

Årsredovisning för
BRF Lyckan i Väsby
769636-3493

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyckan i Väsby, 769636-3493, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Föreningen registrerades 2018-05-26 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen erhöll 2021-04-07 tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten Vilunda 6:85, Upplands Väsby genom fusion av dotterföreningen Väsbylyckan ekonomisk förening (org. nr 769637-8566). Fusionen registrerades 2021-04-12 och samma dag registrerades en fusion mellan Väsbylyckan ekonomisk förening och Sveafastigheter Bostad SLBR AB (org nr 559177-3246), vilket bolag uppfört fastigheten Vilunda 6:85.

Föreningen omfattar 28 lägenheter varav 14 3-rums lägenheter och 14 2-rums lägenheter. Första inflyttningen i bostadsrätterna ägde rum 2021-11-01.

Tillsammans med Silver Life, som bedriver service för seniorboende samt omsorgsboende, har ett modernt boende för seniorer med aktiv och social livsstil skapats. Genom boendet erbjuds bostadsrättshavaren service utifrån behov och i takt med att behovet förändras över tid.

Allmänt om verksamheten

Det faktiska utfallet 2022 av driftskostnaderna avviker avsevärt från den ekonomiska plan som presenterades i samband med upplåtelsen av bostadsrätterna. Anledningen är till en del felaktig periodisering av kostnader i 2021 års bokslut. Kostnader som är hänförliga till november-december 2021 har bokförts 2022 med ca 125 tkr. Därutöver överstiger kostnaderna för städning/rehållning samt för värme väsentligt beloppen i den ekonomiska planen 156 resp 78 tkr.

Under 2023 har åtgärder vidtagits genom att upphandla nytt avtal för renhållning och städning med avsevärt bättre villkor än de i föregående avtal. Värmekostnaderna är svårare att reducera eftersom de sammanhänger med utvecklingen av energikostnaderna.

Räntekostnaderna för 2022 är lägre än som antagits i den ekonomiska planen men efter höjningarna av styrräntan 2023 kommer räntekostnaderna 2023 att överstiga nivån som antagits i den ekonomiska planen trots att halva lånebeloppet är bundet till 1,37% ränta t o m januari 2025. För att möta befärade kostnadsökningar och säkerställa likviditet till amorteringar har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna från och med 2023-07-01 med mellan 300 och 400 kr beroende på lägenheternas storlek. Höjningen ska också ses mot bakgrund av att ingen avsättning hittills har skett till underhållsfond.

Vid föreningens ordinarie årsstämma 2022-06-14 valdes ny styrelse, nämligen Olof Granström, ordförande, Magnus Härdén och Bertil Lindén som styrelseledamöter och Lars Eriksson som styrelsesuppleant för tiden intill årsstämman 2023.

Till revisor valdes Hammarberg & Lindqvist Revision AB med Alexandra Lindqvist som huvudansvarig intill årsstämman 2023.

Registreringen hos Bolagsverket av den nya styrelsen och revisorn kom att ske först 2022-09-21.

Nyckeltal per kvm bostadsyta (2023 kvm), kronor

	<i>Ekonomisk plan</i>	<i>Justerat utfall 2022</i>
Årsavgift	607	609
Lån	10 661	10 589
Räntekostnad	266	228
Drift	245	351
Värmekostnad	70	108
Städning och renhållning	25	102

x) bokförda belopp justerat med felperiodiseringarna

Jämförelse av utfall av kostnader 2022 mot ekonomiska planen

	<i>Enligt ekonomisk plan</i>	<i>Utfall 2022</i>
Administration	65	65
Fastighetsskötsel	61	75
Löpande underhåll	61	59
Städning o renhållning	50	206
Försäkring	10	23
Vatten	65	45
El	30	6
Värme	141	219
Övrigt	12	13
Summa	495	711
Garagehyra		183
Kostnader avseende 2021		123
Redovisade driftkostnader		1 017

Flerårsöversikt

	<i>2022</i>	<i>2020/2021</i>	<i>Belopp i kr</i> <i>2019/20</i>
		(18 mån)	
Nettoomsättning	1 447 744	195 000	0
Resultat efter finansiella poster	-1 239 129	-1 617 000	-5 000
Soliditet, %	69	45	neg

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	81 143 000	-4 603	-1 617 062
Ökning av medlemsinsatser	2 833 000		
Omföring av föreg års förlust		-1 617 062	1 617 062
Årets förlust			-1 239 129
Belopp vid årets slut	83 976 000	-1 621 665	-1 239 129

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten(kronor) :	
Ansamlad förlust	-1 621 665
Årets förlust	-1 239 129
Totalt	<u>-2 860 794</u>
Balanseras i ny räkning	-2 860 794
Summa	<u>-2 860 794</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-07-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 447 744	194 628
Övriga rörelseintäkter		3 588	68 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 451 332	263 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-943 854	-220 339
Övriga externa kostnader	4	-73 802	-43 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 241 330	-297 617
Summa rörelsekostnader		-2 258 986	-561 931
Rörelseresultat		-807 654	-298 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 158	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 633	-1 318 509
Summa finansiella poster		-431 475	-1 318 509
Resultat efter finansiella poster		-1 239 129	-1 617 062
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 239 129	-1 617 062
Skatter			
Årets resultat		-1 239 129	-1 617 062

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 045 741	87 526 327
Summa materiella anläggningstillgångar		101 045 741	87 526 327
Summa anläggningstillgångar		101 045 741	87 526 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		237 825	280 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 210	68 521
Summa kortfristiga fordringar		287 035	348 571
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 474 574	87 807 835
Summa kassa och bank		16 474 574	87 807 835
Summa omsättningstillgångar		16 761 609	88 156 406
SUMMA TILLGÅNGAR		117 807 350	175 682 733

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>		83 976 000	81 143 000
Balanserat resultat		-1 621 665	-4 603
Årets resultat		-1 239 129	-1 617 062
Summa fritt eget kapital		81 115 206	79 521 335
Summa eget kapital		81 115 206	79 521 335
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 612 383	64 640 000
Summa långfristiga skulder		10 612 383	64 640 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 760 716	0
Leverantörsskulder		70 939	471 991
Skatteskulder		0	6
Övriga skulder		48 526	24 487 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 199 580	6 561 957
Summa kortfristiga skulder		26 079 761	31 521 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 807 350	175 682 733

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100
-Markanläggningar	5

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2020/21
Årsavgifter bostäder	1 234 494	194 628
Garageintäkter	213 250	
Övriga intäkter	3 588	68 750
Summa	1 451 332	263 378

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not 3 Driftkostnader

	2022	2020/21
Fastighetsel	5 882	
Fjärrvärme	305 579	
Vatten och avlopp	45 454	
Avfallshantering	61 500	
Kabel-tv	278	
Fastighetsförsäkringar	22 780	
Hyra för garage	183 000	
Städning	163 712	
Övriga lokalkostnader	11 340	
Fastighetsskötsel	144 329	33 169
Fastighetsskatt		187 170
Summa driftkostnader	943 854	220 339

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2020/21
Advokatkostnader	20 500	
Revision		31 250
Ekonomisk förvaltning	25 939	
Förbrukningsinventarier	18 024	
Övriga kostnader	9 339	12 725
Summa	73 802	43 975
Inga styrelsearvoden har utgått		

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 823 944	
-Nyanskaffningar	14 760 743	87 823 944
	102 584 687	87 823 944
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-297 617	
-Årets avskrivning enligt plan	-1 241 330	-297 617
	-1 538 947	-297 617
Redovisat värde vid årets slut	101 045 740	87 526 327

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,37%	2025-01-28	10 685 163	
SBAB	2,91%	2023-01-30	10 687 936	
Banklån			0	64 640 000
			21 373 099	64 640 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 760 716	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 887 899 kronor.

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	64 640 000	64 640 000
	64 640 000	64 640 000

Underskrifter

Olof Granström Datum
Styrelseordförande

Magnus Härdén Datum
Styrelseledamot

Bertil Lindén Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende