



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckebo i Storvreta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FULLERÖ 34:1	1982	Uppsala
FULLERÖ 34:14, 35:8, 35:32	1982	Uppsala
FULLERÖ 35:1	1982	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 3 småhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 5 104 kvm och lokaler om 492 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 614 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Lindqvist	Ordförande
Inga-Lill Kristina Johansson	Styrelseledamot
Roger Kirkeby	Styrelseledamot
Ulrika Oskarsson	Styrelseledamot
Anders Andrén	Suppleant
Lena Lagerlöf	Suppleant

Valberedning

Johan Stenberg
Inge Sandström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tommy Irenius Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Rörstambyte - Endast flerfamiljshusen
- 2003-2004** ● Panelbyte och ommålning av fasadkrön - Endast flerfamiljshusen
- 2008** ● Säkerhetsdörrar monterade - Endast flerfamiljshusen
Postboxar i trapphusen - Endast flerfamiljshusen
- 2008-2009** ● Tätning av tak - Utbyte av skruv och tätningar på samtliga fastigheter
- 2009** ● Energibesparande strålsamlare - Monterade i kök, dush och tvättställ
Nya ventilationsdon - I samlingslokalen och bastun.
- 2010** ● Stampsolning - I kök och badrum
Byte av rör - I kulverterna i trappuppgångarna
Uppfräsning av utemiljön - Gräsytor, buskar, bortfräsning av stubbar
Målning - Solarie, Soporums golv
Kök - Byte av spis
Underhåll av undercentralen - Delas med samfälligheten
- 2012-2014** ● Byta av sand i sandlådorna - Lekparker
- 2012-2015** ● OVK Besiktning - Underhåll
- 2012-2022** ● inköp av utemöbler - uppdatering av utemiljön
Byte av termostater till radiatorer - Energibesparande åtgärd
- 2012-2032** ● Trapp och fasadbelysning - Energibesparande
- 2013** ● Trädbeskärning + stubbfräsning - yttreunderhåll
Byte av antredörrar - Åldersrelaterat
Byte av en tvättmaskin - Åldersrelaterat

- 2013-2014** ● Byte av stuprör - Underhåll då el ledning legat ovanför mark
- 2015** ● Byte av en tvättmaskin - Åldersrelaterat
OVK - Åtgärdat 1 och 2
Byte av två köksfläktar - åldersrelaterat
Byte av fjärrvärmeväxlare - Sönderrosta
Brandservice plus SBA Pärm - Skyddsron
- 2016** ● Byte av 6 st köksfläktar - Flerfamiljshuset
Besiktning utav lekplatser Uppsala Kommun, samt Åtgärdat fel av ML - Två lekplatser vid flerfamiljshuset
Tvätt o Byte utav virke i garage - 41 stycken i brf
inköp utav nya buskar efter renovering utav lekplatser - Brfs lekplatser
Inoljning utav dörrlås och postfack - Flerfamiljs husen
Byte av sand i sandlådorna - På grund av hälsorisk
Byte av fläktar - Byte av 6 utdömda fläktar
- 2017** ● Nya balkongtak - Flerfamiljshuset
Byte av resterande FTX-aggregat och fläktkåpor - 48st, Samtliga fastigheter
Fällning av träd nära fasader - Samtliga fastigheter
Byte av två tvättmaskiner - Kvartergården
Byte av ett torkskåp och torktummlare - Kvartergården
Byte av en fjärrvärmeväxlare - Småhus/radus
OVK besiktning - Samtliga fastigheter
Nyckelhanteringssystem - Kvartergården
Genomgång/syn av takavvattning - Flerfamiljshuset
Spolning av dagvattenledningar - Flerfamiljshuset
Utbyte av förrådslängans takavvattning - Flerfamiljshuset
- 2017-2018** ● Utbyte av rötskadad fasadpanel - Samtliga fastigheter
Utbyte av rötskadade balkongstommar - Samtliga fastigheter
Målning av träfasader - Samtliga fastigheter
Påbörjat ny underhållsplan - Samtliga fastigheter
Förnyring av buskage och häckar - Samtliga fastigheter
Kontor- och IT-satsningar - Kvartergården/styrelse
Trädgårdsredskap och verktyg - Kvartergården
Påbörjat arbete med förslag till nya stadgar - För föreningen
- 2018** ● Ny underhållsplan - Ny underhållsplan från 2019
Ny belysningsstyrning i trapphus - Flerfamiljshuset
Nytt nyckelsystem till kvartergården - Kvartergården
Ventilationsåtgärder i kvartergården - Kvartergården
Uppgardering av miljöskåp - Underlättande åtgärd
GDPR-översyn - Ny lag
Uppdatering av märkningssystem i trapphus - Flerfamiljshuset
Nya stadgar - För föreningen
Stubbfräsning - Efter fällning av träd föregående år

- 2018** ● Handikappanpassa toalett - Kvartersgården
Nya fotbollsmål - Grönytor
Två nya parkbänkar - Lekplats och infart
Ramper till entréportar - Flerfamiljshuset
Statusbesiktning av fönster - Samtliga fastigheter
Injustering av föreningens hela värmesystem - Flerfamiljshuset, energibesparande åtgärd
Digitalisering och arkivering av föreningens samtliga ritningar - Värdefulla och viktiga handlingar
Statusbesiktning av takavvattning för småhus/radhus - Småhus/radhus
Asfaltering av gångväg - Utmed Himmelsvägen
Nytt staket - Utmed Himmelsvägen
Borttagning av buskar - Grönytor
Diskmaskin i samlingslokal - Kvartersgården
Återställning av gräsmattor - Grönytor
Återställning av parkbänkar - Grönytor
Trädbelysning - Flerfamiljshuset, grönytor
Nya maskiner tvättstuga 2 - Kvartersgården
Åtgärdat vent. för torkskåp - Kvartersgården
- 2018-2020** ● Utredda garagens status - Underhåll
- 2019** ● Utbyte av skärmväggar - Flerfamiljshuset
Borttagning av rabatter och ny stenläggning - Grönytor
Ny ytterportsbelysning LED - Underhåll
Statusbesiktning tak och taksäkerhet - Flerfamiljshuset
Besiktning av balkonger - Flerfamiljshuset
Plåtarbeten efter målerientreprenad - Flerfamiljshuset
- 2019-2020** ● Bygga en pergola - Grönytor
Föryngring av buskar - Grönytor
- 2020** ● Utbyte av garageportar - Garagelängor
Renovering av garagefasad - Garagelängor
Byte av yttre garagebelysning samt utökning - Garagelängor
Nytt staket vid lekplats norrgården - Norrgårdens lekplats
Renovering av hall - Kvartersgården
Planteringar runt pergola - Kvartersgården
Fiberinstallation till samtliga bostäder - Flerfamiljshuset, Småhusen
Gruppavtal för internet via fiber med Bahnhof - Flerfamiljshuset, Småhusen
- 2021** ● Ommålning av fasad garagelängor - Garagelängor
Takbyte, småhus - Småhus
Mögelsanering, Småhus - Småhus
Nytt staket vid lekplats vid kvartersgården - Kvartersgårdens lekplats
Föryngring av buskar - Grönytor
Nya LED-spot vid parkeringar - Parkeringar
Plåtarbeten garage - Garagelängor

2021 ● Inspektion av tak och takavvattning - Flerfamiljshusen

2021-2022 ● Takrenovering - Slöjmolnsvägen 17

2022 ● Radonmätning - Flerfamiljshusen, Småhusen, Lokal
Renovering av kvarterslokal - Kvartersgården
Renovering av kök - Kvartersgården
Renovering av elanläggning i kvartersgården - Kvartersgården
Ventilationsåtgärder - Kvartersgården
Uppföljning av värmejustering med justeringar - Flerfamiljshusen

Planerade underhåll

2023 ● Färdigställande av innergård
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

2023-2024 ● Beskrining av träd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lyckebo Samfällighetsförening, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under de senaste åren arbetat intensivt med underhållsarbete av våra byggnader och utemiljöer för att ligga i fas med vår långsiktiga plan för underhåll i föreningen. Eftersom vår förening snart är 45 år ger detta bra förutsättningar för en trygg och bra ekonomisk planering inför framtiden. Under 2023 slutfördes omfattande underhåll och renoveringsarbeten och vi har därför fokuserat på att få en balanserad ekonomi när föreningens kostnader ökat beroende på senaste årets kraftiga inflation. Vi ser dock glädjande på att justeringen av värmesystemet på några års sikt kommer att ge oss ett positivt resultat. Detta är bra mot bakgrund av att Vattenfall aviserat kraftiga prishöjningar av fjärrvärmens de kommande åren. Under 2023 har två trivselaktiviteter genomförts av styrelsen. Dels vår årliga mycket populära julfest och dels en sensommarfest.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 107 752	4 069 734	3 766 910	3 687 041
Resultat efter fin. poster	43 841	-391 658	-2 150 330	-1 416 182
Soliditet (%)	0	0	1	13
Yttre fond	377 853	195 864	440 215	1 868 798
Taxeringsvärde	60 663 000	60 663 000	45 965 000	46 048 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 271	3 273	3 349	2 737
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 980	2 991	3 061	2 501
Sparande per kvm totalyta, kr	80	38	-138	100
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	176	-	180
Energikostnad per kvm totalyta, kr	118	172	-	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,22	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 297 101	-	-	2 297 101
Fond, yttre underhåll	195 864	-	181 989	377 853
Balanserat resultat	-2 355 748	-391 658	-181 989	-2 929 395
Årets resultat	-391 658	391 658	43 841	43 841
Eget kapital	-254 441	0	43 841	-210 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 747 506
Årets resultat	43 841
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 989
Totalt	-2 885 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	17 064
Balanseras i ny räkning	-2 868 590

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 107 752	4 069 734
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 776
Summa rörelseintäkter		4 107 752	4 073 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 655 385	-3 167 834
Övriga externa kostnader	9	-414 074	-381 234
Personalkostnader	10	-160 830	-160 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 955	-418 480
Övriga rörelsekostnader		-20 113	0
Summa rörelsekostnader		-3 618 357	-4 128 131
RÖRELSERESULTAT		489 395	-54 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 949	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-460 503	-337 041
Summa finansiella poster		-445 554	-337 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 841	-391 658
ÅRETS RESULTAT		43 841	-391 658

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 625 723	15 980 311
Maskiner och inventarier	13	0	13 367
Summa materiella anläggningstillgångar		15 625 723	15 993 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 630 723	15 998 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 113	32 149
Övriga fordringar	15	1 460 691	1 303 753
Summa kortfristiga fordringar		1 512 804	1 335 902
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 512 804	1 335 902
SUMMA TILLGÅNGAR		17 143 528	17 334 581

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 297 101	2 297 101
Fond för yttre underhåll		377 853	195 864
Summa bundet eget kapital		2 674 954	2 492 965
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 929 395	-2 355 748
Årets resultat		43 841	-391 658
Summa fritt eget kapital		-2 885 554	-2 747 406
SUMMA EGET KAPITAL		-210 599	-254 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 050 145	15 500 145
Summa långfristiga skulder		12 050 145	15 500 145
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 650 000	1 600 000
Leverantörsskulder		217 174	36 496
Skatteskulder		11 413	11 583
Övriga kortfristiga skulder		47 454	43 127
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	377 941	397 670
Summa kortfristiga skulder		5 303 982	2 088 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 143 528	17 334 581

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	489 395	-54 621
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	367 955	418 480
	857 350	363 859
Erhållen ränta	14 949	4
Erlagd ränta	-473 919	-317 871
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 380	45 992
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 080	-21 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	178 522	-242 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 822	-218 246
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	139 822	-618 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 303 196	1 921 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 443 018	1 303 196

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckebo i Storstveta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 793 812	3 793 732
Hysesintäkter garage	88 725	81 025
Hysesintäkter p-plats	38 125	23 625
Bredband	162 792	162 792
Parkering	15 178	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	3 675	8 694
Överlåtelseavgift	5 147	0
Öres- och kronutjämning	-2	-134
Summa	4 107 752	4 069 734

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	3 676
Återbäring försäkringsbolag	0	100
Summa	0	3 776

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	64 177	34 869
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	60 439
Fastighetsskötsel gård enl avtal	172 369	27 363
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	56 969
Städning enligt avtal	81 100	72 980
Städning utöver avtal	0	18 067
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 000	0
Brandskydd	3 548	1 313
Myndighetstillsyn	5 558	23 998
Gårdkostnader	71 719	56 839
Gemensamma utrymmen	5 657	205 319
Sophantering	0	7 634
Garage/parkering	35 495	0
Snöröjning/sandning	13 000	0
Serviceavtal	0	61 649
Fordon	15 310	8 913
Förbrukningsmaterial	142 017	70 160
Summa	648 949	706 508

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	27 645
Hyseslägenheter	0	5 001
Trapphus/port/entr	0	3 319
Dörrar och lås/porttele	48 714	1 672
Övriga gemensamma utrymmen	1 984	0
VVS	2 701	63 092
Värmeanläggning/undercentral	0	4 238
Ventilation	163 029	36 513
Elinstallationer	10 202	0
Mark/gård/utemiljö	139 372	0
Vattenskada	105 677	449
Summa	471 679	141 929

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	70 420
Gemensamma utrymmen	16 975	0
Ventilation	0	34 434
Elinstallationer	89	73 664
Mark/gård/utemiljö	0	6 911
Garage/parkering	0	4 898
Summa	17 064	190 327

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Uppvärmning	663 638	983 958
Sophämtning/renehållning	159 328	148 968
Grovsopor	0	2 188
Summa	822 966	1 135 114

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	127 964	121 274
Skadedjursförsäkring	1 607	0
Bredband	167 920	167 745
Samfällighetsavgifter	279 119	586 819
Fastighetsskatt	118 118	118 118
Summa	694 728	993 956

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	1 875
Tele- och datakommunikation	36 485	37 368
Juridiska åtgärder	34 225	10 650
Inkassokostnader	3 695	3 937
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	11 250	10 625
Styrelseomkostnader	3 161	15 034
Fritids och trivselkostnader	42 890	27 509
Föreningskostnader	85 838	31 949
Förvaltningsarvode enl avtal	71 500	69 516
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Korttidsinventarier	28 082	125 996
Administration	36 687	33 545
Konsultkostnader	7 956	6 750
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
OBS-konto	33 868	0
Summa	414 074	381 234

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	129 000	120 700
Revisionsarvode arvoderad	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	31 830	31 883
Summa	160 830	160 583

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	460 410	336 928
Dröjsmålsränta	93	0
Övriga räntekostnader	0	113
Samfällighetetens rep. fond	-20 113	0
Summa	440 391	337 041

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 398 191	25 398 191
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 398 191	25 398 191
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 417 879	-9 063 294
Årets avskrivning	-354 588	-354 586
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 772 467	-9 417 879
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 625 723	15 980 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 888 330</i>	<i>2 888 330</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 722 000	45 722 000
Taxeringsvärde mark	14 941 000	14 941 000
Summa	60 663 000	60 663 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	425 127	425 127
Utgående anskaffningsvärde	425 127	425 127
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-411 760	-347 866
Avskrivningar	-13 367	-63 894
Utgående avskrivning	-425 127	-411 760
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	13 367

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 495	557
Klientmedel	0	1 203 896
Övriga kortfristiga fordringar	15 178	0
Placeringskonto hos förvaltare	198 600	99 300
Transaktionskonto	609 509	0
Borgo räntekonto	634 909	0
Summa	1 460 691	1 303 753

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2028-10-25	4,20 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2024-10-25	1,99 %	4 250 000	4 250 000
Swedbank	2028-06-21	3,97 %	3 360 000	3 360 000
Swedbank	2032-10-25	4,20 %	4 090 145	4 390 145
Swedbank	2025-02-25	1,09 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	Löst	1,29 %	0	100 000
Summa			16 700 145	17 100 145
Varav kortfristig del			4 650 000	1 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 700 145 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	37 824	51 240
Förutbet hyror/avgifter	340 117	346 430
Summa	377 941	397 670

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 956 732	19 956 732

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjs med 4 % from 2024-05-01

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Lindqvist
Ordförande

Inga-Lill Kristina Johansson
Styrelseledamot

Roger Kirkeby
Styrelseledamot

Ulrika Oskarsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Tommy Irenius
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 12:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 20:55

DOCUMENT ID:

HymXJ64C

ENVELOPE ID:

HJ47m16E0-HymXJ64C

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckebo i Storvreta, 716401-2671 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER KIRKEBY roger@lyckebo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 21:03 04.06.2024 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/07) IP: 98.128.228.160
2. Inga-Lill Kristina Johansson inga-lill@lyckebo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 21:11 04.06.2024 21:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/07) IP: 82.196.111.99
3. JOHAN LINDQVIST johan@lyckebo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 21:19 04.06.2024 21:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/04) IP: 98.128.229.4
4. ULRIKA OSKARSSON ulrika@lyckebo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 21:24 04.06.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/20) IP: 94.234.115.254
5. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 12:02 05.06.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 94.234.105.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckebo

Org.nr 716401-2671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckebo för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckebo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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

Uppsala den dag som min elektroniska signatur visar

Tommy Irénus
TI Ekonomikonsult AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 12:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 20:55

DOCUMENT ID:

rJWrXm1aEA

ENVELOPE ID:

rygNQX164R-rJWrXm1aEA

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckebo, revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 12:03 05.06.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 94.234.105.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed