



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716420-3072 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Haninge kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår i styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9462
32	garageplatser	0
109	p-platser	0
<b>Totalt 275 objekt</b>		<b>9462</b>

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



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Blom	Ordförande	2017-06-27	
Marga Sjöström	Ledamot	2011-05-23	
Milan Lasic	Ledamot	2016-06-08	
Anders Mikael Grönqvist	Ledamot	2020-07-15	2022-06-01
David Olsson	HSB-Ledamot	2021-08-08	
Mikael Favre	Ledamot	2022-06-02	
Jenny Wakäng	Ledamot	2022-06-02	
Samuel Tuomas Kääriä	Ledamot	2019-08-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Milan Lasic och Marga Sjöström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marga Sjöström, Birgitta Blom, Milan Lasic, Samuel Tuomas Kääriä.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 15 st medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-16.

- Årsavgiften har under året varit oförändrad. Under 2023 höjs avgiften med 3%.
- Miljö och Hälsa: Obligatorisk tillsyn från S-törns miljö och hälsoskyddsförbund kring vår egenkontroll över bl.a. radon, OVK, etc.
- 1 maj hade vi brand i ett av gård 3's förråd (gråa kvadratiska förrådet intill berget). Det innebar total tömning och sanering av de åtta förråden. Vi hade tur att den yttre stommen med panel samt tak förblev oskadat. Förråden är nu återställda.

- Styrelserummet renoverades, väggar målades och ny linoleummatta.
- Tvättstugan renoverades, väggbeklädnad målades och golvet byttes till kakel.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

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

Byte av träsyllar vid infart till gård 6.

Träsyllar vid infart parkering gård 3 skall åtgärdas då de ruttnat, eventuellt planas området ut.

Bärande trädetaljer bl.a. till entrebalkongerna skall ses över. Eventuellt tvättas, slipas eller bytas ut samt oljas.

Parkeringsplatserna bör breddas. Styrelsen ser över olika möjligheter till det.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	402	364	393	378	396
Skuldsättning, kr/kvm	7 366	7 509	7 934	8 073	8 312
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	71	65	44	58	55
Driftskostnad, kr/kvm	378	366	326	329	300
Årsavgifter, kr/kvm	777	777	777	777	745
Totala intäkter, kr/kvm	886	842	838	837	809
Nettoomsättning, tkr	8 361	7 948	7 909	7 905	7 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 467	2 097	742	2 556	2 599
Soliditet, %	23	21	18	17	14

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 515 042	0	0	8 515 042
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 086 959	0	1 923 265	7 010 224
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 602 001</b>	<b>0</b>	<b>1 923 265</b>	<b>15 525 266</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 080 601	2 097 206	-1 923 265	3 254 542
Årets resultat, kr	2 097 206	-2 097 206	2 467 271	2 467 271
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 177 807</b>	<b>0</b>	<b>544 006</b>	<b>5 721 813</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 779 808</b>	<b>0</b>	<b>2 467 271</b>	<b>21 247 079</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 321 000 kr samt ianspråktagande skett med 397 735 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 177 807
Årets resultat, kr	2 467 271
Reservation till underhållsfond, kr	-2 321 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	397 735
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 721 813</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 721 813</b>

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

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge

Org.nr: 716420-3072

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 360 657	7 948 494
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 653 213	-3 552 607
Övriga externa kostnader	Not 3	-104 697	-113 927
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-213 708	-209 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 972	-935 972
Summa rörelsekostnader		-4 907 590	-4 811 727
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 453 067</b>	<b>3 136 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 055	17 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 005 850	-1 057 444
Summa finansiella poster		-985 796	-1 039 560
<b>Årets resultat</b>		<b>2 467 271</b>	<b>2 097 206</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	82 275 809	83 211 781
		<u>82 275 809</u>	<u>83 211 781</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>82 276 309</u>	<u>83 212 281</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 261	9 902
Övriga fordringar	Not 9	5 917 003	3 774 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	426 404	390 676
		<u>6 373 668</u>	<u>4 175 045</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 300 000	3 300 000
Kassa och bank	Not 12	107 503	108 700
Summa omsättningstillgångar		<u>9 781 171</u>	<u>7 583 745</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>92 057 480</b></u>	<u><b>90 796 026</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 515 042	8 515 042
Yttre underhållsfond	7 010 224	5 086 959
	<u>15 525 266</u>	<u>13 602 001</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 254 542	3 080 601
Årets resultat	2 467 271	2 097 206
	<u>5 721 813</u>	<u>5 177 807</u>
Summa eget kapital	<u>21 247 079</u>	<u>18 779 808</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 39 863 103	33 278 331
	<u>39 863 103</u>	<u>33 278 331</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 29 829 271	37 776 012
Leverantörsskulder	166 468	132 280
Skatteskulder	0	33 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 951 559	795 872
	<u>30 947 298</u>	<u>38 737 887</u>
Summa skulder	<u>70 810 401</u>	<u>72 016 218</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>92 057 480</u></b>	<b><u>90 796 026</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 467 271	2 097 206
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	935 972	935 972
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 403 244	3 033 179
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 988	-15 692
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	156 152	40 519
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 510 407	3 058 006
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 361 969	-4 017 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 361 969	-4 017 750
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 148 438</b>	<b>-959 744</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 117 110</b>	<b>8 076 854</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 265 548</b>	<b>7 117 110</b>

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

**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 1 519 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	7 348 764	7 347 984
Hyrer	621 000	570 573
Övriga intäkter	50 752	51 555
Försäkringsersättning	351 841	0
Bruttoomsättning	<u>8 372 357</u>	<u>7 970 112</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 700	-21 082
Hyresförluster	0	-536
	<b>8 360 657</b>	<b>7 948 494</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	298 605	442 569
Reparationer	407 904	646 254
Försäkringsärende	418 278	0
El	149 942	106 599
Vatten	518 061	511 981
Sophämtning	205 405	198 410
Fastighetsförsäkring	192 208	183 055
Kabel-TV och bredband	254 741	251 106
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	312 806	316 816
Förvaltningsarvoden	451 483	442 485
Övriga driftkostnader	46 045	43 716
Planerat underhåll	397 735	409 616
	<b>3 653 213</b>	<b>3 552 607</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	19 468	16 932
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 272	18 848
Administrationskostnader	25 597	40 407
Extern revision	16 500	15 000
Medlemsavgifter	27 860	22 740
	<b>104 697</b>	<b>113 927</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	144 900	142 800
Revisionsarvode	5 798	5 712
Övriga arvoden	2 000	0
Löner och övriga ersättningar	15 000	15 000
Sociala avgifter	45 810	45 508
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>213 708</b>	<b>209 220</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 422	2 361
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 000	14 852
Övriga ränteintäkter	631	671
	<b>20 055</b>	<b>17 884</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 003 379	1 055 331
Övriga räntekostnader	2 471	2 113
	<b>1 005 850</b>	<b>1 057 444</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<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	-22 216 328	-21 280 355
Årets avskrivningar	-935 972	-935 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 152 300</b>	<b>-22 216 328</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 275 809</b>	<b>83 211 781</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 448 000	78 448 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 102 000	2 309 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 500 000	29 300 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	998 000	1 344 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>135 048 000</b>	<b>111 401 000</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	58 773	66 057
Skattefordran	185	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 857 630	3 707 997
Placeringskonto HSB Stockholm	415	413
	<b>5 917 003</b>	<b>3 774 467</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	424 585	390 180
Upplupna intäkter	1 819	496
	<b>426 404</b>	<b>390 676</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>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
	Nordea	107 503	108 700		
		<b>107 503</b>	<b>108 700</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19218082	3,78%	2027-01-14	8 422 405	57 768
SBAB	19218112	1,54%	2023-11-10	9 506 184	64 395
SBAB	24428044	3,63%	2027-11-12	7 502 753	150 000
SBAB	24428052	0,67%	2023-03-14	12 000 000	200 000
Swedbank	854457777	2,55%	2026-01-23	7 276 479	184 132
Swedbank	854457785	2,55%	2026-01-23	7 613 285	192 670
Swedbank	854457793	3,77%	2025-09-25	5 896 332	154 907
Swedbank	854457801	3,77%	2025-09-25	4 653 179	97 458
Swedbank	2954934390	2,78%	2023-02-28	6 821 750	400 000
				69 692 367	1 501 330
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				62 185 717
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>39 863 103</b>
	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.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			16 552 000	16 552 000
	Kommunal borgen Haninge Kommun			69 692 367	64 064 100
				<b>86 244 367</b>	<b>80 616 100</b>
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld			29 829 271	37 776 012
				<b>29 829 271</b>	<b>37 776 012</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader			145 371	37 864
	Förutbetalda hyror och avgifter			700 529	604 698
	Övriga upplupna kostnader			105 659	153 310
				<b>951 559</b>	<b>795 872</b>

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



---

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

---

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Birgitta Blom.....  
David Sundin Olsson.....  
Jenny Wakäng.....  
Marga Sjöström.....  
Mikael Favre.....  
Milan Lasic.....  
Samuel Tuomas Kääriä

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Åsa Aronsson Forslin.....  
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckeby i Haninge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Aronsson Forslin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-20 kl. 18:56:36



**JENNY WAKÄNG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 08:43:00



**SAMUEL TUOMAS KÄÄRIÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 15:29:58



**MIKAEL FAVRE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 20:27:01



**MARGA SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 18:50:51



**DAVID OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:12:38



**MILAN LASIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:45:12



**ÅSA ARONSSON FORSLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 14:51:10



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:38:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA ARONSSON FORSLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 14:48:17



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:33:53

