson | ordförande                              | 2018                    |
| Marja Granqvist    | sekreterare                             | 2019                    |
| Lisa Rydelius      | ledamot                                 | 2018                    |
| Julia Dahlberg     | ledamot utsedd av HSB Norrs fullmäktige |                         |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Laila Lindholm, ingen som suppleant vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma var Fredrik Gustafsson med Marja Granqvist som suppleant.

Valberedningen har varit Laila Lindholm.

Föreningen har ingen fritidskommitté.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

##### Underhåll

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2017-09-21

##### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 810 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov för avgifterna med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2018-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 818 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 660 539 kr. Under året har föreningen amorterat 35 001 kr.

##### Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har under året utförts av HSB Norr ek för.

Föreningen har inte haft någon vicevärd.

## **Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52. 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

|   | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                                     | 1226        | 1 244       | 1 214       | 1 180       | 1 169       |
| Rörelseresultat tkr                                     | -11         | 153         | 165         | 143         | 366         |
| Resultat efter finansiella poster tkr                   | -93         | -51         | -104        | -218        | -30         |
| Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr                | -308        | -90         | -143        | -257        | -69         |
| Balansomslutning tkr                                    | 30 684      | 30 584      | 30 893      | 31 026      | 31 339      |
| Fond för yttre underhåll tkr                            | 384         | 169         | 91          | 52          | 13          |
| Fond för yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>              | 295         | 130         | 70          | 40          | 10          |
| Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %                 | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Drifts-/personalkostnader kr/m <sup>2</sup> bostadsyta* | 689         | 599         | 584         | 574         | 591         |
| Långfristiga skulder per m <sup>2</sup> bostadsyta      | 10475       | 10 503      | 10 622      | 10 649      | 10 676      |
| Genomsnittsränta på lån %                               | 0,60        | 1,48        | 1,94        | 2,60        | 2,84        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>          | 810         | 802         | 786         | 763         | 741         |
| Soliditet i %   | 54,1        | 54,6        | 54,2        | 54,3        | 54,5        |
| Sparande/m <sup>2</sup>                                 | 151         | 151         |             |             |             |

\* Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till och föreningsavgäld dragits från driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat.

## Förändring i eget kapital

|                             | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgifter</u> | <u>Underhålls-<br/>fond</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång     | 15600000        | 1 560 000                       | 169 000                     | -57 0869                       | -51 358                   |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut |                 |                                 | 0                           | -51 358                        | 51 358                    |
| Avs enl. styrelsebeslut     |                 |                                 | 215 000 *                   | -215 000                       |                           |
| Disp enl. styrelsebeslut    |                 |                                 | 0                           |                                |                           |
| Årets resultat              |                 |                                 |                             |                                | -93 116                   |
| Belopp vid årets slut       | <b>15600000</b> | <b>1 560 000</b>                | <b>384 000</b>              | <b>-837 227</b>                | <b>-93 116</b>            |

\* Beslutad avsättning 215 tkr överensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån med 215 tkr.

## Resultatdisposition

|  |                |
|--|----------------|
| Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll            |                |
| Fondbehållning vid årets början                                | 169 000        |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond för yttre underhåll | 215 000        |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond för yttre underhåll  | <u>0</u>       |
| Fondbehållning vid året slut                                   | <b>384 000</b> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Stämman har att ta ställning till                                   |                 |
| Balanserat resultat efter avsättning till/disposition ur yttre fond | -837 227        |
| Årets resultat  | <u>-93 116</u>  |
| Summa   | <b>-930 343</b> |

Balanseras i ny räkning **-930 343**

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



## HSB brf Lyktan i Umeå

**Resultaträkning****2017-01-01**  
**2017-12-31****2016-01-01**  
**2016-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

1 226 137

1 244 296

**Summa rörelseintäkter****1 226 137****1 244 296****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-844 680

-726 044

Övriga externa kostnader

Not 4

-51 962

-22 474

Personalkostnader

Not 5

-50 744

-52 857

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Not 6

-289 929

-289 929

**Summa rörelsekostnader****-1 237 314****-1 091 303****Rörelseresultat****-11 178****152 992****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 7

153

83

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 8

-82 091

-204 433

**Summa finansiella poster****-81 938****-204 350****Resultat efter finansiella poster****-93 116****-51 358****Årets resultat**

Not 9

**-93 116****-51 358**



## HSB brf Lyktan i Umeå

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

29 903 348

30 193 277

29 903 34830 193 277*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

500500**Summa anläggningstillgångar**29 903 84830 193 777**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 411

6 590

Avräkning HSB Norr ek för

700 182

0

Övriga fordringar

Not 12

799

575

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

74 763

46 051

780 15553 216*Kassa och bank*

Kassa och bank

0

337 047

0337 047**Summa omsättningstillgångar**780 155390 263**Summa tillgångar**30 684 00330 584 040



## HSB brf Lyktan i Umeå

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

17 160 000

17 160 000

Fond för yttre underhåll

Not 15

384 000

169 000

17 544 00017 329 000*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-837 227

-570 869

Årets resultat

-93 116-51 358-930 342-622 227**Summa eget kapital**16 613 65816 706 773**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 , 19

13 617 79713 654 296**Summa långfristiga skulder**13 617 79713 654 296**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

42 742

41 244

Leverantörsskulder

158 799

87 681

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

251 00794 046**Summa kortfristiga skulder**452 548222 971**Summa eget kapital och skulder**30 684 00330 584 040



**HSB brf Lyktan i Umeå****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Materiella anläggningstillgångar****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. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 95 år. Årets avskrivning uppgår till 1% av anskaffningsvärdet.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

**Maskiner och inventarier**

Avskrivning 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".

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på av styrelsen framtagen underhållsplan. Från år 2015 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman varit beslutande organ men efter stadgörelsen 2015 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

**Intäktsredovisning**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr, (0 kr).

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 13 660 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



## HSB brf Lyktan i Umeå

| <b>Noter</b> |   | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter bostäder                                  | 1 053 048                        | 1 042 584                        |
|              | Hyror garage, p-platser                               | 46 659                           | 47 586                           |
|              | Elavgifter  | 28 146                           | 55 843                           |
|              | Internetavgifter                                      | 98 280                           | 98 280                           |
|              | Övriga intäkter                                       | 4                                | 3                                |
|              | <b>Summa</b>  | <b>1 226 137</b>                 | <b>1 244 296</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>                                |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                        | 140 709                          | 135 864                          |
|              | Reparationer och förbrukningsmaterial                 | 152 594                          | 33 369                           |
|              | Snöröjning och sandning                               | 63 611                           | 69 781                           |
|              | Hissbesiktning och underhållsavtal                    | 1 846                            | 1 816                            |
|              | El  | 88 574                           | 89 899                           |
|              | Uppvärmning   | 106 994                          | 110 150                          |
|              | Vatten  | 70 323                           | 71 053                           |
|              | Renhållning   | 24 800                           | 25 212                           |
|              | Internet - datadrift                                  | 81 239                           | 95 899                           |
|              | Fastighetsförsäkring                                  | 16 568                           | 16 008                           |
|              | Förvaltningsarvoden                                   | 78 780                           | 75 397                           |
|              | Övriga driftskostnader                                | 18 643                           | 1 597                            |
|              |   | <b>844 680</b>                   | <b>726 044</b>                   |
|              | <b>Specificering underhåll enligt plan</b>            |                                  |                                  |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                       |                                  |                                  |
|              | Telefon, porto, kontorsmaterial, driftskostnader data | 31 693                           | 0                                |
|              | Kundförluster, inkassokostnader, juridiska kostnader  | 450                              | 95                               |
|              | Fritidsverksamhet, medlemskap                         | 13 000                           | 13 000                           |
|              | Övriga förvaltningskostnader                          | 6 819                            | 9 379                            |
|              |   | <b>51 962</b>                    | <b>22 474</b>                    |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader</b>                              |                                  |                                  |
|              | Styrelsearvode enligt stämmobeslut                    | 33 515                           | 35 553                           |
|              | Föreningsvald revisor                                 | 3 420                            | 3 420                            |
|              | Andra ersättningar                                    | 3 500                            | 3 000                            |
|              | Sociala kostnader                                     | 10 309                           | 10 884                           |
|              |   | <b>50 744</b>                    | <b>52 857</b>                    |

Föreningen har inte haft några anställda under året.



## HSB brf Lyktan i Umeå

| <b>Noter</b> |   | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>  |                                  |                                  |
|              | Byggnader   | 289 929                          | 289 929                          |
|              |   | <u>289 929</u>                   | <u>289 929</u>                   |
| <b>Not 7</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Övriga ränteintäkter  | 153                              | 83                               |
|              |   | <u>153</u>                       | <u>83</u>                        |
| <b>Not 8</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder   | 81 453                           | 204 433                          |
|              | Räntekostnader kortfristiga skulder   | 638                              | 0                                |
|              |   | <u>82 091</u>                    | <u>204 433</u>                   |
| <b>Not 9</b> | <b>Årets resultat</b>   |                                  |                                  |
|              | Årets resultat  | -93 116                          | -51 358                          |
|              | Reservering till yttre underhållsfond   | -215 000                         | -39 000                          |
|              | Extra reservering till yttre underhållsfond   | 0                                | 0                                |
|              | lanspråktagande av yttre underhållsfond   | 0                                | 0                                |
|              | <b>Överskott/underskott efter disposition av underhåll</b>  | <b>-308 116</b>                  | <b>-90 358</b>                   |
|              | lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.<br>Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. |                                  |                                  |



## HSB brf Lyktan i Umeå

| Noter   | 2017-12-31        | 2016-12-31              |                     |                        |                   |
|---|-------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader och mark</b>                                      |                   |                         |                     |                        |                   |
| Ingående anskaffningsvärde  | 31 107 000        | 31 107 000              |                     |                        |                   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                              | <b>31 107 000</b> | <b>31 107 000</b>       |                     |                        |                   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                   | -913 723          | -623 794                |                     |                        |                   |
| Årets avskrivningar   | -289 929          | -289 929                |                     |                        |                   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                   | -1 203 652        | -913 723                |                     |                        |                   |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>29 903 348</b> | <b>30 193 277</b>       |                     |                        |                   |
| varav byggnader   | 27 253 348        | 27 543 277              |                     |                        |                   |
| varav mark  | 2 650 000         | 2 650 000               |                     |                        |                   |
| Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 16650000 kr. Värdeår 2013. |                   |                         |                     |                        |                   |
|   | <b>Byggnader</b>  | <b>Mark</b>             | <b>Totalt</b>       |                        |                   |
| F. familjhus/bostäder   | 13 400 000        | 3 250 000               | 16 650 000          |                        |                   |
|   | 13 400 000        | 3 250 000               | 16 650 000          |                        |                   |
| <b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                  |                   |                         |                     |                        |                   |
| Andel i HSB Norr  | 500               | 500                     |                     |                        |                   |
|   | <b>500</b>        | <b>500</b>              |                     |                        |                   |
| <b>Not 12 Övriga fordringar</b>                                       |                   |                         |                     |                        |                   |
| Skattekonto   | 799               | 575                     |                     |                        |                   |
|   | <b>799</b>        | <b>575</b>              |                     |                        |                   |
| <b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>            |                   |                         |                     |                        |                   |
| Fastighetsförsäkring  | 17 033            | 16 568                  |                     |                        |                   |
| Förutbetalda kostnader  | 57 730            | 29 483                  |                     |                        |                   |
|   | <b>74 763</b>     | <b>46 051</b>           |                     |                        |                   |
| <b>Not 14 Eget kapital</b>  |                   |                         |                     |                        |                   |
|   | Insatser          | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets ingång   | 15 600 000        | 1 560 000               | 169 000             | -570 869               | -51 358           |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                   |                         | 0                   | -51 358                | 51 358            |
| Avsättn enl. styrelsebeslut   |                   |                         | 215 000             | -215 000               |                   |
| Disposition enl. styrelsebeslut                                       |                   |                         | 0                   | 0                      |                   |
| Årets resultat  |                   |                         |                     |                        | -93 116           |
| Belopp vid årets slut   | <b>15 600 000</b> | <b>1 560 000</b>        | <b>384 000</b>      | <b>-837 227</b>        | <b>-93 116</b>    |
| <b>Not 15 Fond för yttre underhåll</b>                                |                   |                         |                     |                        |                   |
| Belopp vid årets ingång   |                   |                         |                     | 169 000                | 91 000            |
| Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut                       |                   |                         |                     | 0                      | 39 000            |
| Beslutad/Föreslagen avsättning enl underhållsplan                     |                   |                         |                     | 215 000                | 39 000            |
| <b>Summa</b>  |                   |                         |                     | <b>384 000</b>         | <b>169 000</b>    |



## HSB brf Lyktan i Umeå

| Noter  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>                  |                   |                   |
| Låneinstitut   |                   |                   |
| Nordea Hypotek 997 39788608612                             |                   |                   |
| Nordea Hypotek 997 39788608604                             |                   |                   |
| Nordea Hypotek 997 39788608590                             |                   |                   |
|  | <b>13 660 539</b> | <b>13 695 540</b> |
| Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år            | -42 742           | -41 244           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del             | 13 617 797        | 13 654 296        |
| Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år     | 13 446 829        | 13 489 320        |
| Finns SWAP-avtal knutna till föreningen                    | Nej               | Nej               |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                   |                   |
| Upplupna räntekostnader                                    | 7 879             | 4 249             |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 168 708           | 44 836            |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 74 420            | 44 961            |
|  | <b>251 007</b>    | <b>94 046</b>     |
| <b>Not 19 Ställda säkerheter</b>                           |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet                               | 13 947 000        | 13 947 000        |

Umeå 2018 - -

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - -

.....  
Marja Granqvist.....  
Fredrik Gustafsson.....  
Lisa Rydelius.....  
Julia Dahlberg.....  
Laila Lindholm  
Föreningsvald revisor.....  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Lyktan i Umeå

Organisationsnummer 769618-3040

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Lyktan i Umeå för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

# Revisionsberättelse

---

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Lyktan i Umeå för 2017 samt 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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.

### Revisorernas 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Umeå 2018 -

---

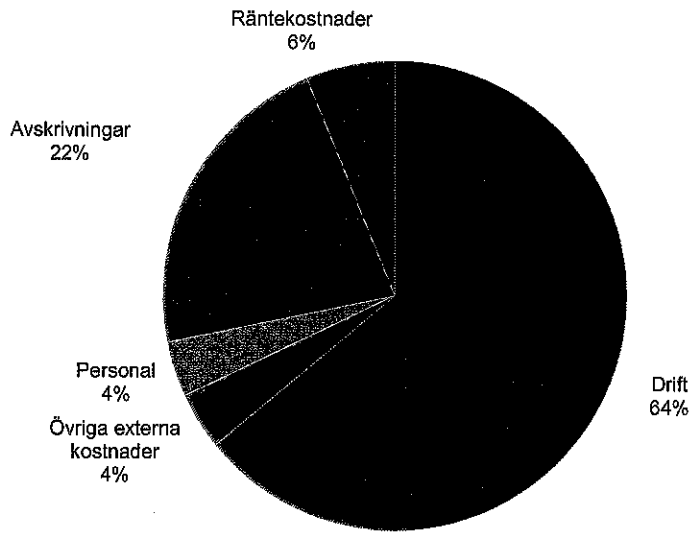
Laila Lundholm

Av föreningen vald revisor

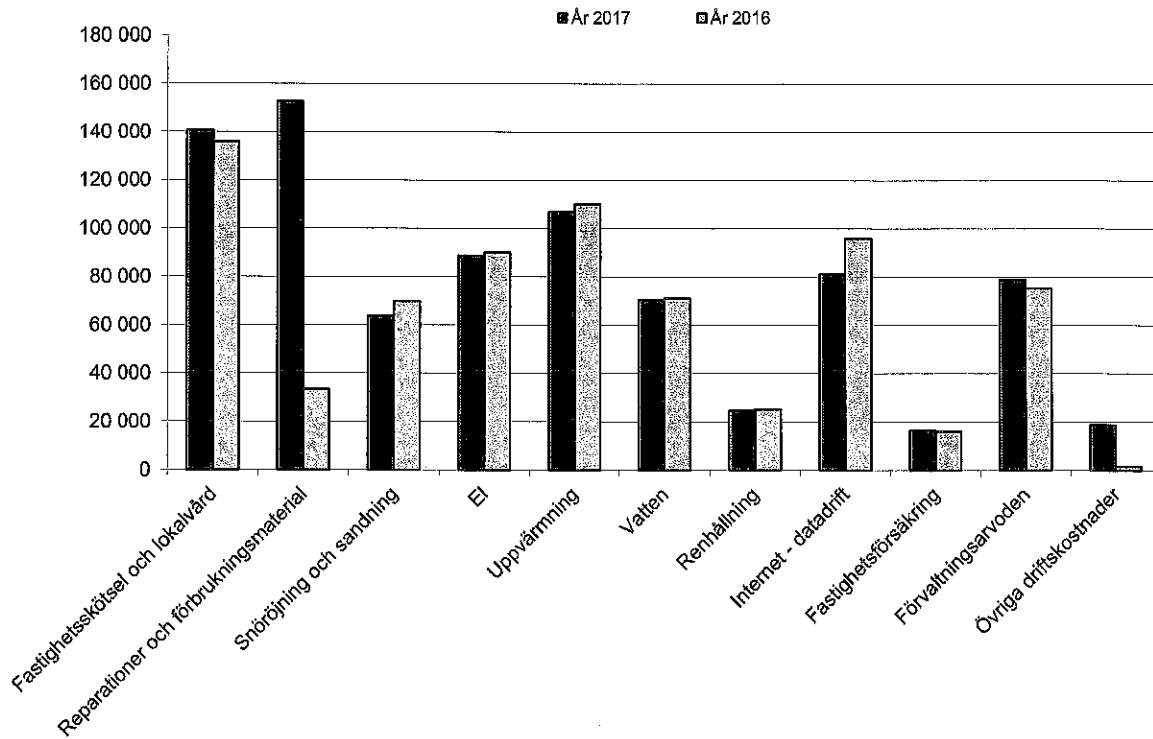
---

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## Till revisorn i HSB brf Lyktan i Umeå

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Lyktan i Umeå för det räkenskapsår som avslutas 2017-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Umeå 2018 - -

HSB brf Lyktan i Umeå

---

Fredrik Gustafsson  
Styrelsens ordförande