



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Lyckansberg i Växjö
Org nr 716403-7322

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Lyckansberg i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 41:a verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1979-1980 på fastigheterna Slånbäret 6 och Lyckansberg 4 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Gamla Norrvägen 58-230 (jämna nummer).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 september 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 36.

M



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lyckansberg i Växjö
Org nr 716403-7322

Styrelse

Styrelsen har **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Stefan Wihlborg, ordförande
Mikael Schröter, vice ordförande
Jan-Erik Andersson, sekreterare
Maria Simonsson
Lina Lilja Blondin
Göran Johansson
Inger Lundberg
Kjell Bladh
Göran Skogsfors
Ulf Carlsson
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost fr.o.m. 9 januari 2019

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** följande sammansättning:

Stefan Wihlborg, ordförande
Mikael Schröter, vice ordförande
Jan-Erik Andersson, sekreterare
Lina Lilja Blondin
Göran Johansson
Inger Lundberg
Göran Skogsfors
Ulf Carlsson
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mikael Schröter, Göran Johansson, Inger Lundberg, Göran Skogsfors och Ulf Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Stefan Wihlborg, Mikael Schröter, Göran Johansson och Jan-Erik Andersson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Asp med Jessica Berntsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes styrelsen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rickard Wirdelöv (ordförande), Eva Holmqvist Erlandsson och Mats Sundh.

ML



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lyckansberg i Växjö
Org nr 716403-7322

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Sydost.

Under året har Jan-Erik Andersson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	20	
3 rum	28	
4 rum	28	
5 rum	4	
6 rum	<u>3</u>	
Lägenheter bostadsrätt	83	8 242
Lokaler bostadsrätt	2	248
Garage	60	
Besöksparkeringar	50	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en separat byggnad med vicevärdsexpedition samt övernattningsrum med pentry, dusch och toalett. I övernattningsrummet finns kabel-TV och fritt WiFi.

Föreningen har även en separat kvarterslokal med två tvättstugor, bastu, gym och samlingslokal med ett välutrustat kök. Även här finns Kabel-TV och fritt WiFi för föreningens medlemmar och besökare.

Kvarterslokal, bastu, tvättstugor och övernattningsrum kan brukas avgiftsfritt av de boende.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i månadsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

OK


**Större underhåll, investeringar, OVK m.m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2004	Panel och överliggare på balkongerna har bytts ut.
2006	Ommålning av fönster, burspråk samt balkonger.
2006	Kompostmaskin installerad.
2007	Byte av lås i lägenheter, garage och lokaler.
2007	Nätet har uppgraderats till 100/100 Mbit/s. Ingår i månadsavgiften.
2007	Möjlighet för alla att ansluta sig till IP-telefoni. Den fasta avgiften för IP-telefoni ingår i månadsavgiften.
2008	Stora lekplatsen har renoverats och försetts med nya lekredskap.
2008	Nya tvättmaskiner.
2008	Energideklaration utförd.
2009	Obligatorisk ventilationskontroll har utförts.
2010-11	Byte av fönster, fönsterdörrar samt ytterdörrar.
2011	En omfattande renovering av kvarterslokalen har utförts.
2011	Torktumlarna har bytts ut.
2012	Montering av ljuddämpare på husgrundsfläktar.
2013	Renovering av garage (nya garageportar, ny panel, nya tak på samtliga garage samt nytt tak på miljöstationen).
2013	Byggnation av en cykeluppsamlingsplats under tak.
2014	Ny gatubelysning.
2016	OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
2016	En ny container för övrigt avfall har köpts in.
2016	Ett nytt bilsläp har köpts.
2016	Asfaltering samt omläggning av plattor har utförts.
2018	Installation av solceller.
2018	Isolering av brunnslock för fjärrvärmen.
2018	Utbyte av samtliga vvc-ventiler.
2018	Utbyte av samtliga orienteringstavlor.
2019	Energideklaration.
2019	Byte av fiberkabel för bredbandsnätet.
2019	Indragning av fiberkabel till lägenheterna och installation av fibersvitchar i lägenheterna.
2019	Reparation av en gammal vattenskada.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har en egen miljöstation där de boende sorterar tidningar, wellpapp, färgat och ofärgat glas, metallförpackningar, hårda och mjuka plastförpackningar, pappersförpackningar, glödlampor, lysrör, batterier samt mindre elektronikskrot. Det finns även en behållare för miljöfarligt avfall. I föreningen separerar vi matavfall för omvandling till biogas. Föreningen har även en miljövänlig trädgårdsskötsel. Den installerade solcellsanläggningen har under året minskat föreningens inköp av el samt levererat en stor mängd el till försäljning. Det totala överskottet är 37 381 kWh.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/lyckansberg 



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 008	1 061	1 077	1 112	1 075
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 104	1 144	1 136	1 200	1 161
Värmekostnad kr/kvm	86,2	89,9	89,3	89,3	84,60
Lokal- och bostadsytan är 8 490 kvm					
El i MWh	41,4	44,9	54,4	56,4	56,30
Vatten i kbm	7 464	7 440	7 907	9 111	9 276
Kubikmeter per bostadsrätt	90	90	95	110	111

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Energideklaration utförd.
- Byte av fiberkabel för internet.
- Indragning av fiberkabel till lägenheterna och installation av fibersvitchar i lägenheterna.
- Ny mangel har installerats i båda tvättstugorna.
- 8 m³ sand har fyllts på i stora lekplatsen.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 22 september 2019. I utesynen deltog: Stefan Wihlborg, Jan-Erik Andersson, Göran Skogsfors, Göran Johansson och Mikael Schröter. Information från besiktningen: Vindskivor behöver bytas. Det är mossor på vissa tak. Röjning i naturområdet behöver utföras. Två trappor upp till gatan behöver renoveras.

Studie och fritidsverksamhet

- Den 26 februari lämnades information om hjärtstartaren. 30 personer deltog.
- Utbildning med hjärtstartare, hjärt- och lungräddning samt första hjälpen vid medvetlöshet ägde rum den 9 maj. 16 personer deltog i utbildningen.
- Vårarbetsdag hölls den 11 maj. Drygt 30 personer deltog.
- Vid informationen om det nya bredbandet den 11 maj deltog 50 personer.
- Höstarbetsdag hölls den 5 oktober med cirka 35 deltagare.
- Jessica Berntsson har deltagit i HSBs revisionskurs under hösten.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad fr.o.m. 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 501 kr/kvm inkl. värme.

AC



Medlemsinformation

Av föreningens 85 bostadsrätter har under året 7 (7) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 116 (114). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 371	4 356	4 339	4 332	4 420
Resultat efter finansiella poster	266	492	802	409	813
Balansomslutning (tkr)	27 073	27 506	27 338	26 961	27 002
Eget kapital (tkr)	10 352	10 086	9 594	8 792	8 382
Soliditet (%)	38,2	36,7	35,1	32,6	31,0
Taxeringsvärde (tkr)	77 659	61 531	61 531	61 531	56 399
-varav byggnad (tkr)	58 324	47 411	47 411	47 411	43 578
Likviditet (%)	108	32	126	89	68
Justerad likviditet**	149	121	-	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	501	501	501	501	511
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	511	511	511	511	511
Total låneskuld (tkr)	14 753	15 221	15 749	16 278	16 740
Låneskuld (kr/kvm*)	1 790	1 847	1 855	1 975	2 031
Underhållsfond (tkr)	3 512	3 646	3 269	2 931	2 924
Avskrivning (kr/kvm*)	82	82	76	76	80
Räntekostnader (kr/kvm*)	25	27	37	41	54
Räntekänslighet (%)	3,5	3,6	3,7	3,8	-

*Bostadsrättsyta

**Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2020.

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Likviditeten

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter

Förväntad framtida utveckling

Föreningens målsättning är att succesivt kunna klara planerade underhållsåtgärder och därmed behålla fastigheterna i gott skick utan att nämnvärt förändra avgiftsnivåerna.

Budget 2020

Budgeten visar ett överskott efter fondavsättning. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 166 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 181 000 kr.

PH



Övrigt

Stigande räntenivåer kommer sannolikt att påverka föreningen. Även ett ökat underhållsbehov kan förutses.

Aktsamhet om våra fastigheter, lokaler och gemensamma inventarier är en viktig del både för att behålla våra förmåner samt hålla kostnader nere. De gemensamma vår- och höstarbetsdagarna hjälper till att hålla vårt område trevligt och välskött. Många arbeten utförs på dessa dagar och kostnaderna för att leja för de arbeten som utförs skulle vara stora.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 718 400	0	3 645 937	3 229 795	492 090
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	492 090	-492 090
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			230 000	-230 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-363 797	363 797	
Årets resultat					265 970
Belopp vid årets utgång	2 718 400	0	3 512 140	3 855 682	265 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 721 885,35
Årets resultat	265 969,85
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-230 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	363 797,00
Summa till stämmans förfogande	4 121 652,20

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 121 652,20
-------------------------	---------------------

AK

JE
SW

**RESULTATRÄKNING**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 370 571	4 355 844
Summa rörelseintäkter		4 370 571	4 355 844

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 275 473	-2 473 902
Övriga externa kostnader	Not 4	-373 398	-265 744
Underhåll enligt plan	Not 5	-363 797	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-205 397	-229 674
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-678 860	-671 977
Summa rörelsekostnader		-3 896 926	-3 641 298

Rörelseresultat

	473 645	714 546
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		195	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 870	-222 456
Summa finansiella poster		-207 675	-222 456

Årets resultat

	265 970	492 090
--	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	265 970	492 090
Reservering till fond för yttre underhåll	-230 000	-377 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	363 797	0
Överföring till balanserat resultat	399 767	115 090

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	23 493 269	24 147 503
Inventarier och installationer	Not 9	74 200	64 412
Summa materiella anläggningstillgångar		23 567 469	24 211 915

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

23 567 969	24 212 415
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	1 138
Avräkningskonto HSB		3 328 617	3 135 110
Övriga kortfristiga fordringar		18 268	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	153 702	154 030
Summa kortfristiga fordringar		3 501 750	3 290 278

Kassa

Summa kassa och bank

3 000	3 000
3 000	3 000

Summa omsättningstillgångar

3 504 750	3 293 278
------------------	------------------

Summa tillgångar

27 072 719	27 505 693
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 718 400	2 718 400
Fond för yttre underhåll	3 512 140	3 645 937
Summa bundet eget kapital	6 230 540	6 364 337

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 855 682	3 229 795
Årets resultat	265 970	492 090
Summa fritt eget kapital	4 121 652	3 721 885

Summa eget kapital

Not 12 **10 352 192** **10 086 222**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 483 840	7 208 934
Summa långfristiga skulder		13 483 840	7 208 934

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 268 739	8 011 661
Medlemmarnas inre fond	Not 14	1 233 722	1 266 330
Leverantörsskulder		127 932	314 766
Aktuell skatteskuld	Not 15	11 582	10 776
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 783	11 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	582 929	595 330
Summa kortfristiga skulder		3 236 687	10 210 537

Summa skulder

16 720 527 **17 419 471**

Summa eget kapital och skulder

27 072 719 **27 505 693**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,88 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 128 942 kr (10 128 942 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 127 424	4 127 424
	Årsavgifter lokaler	124 212	124 212
	Hysesintäkt garage och bilplatser	282 800	283 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	13 690	16 034
	Avsatt till inre fond	-212 304	-212 304
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 375
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 185	11 137
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	21 564	2 766
		4 370 571	4 355 844
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-224 158	-422 022
	El	-94 771	-93 160
	Uppvärmning	-731 943	-762 941
	Vatten	-317 444	-316 124
	Renhållning	-121 294	-118 295
	TV, bredband, iptelefoni	-212 040	-237 423
	Obligatoriska besiktningar	-41 844	0
	Serviceavtal	-44 136	-17 600
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-254 314	-262 065
	Försäkringar	-77 530	-90 251
	Fastighetsskatt	-142 881	-134 281
	Övriga driftskostnader	-13 118	-19 740
		-2 275 473	-2 473 902
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 412	-9 139
	Förvaltningskostnader	-181 726	-169 013
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-224
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 932	-14 755
	Föreningsverksamhet	-13 953	-7 784
	Kontorsutrustning och -material	0	-6 936
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-900	-1 854
	Konsulter	-105 713	0
	Förbrukningsinventarier	-4 953	-14 099
	Medlemsavgifter HSB	-31 859	-31 859
	Stämma och styrelse	-10 951	-10 082
		-373 398	-265 744
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-49 488	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 952	0
	Underhåll installationer	-57 113	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-238 536	0
	Underhåll mark och utemiljö	-5 083	0
	Underhåll övrigt	-10 625	0
		-363 797	0



Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-78 038	-92 125
Löner för anställda	-30 300	-30 300
Vicevärdsarvode	-51 800	-51 800
Övriga arvoden	-4 300	-4 660
Övriga personalkostnader	-331	-200
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-37 129	-46 290
Utbildning	0	-800
	-205 397	-229 674
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-647 465	-647 465
Markanläggningar	-6 769	-6 769
Inventarier (centraldamsugare har tillkommit)	-24 626	-17 743
	-678 860	-671 977

PH

Jc
SW

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år **2099**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 511 017	33 924 767
Årets investering byggnader	0	586 250
Ingående anskaffningsvärde mark	1 067 682	1 067 682
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	157 438	89 750
Årets investering markanläggning	0	67 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 736 137	35 736 137

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 492 115	-10 844 650
Årets avskrivningar byggnader	-647 465	-647 465
Ingående avskrivningar markanläggningar	-96 519	-89 750
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 769	-6 769
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 242 868	-11 588 634

Utgående bokfört värde

23 493 269 24 147 503

Bokförda värden byggnader	22 371 437	23 018 902
Bokförda värden mark	1 067 682	1 067 682
Bokförda värden markanläggningar	54 150	60 919

Fastighetsbeteckning: Lyckansberg 4 & Slånbäret 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		56 400 000	18 400 000	74 800 000	59 200 000
Lokaler		1 924 000	935 000	2 859 000	2 331 000
		58 324 000	19 335 000	77 659 000	61 531 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	327 043	254 729
Årets investeringar (centraldamsugare)	34 414	72 314
Utgående anskaffningsvärden	361 457	327 043
Ingående avskrivningar	-262 631	-244 888
Årets avskrivningar	-24 626	-17 743
Utgående avskrivningar	-287 257	-262 631
Utgående bokfört värde	74 200	64 412

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	94 910	92 606
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	200
Förutbetalda kabel-TV och bredband	50 987	57 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 805	3 343
	153 702	154 030

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 718 400	0	3 645 937	3 229 795	492 090
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	492 090	-492 090
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			230 000	-230 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-363 797	363 797	
Årets Resultat					265 970
Belopp vid årets utgång	2 718 400	0	3 512 140	3 855 682	265 970

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,34%	2023-10-28	2 939 304	8 000
Stadshypotek AB		1,40%	2021-09-30	1 543 750	57 000
Stadshypotek AB		1,15%	2023-12-30	2 416 841	15 000
Stadshypotek AB		1,35%	2020-01-30	952 239 *	952 239
Stadshypotek AB		1,35%	2022-03-01	2 632 046	79 992
Stadshypotek AB		1,10%	2022-04-30	2 187 500	25 000
Stadshypotek AB		1,12%	2021-09-30	2 080 899	131 508
				14 752 579	1 268 739

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	13 483 840
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 538 064
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 829 999
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Eftersom lånet formellt förfaller till betalning 2020 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall. Reell kortfristig del för detta lån är 68 016 kr, vilket är 2020 års amortering.

Fastighetsinteckning	24 985 000	24 985 000
varav i eget förvar	-4 714 000	-3 617 000
Summa ställda säkerheter	20 271 000	21 368 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 266 330	1 261 736
Avsättning	212 304	212 304
Uttag	-244 912	-207 710
	1 233 722	1 266 330

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 582	10 771
Slutskatteskuld föregående år	0	5
	11 582	10 776

Not 16 Övriga kortfristiga skulder


Skatteverket		57
Mervärdeskatt	3 985	4 008
Personalens källskatt	2 051	1 596
Arbetsgivaravgifter	1 234	1 500
Övriga kortfristiga skulder	4 513	4 513
	11 783	11 674



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

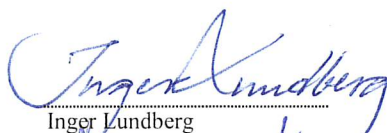
Upplupna löner och arvoden	81 013	95 625
Upplupna sociala avgifter	25 454	30 045
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 439	114 559
Upplupna räntekostnader	6 604	5 842
Upplupen revision	9 412	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	342 893	256 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 114	83 476
	582 929	595 330

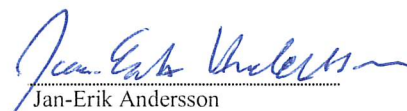
Växjö 30/3 2020

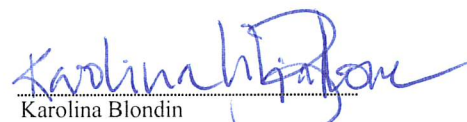

Stefan Wihlborg

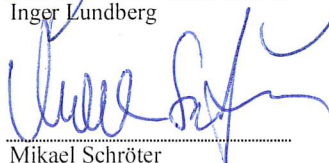

Göran Johansson

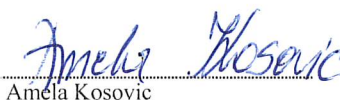

Göran Skogfors

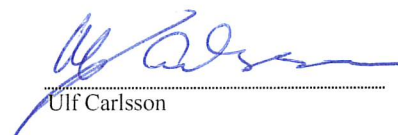

Inger Lundberg


Jan-Erik Andersson

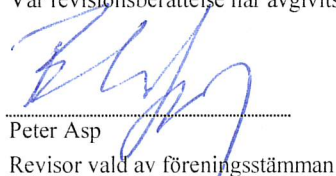

Karolina Blondin


Mikael Schröter


Amela Kosovic


Ulf Carlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-06.


Peter Asp
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckansberg i Växjö, org.nr. 716403-7322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckansberg i Växjö för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckansberg i Växjö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

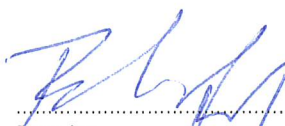
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

Växjö den 6/14 2020


Tommy Maffensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Peter Asp

Av föreningen vald revisor