



# ÅRSREDOVISNING 2020

**Brf Lyckoslanten i Umeå**

769627-5556

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lyckoslanten i Umeå, 769627-5556 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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 2015 och 2016 på fastigheten Lyckoslanten 3 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lyktvägen 2-4, 14-32 jämna nr och Alfens Allé 15-21 udda nr 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, momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra samt vad som står i villkoren nummer V066-01-725072, V513:6, V707:5, V811:3 och V456-01-725072.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	71	5 014
Bilplatser	67	
Bilplatser (handikapp)	6	

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå har funnits i drygt fem år. Husen består av tre 4-våningshus med 47 lägenheter och fem 2-våningshus med 24 lägenheter. Lägenheterna är från ett rum och kök till fyra rum och kök. Utöver byte av filter i ventilations- och värmeaggregaten i varje lägenhet som sker årligen, har under de senaste åren inga större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten gjorts då föreningens fastigheter är relativt nybyggda. Brandskyddsarbetet utförs enligt ett dokument för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som tagits fram tillsammans med HSB (2016). Under 2020 genomfördes 5-årsbesiktning för lägenheterna, undercentralerna och trapphusen vid Alfens Allé 15 och 17, Lyktvägen 2-4 och 26-32.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en uppdatering av värmeaggregat samt bytt filter i alla lägenheter. Föreningen har även genomfört besiktning av hissar samt lekplats där det konstaterades att föreningen ska sätta upp en skylt som visar vem som äger lekplatsen.

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen att:

- Installera automatiska rökluckor
- Renovera gräsmattan

Föreningen har bytt ett kollektivavtal gällande IP-TV och internetleverantör samt övergått till en bredbandsportal via Umeå Energi. Föreningen står för portallösningen men de boende väljer och betalar själva IP-TV och internetleverantör.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 624 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutade om att lämna årsavgifterna oförändrade från 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 350 000 kr överensstämmer med fastställd budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 365 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Likki Paajanen	ordförande
Martin Lundgren	vice ordförande
Sofie Sjöberg	sekreterare (fr.o.m. december)
Maria Hägg	sekreterare (t.o.m december)
Hanna Sikström	kassör
Johan Öman	ledamot
Sadaf Bozaghian	ledamot

### **Suppleanter**

Emma Näslund  
Birgitta Forsberg Nilsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Likki Paajanen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ledamöter i styrelsen har olika ansvarsområden så som hemsida, brandskyddsombud, infobrev & underhållsplan.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har under året varit Likki Paajanen och Martin Lundgren, två i förening.

### **Revisorer**

Revisor har varit Pia Andersson, BoRevision, vald vid föreningsstämman.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Karl Hallberg (sammankallande) samt Susannah Öttenius.

### **Studie och fritidsverksamhet**

Under året har trädgårdsgruppen planterat häck samt skaffat 10 pallkragar för de boende att nyttja. Föreningen har även haft en gemensam städdag under våren.

En styrelsemedlem har gått en digital kurs om ekonomi hos HSB.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Under föreningsstämman inkom följande motioner:

Nytt cykelgarage - avslag  
Inventering av cyklar - avslag  
Nya cykelställ - bifalles, föreningen köper in 2-3 st.

### **Extra föreningsstämma**

Ingen extra föreningsstämma har hållits under året.

#### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Umeå Energi, A3 t.o.m 2020-11-12
Kabel-TV	Viasat t.o.m 2020-11-12
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

#### Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 112 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen ger ut informationsblad 8-10 ggr per år till medlemmarna.

Föreningen har en hemsida för att erbjuda en plattform där både aktuell och viktig information samlas. För att underlätta kontakterna mellan medlemmar och styrelsen har föreningen även en egen e-postadress.

#### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 390	3 302	3 236	3 382	2 862
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 404	-1 638	-758	-595	-456
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	624	605	594	594	588
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	361	383	334	331	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	11 288	11 348	11 428	11 408	11 488
Genomsnittlig ränta lån i %	1,21	1,19	1,17	1,2	0,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	341	271	201	141	70
Soliditet i %*	61,2	61,4	61,6	61,7	61,6
Sparande, kr/m2 totalyta**	166	120	154	186	-

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 600 000 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	95 175 000	1 357 821	-3 402 999	-1 638 203
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-10			-1 638 204	1 638 203
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		350 000	-350 000	
Årets resultat				-1 404 192
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 175 000</b>	<b>1 707 821</b>	<b>-5 391 203</b>	<b>-1 404 192</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

-5 391 203

Årets resultat

-1 404 191

**Totalt att disponera**

**-6 795 394**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**-6 795 394**

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 390 494	3 302 447
Övriga rörelseintäkter		48 515	46 023
		<u>3 439 009</u>	<u>3 348 470</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-1 808 276	-1 920 866
Övriga externa kostnader	4	-24 908	-66 664
Personalkostnader	5	-85 631	-79 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 237 858	-2 237 857
		<u>-4 156 673</u>	<u>-4 305 191</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-717 664</b>	<b>-956 721</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		375	136
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-686 903	-681 618
		<u>-686 528</u>	<u>-681 482</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 404 192</b>	<b>-1 638 203</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 404 192</b>	<b>-1 638 203</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-1 404 192</b>	<b>-1 638 203</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,15	144 256 615	146 494 473
		<u>144 256 615</u>	<u>146 494 473</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>144 256 615</b>	<b>146 494 473</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 303	-
Avräkning HSB Norr ek för		2 988 836	2 472 189
Övriga fordringar		10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 334	34 382
		<u>3 020 483</u>	<u>2 506 581</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	25 353
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 020 483</b>	<b>2 531 934</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>147 277 098</b>	<b>149 026 407</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		95 175 000	95 175 000
Yttre underhållsfond	11	1 707 821	1 357 821
		<u>96 882 821</u>	<u>96 532 821</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 391 203	-3 402 999
Årets resultat		-1 404 192	-1 638 203
		<u>-6 795 395</u>	<u>-5 041 202</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>90 087 426</b>	<b>91 491 619</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,15	31 200 000	50 000 000
		<u>31 200 000</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 400 000	6 900 000
Leverantörsskulder		85 269	114 897
Övriga skulder		1 560	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	502 843	519 891
		<u>25 989 672</u>	<u>7 534 788</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>147 277 098</b>	<b>149 026 407</b>



### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 1,5% på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

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

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

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

#### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### *Intäktsredovisning*

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

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

Flerbostadshus nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

#### *Yttre underhållsfond*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	3 126 708	3 035 316
Hysesintäkter	238 750	240 700
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 036	26 431
	<u>3 390 494</u>	<u>3 302 447</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>3 390 494</b>	<b>3 302 447</b>

**Not 3 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	305 897	300 464
Snöröjning och halkbekämpning	112 531	115 160
Reparationer	140 795	111 275
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	95 313	124 738
Uppvärmning	418 316	490 399
Vatten	186 849	193 171
Renhållning	126 999	126 895
Förvaltningskostnader	219 860	140 507
Försäkring	52 578	50 911
Kommunikation och media		
Datakommunikation	113 638	118 247
Kabel-TV	35 500	149 099
	<u>1 808 276</u>	<u>1 920 866</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsinventarier, datorutrustning och programvaror mm	9 194	8 152
Telefon och porto, kontorsmtrl, kreditupplysning mm	8 318	9 451
Risikkostnader	5 169	46 659
Bolagsverket, gåvor mm	700	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet	1 527	1 002
	<u>24 908</u>	<u>66 664</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	2020	2019
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	70 000	70 000
Sociala kostnader förtroendevalda	15 631	9 804
	<u>85 631</u>	<u>79 804</u>
	<u>85 631</u>	<u>79 804</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	2 237 858	2 237 857
	<u>2 237 858</u>	<u>2 237 857</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	686 903	681 618
	<u>686 903</u>	<u>681 618</u>

**Not 8 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	-1 404 192	-1 638 203
Reservering till yttre underhållsfond	-350 000	-350 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-1 754 192</u>	<u>-1 988 203</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 9 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	148 089 025	148 089 025
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>148 089 025</u>	<u>148 089 025</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 680 527	-4 442 670
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 237 858	-2 237 857
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-8 918 385</u>	<u>-6 680 527</u>
Bokfört värde byggnader	139 170 640	141 408 498
Bokfört värde mark	5 085 975	5 085 975
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>144 256 615</u>	<u>146 494 473</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2015/2016):	63 330 000	63 330 000
Taxeringsvärde mark:	12 540 000	12 540 000

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	25 334	22 853
Förutbetalda kostnader	-	11 529
	<u>25 334</u>	<u>34 382</u>

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 357 821	1 007 821
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	350 000	350 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<u>1 707 821</u>	<u>1 357 821</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank 2857760033	2020-08-25	0,77	-	6 900 000
Swedbank 2857429977	2024-03-25	1,12	25 000 000	25 000 000
Swedbank 2857430009	2021-03-25	1,42	25 000 000	25 000 000
Nordea 39798236939	2023-08-16	0,75	6 600 000	-
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>56 600 000</b>	<b>56 900 000</b>
Nästa års amortering			-400 000	-400 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 600 000	-1 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			54 600 000	54 900 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>56 600 000</b>	<b>56 900 000</b>
Avgår kortfristig del			-25 400 000	-6 900 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>31 200 000</b>	<b>50 000 000</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	400 000	400 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	25 000 000	6 500 000
	<b>25 400 000</b>	<b>6 900 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Lön	70 000	70 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	15 000	15 000
Räntor	69 408	64 753
Förutbetalda avgifter/hyror	274 007	253 773
Borevision	12 100	12 050
El	8 680	11 525
Fjärrvärme	47 435	61 631
Snöröjning	-	22 284
Bredband	6 213	8 875
	<b>502 843</b>	<b>519 891</b>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	58 000 000	58 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

*Eventalförpliktelser*

*Inga*

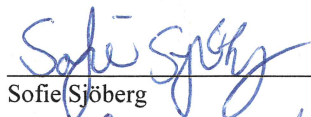
*Inga*

**Underskrifter**

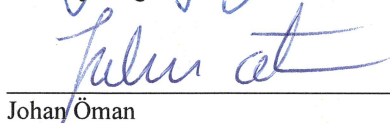
Umeå 2021-04-11...



Likki Paajanen



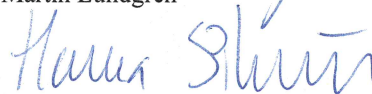
Sofie Sjöberg



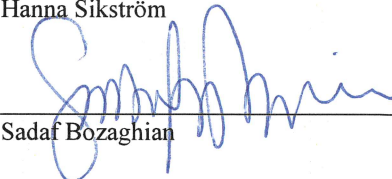
Johan Öman



Martin Lundgren



Hanna Sikström



Sadaf Bozaghian

*Mm*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-27



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

*pa*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckoslantén i Umeå, org.nr. 769627-5556

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckoslantén för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckoslantén för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 27/4 2020



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotthyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.



### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.