

Årsredovisning

för

Brf Lycka

769631-6467

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lycka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-12-28 och nuvarande stadgar 2016-02-04.

Föreningens fastighet

Föreningens förvaltar fastigheten Vaksala Lunda 30:51. Den totala bostadsytan uppgår till 2430 kvm fördelat på 18 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 18 st 5 rok

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har brister från den femåriga garantibesiktningen åtgärdats. Det finns i nuläget inga inplanerade renoverings- och underhållsarbeten eller sådana kända behov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 33 stycken vid årets början och 33 stycken vid årets slut. Inga lägenhetsöverlåtelser skedde under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 442	1 046	1 047	1 031
Resultat efter finansiella poster	-945	-543	-477	-532
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	590	430	430	424
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 403	14 403	14 403	14 403
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 403	14 403	14 403	14 403
Sparande per kvm (kr/kvm)	-93	73	99	77
Räntekänslighet (%)	24	33	33	34
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	35	34	33	30
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	100	100

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde samt amorterar på sina lån. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men vilken kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, eventuella amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 000 000	13 265 000	-1 939 166	-542 606	64 783 228
Disposition av föregående års resultat:			-542 606	542 606	0
Årets resultat				-944 816	-944 816
Belopp vid årets utgång	54 000 000	13 265 000	-2 481 772	-944 816	63 838 412

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 481 772
årets förlust	-944 816
	-3 426 588
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 426 588
	-3 426 588

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	1 442 095	1 045 875
Övriga rörelseintäkter		0	6 420
Summa rörelseintäkter		1 442 095	1 052 295
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-292 438	-228 542
Övriga externa kostnader		-67 950	-52 895
Personalkostnader	4	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 103	-719 103
Summa rörelsekostnader		-1 105 775	-1 026 824
Rörelseresultat		336 320	25 471
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 281 136	-568 077
Summa finansiella poster		-1 281 136	-568 077
Resultat efter finansiella poster		-944 816	-542 606
Resultat före skatt		-944 816	-542 606
Årets resultat		-944 816	-542 606

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	98 585 786	99 304 889
Summa materiella anläggningstillgångar		98 585 786	99 304 889
Summa anläggningstillgångar		98 585 786	99 304 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 756	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 637	21 697
Summa kortfristiga fordringar		19 393	21 697
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		411 580	587 361
Summa kassa och bank		411 580	587 361
Summa omsättningstillgångar		430 973	609 058
SUMMA TILLGÅNGAR		99 016 759	99 913 947

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 000 000	54 000 000
Upplåtelseavgifter		13 265 000	13 265 000
Summa bundet eget kapital		67 265 000	67 265 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 481 772	-1 939 166
Årets resultat		-944 816	-542 606
Summa fritt eget kapital		-3 426 588	-2 481 772
Summa eget kapital		63 838 412	64 783 228
Långfristiga skulder			
	6, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 500 000	17 500 000
Summa långfristiga skulder		17 500 000	17 500 000
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 500 000	17 500 000
Förskott från kunder		4 842	0
Leverantörsskulder		29 718	28 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 787	102 564
Summa kortfristiga skulder		17 678 347	17 630 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 016 759	99 913 947

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-944 816	-542 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	719 100	719 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-225 716	177 011
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 307	10 246
Förändring av leverantörsskulder	1 563	-14 871
Förändring av kortfristiga skulder	46 065	9 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-175 781	182 070
Årets kassaflöde	-175 781	182 070
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	587 361	405 291
Likvida medel vid årets slut	411 580	587 361

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) och vägledning om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 434 699	1 045 875
Övriga debiterade avgifter	7 395	0
	1 442 094	1 045 875

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	85 982	82 750
Sophämtning	52 081	41 380
Övriga driftkostnader	69 538	61 874
Försäkring	45 203	42 538
	252 804	228 542

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 284	6 284
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 284	26 284

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 178 383	102 178 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 178 383	102 178 383
Ingående avskrivningar	-2 873 494	-2 154 391
Årets avskrivningar	-719 103	-719 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 592 597	-2 873 494
Utgående redovisat värde	98 585 786	99 304 889

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

Två av föreningens lån villkorsändras under 2024 men är av långfristig karaktär

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 35 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har fyra lika stora lån; tre av dessa är bundna och ett löper med rörlig ränta. Två av de bundna har omförhandlats de senaste åren vilket medfört en avgiftsökning om 50% under andra kvartalet 2023. Ytterligare en avgiftshöjning om 15% kommer att genomföras under andra kvartalet 2024, då avgiften höjs till 8352 kr.

Föreningens sista bundna lån med lägre ränteläge (1.7%) löper ut i december 2024; beroende på ränteutvecklingen ser vi en risk att det kan bli ytterligare en avgiftshöjning i början av 2025 innan de höjda räntorna fått fullt genomslag och lånekostnaderna stabiliseras.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Conrad Riden
Ordförande

Laila El Shaia
Ledamot

Magnus Dahl
Ledamot

Aya Ibrahim
Ledamot

Thomas Jensen
Ledamot

Henrik Lindström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

David Trosell

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende