

# Styrelsen för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Org.nr: 716420-3072

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**Föreningens fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Haninge Vendelsö 3:1730 i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt        | Antal | Kvm   | R o k | Antal | Kvm   |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 134   | 9 462 | 1     | 16    | 672   |
| Parkeringar   | 109   |       | 2     | 76    | 4 608 |
| garageplatser | 32    |       | 4     | 42    | 4 182 |
|               |       |       |       | 134   | 9 462 |

Föreningens fastighet är byggd 1990 värdeår 1990

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret****Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Hyran för parkering och garage har höjts till 300, respektive 600 kronor

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

- Tak, Under året har vi haft vår kontinuerliga takinspektion. Säkerhetsstegar har satts upp på tak över köksdelen av hörnhusen. Någon dålig läkt har bytts ut, samt skadade takpannor ochnockpannor.
- Tvättstuga, Ny torktumlare har installerats i tvättstugan.
- Belysning, Ny och utökad belysning på garage, där den gamla armaturen var uttjänad.
- Värmesystem, Under året har tre varmvattenberedare bytts ut.
- Beläggning som släppt på vissa entrebalkonger har slipats betongrent.
- OVK har nu genomförts med åtgärder och godkänts. Föreningen är skyldig att utföra OVK vart 3:e år.

**Pågående eller framtida underhåll**

Byte av träsyllar vid infart till gård 6, Källtorpsvägen.  
Ruttande träsyllar vid infart tillparkering gård 2-3 Sjömansvägen ska åtgärdas.  
Parkeringsplatser bör breddas. Styrelsen ser över olika möjligheter till det.  
Tvätt och inoljning av bärande trädetaljer.

**Tidigare genomfört underhåll**

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                                                                                                      |
|-----------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012-2013 | Ventilation | Utbyte av ventilationssystem.                                                                               |
| 2013-2015 | Fasad       | Målning av våra fastigheter, slutfördes 2015.                                                               |
| 2014      | Lägenhet    | Radonmätning genomfördes med ett godkänt resultat.                                                          |
| 2015      | Lägenhet    | Lägenhetsbesiktning genomfördes för att försöka förekomma nya vattenskador i lgh.                           |
| 2016      | Parkering   | P-platser, utökning med fem nya parkeringsplatser för uthyrning till boende i föreningen.                   |
| 2016      | Lekplats    | Lekplats, ny klätterställning med fallsand till gård 2.                                                     |
| 2017      | Lekplats    | Lekplats, nya gungor med gummimatta till gård 6, ny gungleksak gård 5 och fallsand under rutschkana gård 1. |

**2021 | ÅRSREDOVISNING****Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge**

|           |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017      | Tvättstuga       | Tvättstuga, Nytt torkskåp samt utbyte av två tvättmaskiner.                                                                                                                                                                                                          |
| 2017      | Mark             | Mark, ny stödmur gård 6 mellan hus 75 och 77.                                                                                                                                                                                                                        |
| 2017      | Ventilation      | Ventilation, godkänd OVK genomförd.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2018      | Mark             | Mark, uppsättning av vägbommar i området.                                                                                                                                                                                                                            |
| 2018      | Parkering        | En p-plats har dränerats och därefter asfalterats.                                                                                                                                                                                                                   |
| 2018      | Värmesystem      | Utbyte av åtta varmvattenberedare samt två legaletter (värmesystem).                                                                                                                                                                                                 |
| 2019      | Parkering        | Två laddstolpar har installerats genom Eways för föreningens medlemmar.                                                                                                                                                                                              |
| 2019      | Belysning        | All utomhusbelysning har bytts ut till LED-lampor.                                                                                                                                                                                                                   |
| 2019      | Föreningslokalen | Målning samt utbyte av elarmaturer.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2019-2020 | Värme            | Styrelsen har beställt nulägesanalys samt utvärdering av befintliga värmetekniska system. Detta för att eventuellt komplettera med solceller eller värmepumpar, samt IMD (individuellt mätning och debitering). Slutrapport innebar att vi byter ut våra legaletter. |
| 2019-2020 |                  | Energideklaration utförd. Föreningen är skyldig att utföra energideklaration vart 10 år.                                                                                                                                                                             |
| 2020      | Värmesystem      | Alla legaletter utbyta.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2020      | Tvättstugan      | Ny mangel har installerats.                                                                                                                                                                                                                                          |

**Övriga väsentliga händelser****Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

Information om eventuell extra stämma

**Styrelse**

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-25 haft följande sammansättning:

| <b>Styrelsemedlem</b> | <b>Roll</b>     |
|-----------------------|-----------------|
| Birgitta Blom         | Ordförande      |
| Milan Lasic           | Vice ordförande |
| Marga Sjöström        | Ledamot         |
| Samuel Kääriä         | Ledamot         |
| Anders Grönqvist      | Ledamot         |
| Jonas Berglund        | HSB Ledamot     |
| Roger Björck          | Suppleant       |

Under perioden från stämman 2021-05-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

| <b>Styrelsemedlem</b> | <b>Roll</b>     |
|-----------------------|-----------------|
| Birgitta Blom         | Ordförande      |
| Milan Lasic           | Vice ordförande |
| Marga Sjöström        | Ledamot         |
| Samuel Kääriä         | Ledamot         |
| Anders Grönqvist      | Ledamot         |
| David Olsson          | HSB-ledamot     |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Blom, Samuel Kääriä och Anders Grönqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Birgitta Blom, Samuel Kääriä, Marga Sjöström och Milan Lasic. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Åsa Forslin Aronsson   | Föreningsvald ordinarie           |
| BoRevision Joacim Häll | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Birgitta Blom och Samuel Kääriä.

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge****Valberedning**

Valberedningen består av Tobias Johansson och Sofia Blid.

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-16

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

**Hållbarhet****Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

**Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

**Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 178 (179) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 21 (13) överlåtelser skett.

**Flerårsöversikt****Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm         | 364   | 393   | 378   | 396   | 399   |
| Skuldsättning, kr/kvm    | 7 509 | 7 934 | 8 073 | 8 312 | 8 547 |
| Räntekänslighet, %       | 10%   | 10%   | 10%   | 11%   | 11%   |
| Energikostnad, kr/kvm    | 65    | 44    | 58    | 55    | 50    |
| Driftskostnad, kr/kvm*   | 366   | 326   | 329   | 300   | 307   |
| Årsavgift, kr/kvm        | 777   | 777   | 777   | 745   | 777   |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 842   | 838   | 837   | 809   | 836   |

\*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal                        | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 7 948 | 7 909 | 7 905 | 7 642 | 7 907 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 2 097 | 742   | 2 556 | 2 599 | 2 085 |
| Soliditet %                             | 21%   | 18%   | 17%   | 14%   | 12%   |

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge****Förklaring av nyckeltal****Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

|                                         |     |                  |
|-----------------------------------------|-----|------------------|
| Rörelseintäkter                         |     | 7 948 494        |
| Rörelsekostnader                        | -   | 4 811 727        |
| Finansiella poster                      | -   | 1 039 560        |
| Extraordinära poster                    | +/- | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                   |     | <b>2 097 206</b> |
| Planerat underhåll                      | +   | 409 616          |
| Avskrivningar och utrangeringar         | +   | 935 972          |
| <b>Årets sparande</b>                   |     | <b>3 442 795</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |     | <b>364</b>       |

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge****Förändring eget kapital**

|                              | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 8 515 042       | 0                               | 3 712 575                | 3 712 881                      | 742 104                   |
| Reservering till fond 2021   |                 |                                 | 1 784 000                | -1 784 000                     |                           |
| Ianspråktagande av fond 2021 |                 |                                 | -409 616                 | 409 616                        |                           |
| Balanserad i ny räkning      |                 |                                 |                          | 742 104                        | -742 104                  |
| Årets resultat               |                 |                                 |                          |                                | 2 097 206                 |
| Belopp vid årets slut        | 8 515 042       | 0                               | 5 086 959                | 3 080 601                      | 2 097 206                 |

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat               | 4 454 985        |
| Årets resultat                    | 2 097 206        |
| Reservering till underhållsfond   | -1 784 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 409 616          |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>5 177 807</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>5 177 807</b> |
|-------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## HSB Brf Lyckeby i Haninge

|                                                   |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 7 948 494                | 7 908 938                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -3 552 607               | -4 633 850               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -113 927                 | -298 053                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -209 220                 | -187 631                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -935 972                 | -935 972                 |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -4 811 727               | -6 055 508               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 136 766</b>         | <b>1 853 430</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 17 884                   | 17 532                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -1 057 444               | -1 128 858               |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 039 560               | -1 111 326               |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>2 097 206</b>         | <b>742 104</b>           |

## HSB Brf Lyckeby i Haninge

## Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 7 | 83 211 781        | 84 147 754        |
|       | <u>83 211 781</u> | <u>84 147 754</u> |

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>83 212 281</u> | <u>84 148 254</u> |
|-------------------|-------------------|

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 9 902            | 2 331            |
| Not 9  | 3 774 467        | 4 733 636        |
| Not 10 | <u>390 676</u>   | <u>381 930</u>   |
|        | <u>4 175 045</u> | <u>5 117 897</u> |

Kortfristiga placeringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 3 300 000 | 3 300 000 |
|--------|-----------|-----------|

Kassa och bank

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 12 | 108 700 | 109 900 |
|--------|---------|---------|

Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>7 583 745</u> | <u>8 527 797</u> |
|------------------|------------------|

## Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>90 796 026</u> | <u>92 676 051</u> |
|-------------------|-------------------|



## HSB Brf Lyckeby i Haninge

## Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

8 515 042

8 515 042

Yttre underhållsfond

5 086 959

3 712 575

13 602 001

12 227 617

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 080 601

3 712 881

Årets resultat

2 097 206

742 104

5 177 807

4 454 985

Summa eget kapital

18 779 808

16 682 602

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

33 278 331

40 964 249

33 278 331

40 964 249

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

37 776 012

34 107 844

Leverantörsskulder

132 280

135 642

Skatteskulder

33 723

32 085

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

795 872

753 629

38 737 887

35 029 200

Summa skulder

72 016 218

75 993 449

Summa eget kapital och skulder

90 796 026

92 676 051

**HSB Brf Lyckeby i Haninge****Kassaflödesanalys****2021-01-01  
2021-12-31****2020-01-01  
2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

2 097 206

742 104

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

935 972

935 972

Kassaflöde från löpande verksamhet

3 033 179

1 678 076

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-15 692

-33 114

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

40 519

-296 208

Kassaflöde från löpande verksamhet

3 058 006

1 348 754

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter

0

197 500

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

197 500

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-4 017 750

-1 314 351

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-4 017 750

-1 314 351

**Årets kassaflöde****-959 744****231 903****Likvida medel vid årets början****8 076 854****7 844 951****Likvida medel vid årets slut****7 117 110****8 076 854**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Brf Lyckeby i Haninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,89% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 535 397 kr.

## HSB Brf Lyckeby i Haninge

| Noter        |                                                   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                       | 7 347 984                | 7 347 984                |
|              | Hyror                                             | 570 573                  | 517 125                  |
|              | Övriga intäkter                                   | 51 555                   | 49 404                   |
|              | Bruttoomsättning                                  | 7 970 112                | 7 914 512                |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -21 082                  | -5 575                   |
|              | Hyresförluster                                    | -536                     | 0                        |
|              |                                                   | <b>7 948 494</b>         | <b>7 908 938</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                    | 442 569                  | 258 343                  |
|              | Reparationer                                      | 646 254                  | 577 334                  |
|              | El                                                | 106 599                  | 75 387                   |
|              | Vatten                                            | 511 981                  | 343 183                  |
|              | Sophämtning                                       | 198 410                  | 189 368                  |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 183 055                  | 169 495                  |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 251 106                  | 225 687                  |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 316 816                  | 310 900                  |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 442 485                  | 409 735                  |
|              | Övriga driftkostnader                             | 43 716                   | 34 846                   |
|              | Planerat underhåll                                | 409 616                  | 2 039 572                |
|              |                                                   | <b>3 552 607</b>         | <b>4 633 850</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
|              | Bevakningskostnader                               | 16 932                   | 17 789                   |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 18 848                   | 32 320                   |
|              | Administrationskostnader                          | 40 407                   | 13 829                   |
|              | Extern revision                                   | 15 000                   | 13 875                   |
|              | Konsultkostnader                                  | 0                        | 197 500                  |
|              | Medlemsavgifter                                   | 22 740                   | 22 740                   |
|              |                                                   | <b>113 927</b>           | <b>298 053</b>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
|              | Arvode styrelse                                   | 142 800                  | 141 900                  |
|              | Revisionsarvode                                   | 5 712                    | 5 676                    |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 15 000                   | 0                        |
|              | Sociala avgifter                                  | 45 508                   | 39 855                   |
|              | Pensionskostnader och förpliktelser               | 200                      | 200                      |
|              |                                                   | <b>209 220</b>           | <b>187 631</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 2 361                    | 2 118                    |
|              | Ränteintäkter HSB placeringskonto                 | 0                        | 0                        |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 14 852                   | 14 810                   |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 671                      | 604                      |
|              |                                                   | <b>17 884</b>            | <b>17 532</b>            |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 055 331                | 1 127 293                |
|              | Övriga räntekostnader                             | 2 113                    | 1 565                    |
|              |                                                   | <b>1 057 444</b>         | <b>1 128 858</b>         |

## HSB Brf Lyckeby i Haninge

| Noter                                                                                                                                       | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 98 311 109         | 98 311 109         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                                                                                             | 7 117 000          | 7 117 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>105 428 109</b> | <b>105 428 109</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -21 280 355        | -20 344 383        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -935 972           | -935 972           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-22 216 328</b> | <b>-21 280 355</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                             | <b>83 211 781</b>  | <b>84 147 754</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 78 448 000         | 76 480 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 2 309 000          | 2 309 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 29 300 000         | 27 320 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 1 344 000          | 1 344 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>111 401 000</b> | <b>107 453 000</b> |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 66 057             | 66 682             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 3 707 997          | 4 666 541          |
| Placeringskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 413                | 413                |
|                                                                                                                                             | <b>3 774 467</b>   | <b>4 733 636</b>   |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 390 180            | 381 434            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 496                | 496                |
|                                                                                                                                             | <b>390 676</b>     | <b>381 930</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 3 300 000          | 3 300 000          |
|                                                                                                                                             | <b>3 300 000</b>   | <b>3 300 000</b>   |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| Nordea                                                                                                                                      | 108 700            | 109 900            |
|                                                                                                                                             | <b>108 700</b>     | <b>109 900</b>     |

## HSB Brf Lyckeby i Haninge

| Noter        |                             | 2021-12-31 |                  | 2020-12-31 |                      |
|--------------|-----------------------------|------------|------------------|------------|----------------------|
| Not 13       | Skulder till kreditinstitut |            |                  |            |                      |
| Låneinstitut | Lånenummer                  | Ränta      | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
| SBAB         | 19218082                    | 0,51%      | 2023-02-14       | 8 475 770  | 53 362               |
| SBAB         | 19218112                    | 1,54%      | 2023-11-10       | 9 565 674  | 59 487               |
| SBAB         | 24427986                    | 0,37%      | 2022-09-08       | 6 990 250  | 137 000              |
| SBAB         | 24428044                    | 1,56%      | 2022-12-09       | 7 652 753  | 150 000              |
| SBAB         | 24428052                    | 0,35%      | 2022-03-14       | 12 200 000 | 200 000              |
| SBAB         | 26806364                    | 0,45%      | 2022-03-14       | 200 000    | 300 000              |
| Swedbank     | 854457777                   | 2,55%      | 2026-01-23       | 7 446 108  | 169 622              |
| Swedbank     | 854457785                   | 2,55%      | 2026-01-23       | 7 790 779  | 177 484              |
| Swedbank     | 854457793                   | 0,20%      | 2022-06-28       | 6 008 967  | 154 907              |
| Swedbank     | 854457801                   | 0,20%      | 2022-06-28       | 4 724 042  | 97 458               |
|              |                             |            |                  | 71 054 343 | 1 499 320            |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

63 557 743

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****33 278 331**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  
Kommunal borgen Haninge Kommun

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 16 552 000        | 16 552 000        |
| 64 064 100        | 66 394 843        |
| <b>80 616 100</b> | <b>82 946 843</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 37 776 012        | 34 107 844        |
| <b>37 776 012</b> | <b>34 107 844</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader  
Förutbetalda hyror och avgifter  
Övriga upplupna kostnader

|                |                |
|----------------|----------------|
| 37 864         | 44 264         |
| 604 698        | 608 931        |
| 153 310        | 100 434        |
| <b>795 872</b> | <b>753 629</b> |

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Birgitta Blom

Milan Lasic

David Olsson

Marga Sjöström

Anders Grönqvist

Samuel Tuomas Kääriä

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Åsa Forslin Aronsson  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckeby i Haninge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckeby i Haninge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Forslin Aronsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BIRGITTA BLOM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 11:13:13



**SAMUEL TUOMAS KÄÄRIÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 13:25:08



**ANDERS MIKAEL GRÖNQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 22:01:46



**MARGA SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 14:07:28



**DAVID OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 19:14:14



**MILAN LASIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:39:17



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 19:14:12



**ÅSA ARONSSON FORSLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 09:06:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 19:16:03



**ÅSA ARONSSON FORSLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 09:01:08



HSB – där möjligheterna bor