



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lyktan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lyktan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 769618-3040 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lyktgubben 48	2012-01-01	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 300
21	p-platser	0
Totalt 51 objekt		1 300

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Louise Almén	Ordförande	2022-09-01
Marja Granqvist	Ledamot	2014-05-11
Elsa Eriksson	Ledamot	2022-06-14
Beatrice Martinsson	Ledamot	2023-11-01
Erik Bergström	HSB-ledamot	2019-08-13
Ellen Ederlöv	Ledamot	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Louise Almén, Marja Granqvist och Beatrice Martinsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marja Granqvist, Elsa Eriksson, Louise Almén och Ellen Ederlöv.

Revisorer har varit: Anna Marntell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning tillsvidare vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av styrsystem i värmecentral
- Fasadvätt av norrsidorna

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-27.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Reparation av socklarna
2023	Målning av parkeringslinjerna
2023	OVK och rensning av frånluftskanalerna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Spolning av stammarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	29	-209	204	235	228
Skuldsättning, kr/kvm	10 179	10 287	10 328	10 367	10 404
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 179	10 287	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	275	267	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 268	1 110	938	885	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 341	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 743	1 534	1 445	1 361	1 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	-618	-598	-24	15	6
Soliditet, %	53	54	55	55	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utförda underhållsåtgärder samt bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med - 454 031 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 29 kr/m2. Det negativa kassaflödet beror på att underhållsåtgärderna finansierades med egna medel samt att föreningen ökat amorteringen jämfört med tidigare år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7% från och med 2025-01-01. Styrelsen har även beslutat att byta regelverk till K3 under 2025 för att minska avsättningen till yttre underhållsfonden, som enligt föreningens stadgar ska täckas av årsavgifterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 600 000	0	0	15 600 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 560 000	0	0	1 560 000
Underhållsfond, kr	2 010 512	0	-10 750	1 999 762
S:a bundet eget kapital, kr	19 170 512	0	-10 750	19 159 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 551 853	-597 649	10 750	-3 138 752
Årets resultat, kr	-597 649	597 649	-618 018	-618 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 149 502	0	-607 268	-3 756 770
S:a eget kapital, kr	16 021 010	0	-618 018	15 402 992

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 365 750 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	-3 149 502
Årets resultat, kr	-618 018
Reservation till underhållsfond, kr	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	365 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 756 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 756 770
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 743 280	1 536 762	
Summa Rörelseintäkter		1 743 280	1 536 762	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 422 190	-1 181 175	
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 607	-40 940	
Personalkostnader	Not 5	-72 480	-62 088	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-289 929	-289 929	
Summa Rörelsekostnader		-1 827 207	-1 574 132	
Rörelseresultat		-83 927	-37 371	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	112	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-534 196	-560 391	
Summa Finansiella poster		-534 091	-560 279	
Resultat efter finansiella poster		-618 018	-597 650	
Resultat före skatt		-618 018	-597 650	
Årets resultat		-618 018	-597 650	



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	27 873 844	28 163 773
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 873 844	28 163 773

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		27 874 344	28 164 273
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 059	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 170 161	1 624 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 837	47 242
Summa Kortfristiga fordringar		1 220 057	1 671 387

Summa Omsättningstillgångar		1 220 057	1 671 387
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		29 094 401	29 835 660
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 160 000	17 160 000
Fond för yttre underhåll	1 999 762	2 010 512
Summa Bundet eget kapital	19 159 762	19 170 512

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 138 752	-2 551 853
Årets resultat	-618 018	-597 649
Summa Ansamlad förlust	-3 756 769	-3 149 502

Summa Eget kapital	15 402 993	16 021 010
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 549 209	6 623 233
Summa Långfristiga skulder		6 549 209	6 623 233

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 682 866	6 749 693
Leverantörsskulder		257 445	98 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	6 810	2 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	195 078	341 103
Summa Kortfristiga skulder		7 142 199	7 191 417

Summa Skulder		13 691 408	13 814 650
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		29 094 401	29 835 660
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-83 927	-37 370
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	289 929	289 929
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	289 929	289 929
Erhållen ränta	105	112
Erlagd ränta	-590 497	-569 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-384 389	-317 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 701	-1 695
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	73 910	53 030
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	71 209	51 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-313 180	-265 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-140 851	-52 899
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 851	-52 899
Årets kassaflöde	-454 031	-318 564
Likvida medel vid årets början	1 622 454	1 941 018
Likvida medel vid årets slut	1 168 423	1 622 454



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	1 487 400	1 304 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	62 570	39 969
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	98 280	98 280
	Hyror garage och parkeringsplatser	80 640	80 640
	Övriga primära intäkter	22 569	19 722
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 751 459	1 543 443
	Hyresbortfall	-8 179	-6 681
	<i>Summa</i>	-8 179	-6 681
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 743 280	1 536 762

* I årsavgifter ingår kall-och varmvatten samt värme

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-235 413	-225 549
	Snö och halk-bekämpning	-126 536	-256 898
	Reparationer	-77 069	-49 622
	Planerat underhåll	-365 750	-35 488
	El	-96 615	-117 067
	Uppvärmning	-145 573	-127 058
	Vatten	-115 722	-103 504
	Sophämtning	-46 636	-49 208
	Fastighetsförsäkring	-26 077	-23 473
	Kabel-TV och bredband	-84 660	-84 731
	Förvaltningsavtalskostnader	-102 139	-108 577
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 422 190	-1 181 175

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyra	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 428	0
	Administrationskostnader	-8 752	-5 499
	Extern revision	-14 125	-12 500
	Medlemsavgifter	-13 000	-13 000
	Föreningsverksamhet	-694	-756
	Övriga förvaltningskostnader	-4 108	-9 185
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 607	-40 940

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 100	0
	Övriga arvoden	-55 110	-50 640
	Sociala avgifter	-13 270	-11 448
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 480	-62 088
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-289 929	-289 929
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-289 929	-289 929
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-533 796	-560 391
	Övriga räntekostnader	-400	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-534 196	-560 391

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 457 000	28 457 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 650 000	2 650 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	31 107 000	31 107 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 943 227	-2 653 297
	Årets avskrivningar	-289 929	-289 929
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 233 156	-2 943 227
	Utgående redovisat värde	27 873 844	28 163 773
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	19 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 900 000	3 900 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	22 900 000	22 900 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 947 000	13 947 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	13 947 000	13 947 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 168 423	1 622 454
	Övriga fordringar	1 738	1 691
	Summa Övriga fordringar	1 170 161	1 624 145
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	26 672	26 077
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 165	21 165
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 837	47 242

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,02%	2026-12-16	6 616 037	66 828
Nordea	3,7%	2025-12-17	6 616 038	66 828
			13 232 075	133 656
Långfristig del			6 549 209	
Nästa års amortering av långfristig skuld			66 828	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 616 038	
Kortfristig del			6 682 866	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			133 656	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			534 624	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,36%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 610	1 793
Övriga kortfristiga skulder	5 200	420
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 810	2 213

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	149 646	140 903
Upplupna räntekostnader	1 915	58 216
Övriga upplupna kostnader	43 517	141 984
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	195 078	341 103

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyktan i Umeå, org.nr. 769618-3040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyktan i Umeå för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 Lyktan i Umeå för räkenskapsåret 2024 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Marntell
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Lyktan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE ALMÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 13:13:10



ERIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:02:11



ELLEN EDERLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:04:28



MARJA GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 14:00:45



ELSA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:30:55



BEATRICE MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 01:16:51



ANNA MARNTTELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 13:57:13



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:46:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Lyktan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MARNTTELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 13:43:00



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:43:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.