

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Naturlyckan i Lerum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer att höjas med 35 % i början av nästa år.
- Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lerum Kommun.

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

#### Styrelsen

Robin Andersson	Ordförande
Andreas Lars Lindholm	Ledamot
Josephine Nykvist Nilsson	Ledamot
Aidin Pektash	Ledamot
Emil Thomsson	Ledamot
Markus Ulfberg	Suppleant
Malin Johannesson	Huvudansvarig revisor

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Lars Lindholm, Josephine Nykvist Nilsson, Aidin Pektash och Markus Ulfberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Malin Johannesson	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

### Valberedning

Alexandra Knowles  
Linda Nordqvist

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-12. Extra stämma med anledning av investering.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lerum Hallsås 1:184	2016	Lerum Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 1 flerbostadshus.

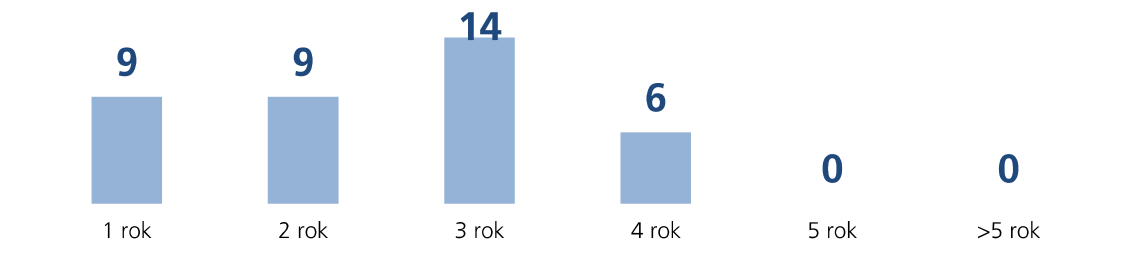
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 096 m<sup>2</sup>, varav 2 096 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Miljörum  
Cykelförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK och måla linjer parkering	2022	Ev gör linjer senare då de ej är så dåliga

Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av avloppsstammar portautomatik, ev byte	2023	Ev görs detta senare.
Genomgång av hela utsida ev målning samt städning och genomgång gångar	2024	EV kommer detta göras redan 2023
Eventuellt fylla på sten och grus	2026	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Föreningens ekonomi

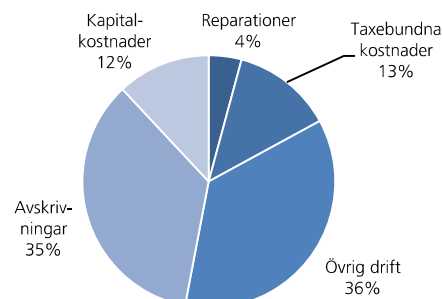
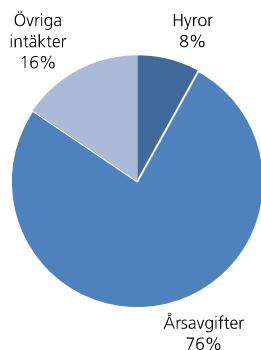
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 45 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>523 436</b>	<b>996 824</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 253 976	1 915 088
Finansiella intäkter	2 247	0
Ökning av långfristiga skulder	1 270 807	1 270 964
Ökning av kortfristiga skulder	123 240	229 613
	<b>3 650 269</b>	<b>3 415 665</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 975 110	1 489 028
Finansiella kostnader	437 535	368 948
Ökning av materiella anläggningstillgångar	815 881	2 010 440
Ökning av kortfristiga fordringar	48 670	20 637
	<b>3 277 196</b>	<b>3 889 053</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>896 510</b>	<b>523 436</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>373 073</b>	<b>-473 388</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Yterliggare ett år har gått på Naturlyckan. Vi fortsätter att utvecklas och tar hand om vår fastighet själva. I början av -22 blev etapp 2 klar med laddboxar och i slutet av -22 blev etapp 3 klar så nu har vi hela 33 laddboxar till 33 av våra 38 platser. När etapp 3 gjordes, gjorde man även om i elcentralen så att vi kan ha 22 kwh effekt på ännu flera boxar.

Vår solcellsanläggning har under kvartal 4 startat även om det blev en fördröjning på över 6 månader så är den nu igång och vi beslutade på vår årsstämma att gå över till äkta IMD, övergången skedde innan årsskiftet. Detta har medfört att medlemmarna köper in el billigare och kan spara pengar. Hela vår solcellsanläggning förväntas kunna producera 1/3 av föreningens totala förbrukning med lägenheter och laddstolpar.

Under våren byggdes lekplatsen om med en ny studsmatta och fågelbogunga som är godkända enligt de EU regler som finns. Samt att vi säkerrhetsklassade den.

5 årsbesiktningen utfördes under året där vi kom bra överens med Team Builder som byggt huset och vi bestämde att föreningen kan åtgärda en del själva för en summa pengar.

Under början av -23 kommer de sista punkterna att åtgärdas. På vår årsstämma beslutade vi även att utöka vår bilpool till två bilar och det beställdes efter det en till bil som levereras slutet på januari -23. Under året kom det in önskemål från medlemmar om tränings möjligheter, efter en undersökning i vår Facebook grupp så var det en tydlig majoritet som önskade detta. Föreningen har nu ett fullt fungerande mobilt gym i källaren som får nyttjas fritt av medlemmar och används flitigt.

Under -22 så har vi märkt att poolens reningssystem inte riktigt klarar den typ av belastning som är så vi har haft en extra stämma där vi beslutade att göra yterliggare investeringar till poolen för att den ska klara av belastningen som är utan problem och det arbetet skall vara klart inför badsäsongen -23.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	822	772	773	775
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 049	14 443	13 836	13 948
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	138	116	68	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	55	57	51
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	209	176	179	161
Soliditet (%)	66	67	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 796	-1 115	-947	-778
Nettoomsättning (tkr)	2 074	1 866	1 870	1 862

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 096 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	52 858 293	0	0	52 858 293
Upplåtelseavgifter	14 646 000	0	0	14 646 000
Fond för yttre underhåll	700 804	187 358	-66 470	579 916
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>68 205 097</b>	<b>187 358</b>	<b>-66 470</b>	<b>68 084 209</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 012 020	-187 358	-1 048 381	-2 776 281
Årets resultat	-1 442 063	-1 442 063	1 114 851	-1 114 851
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 454 082</b>	<b>-1 629 421</b>	<b>66 470</b>	<b>-3 891 132</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>62 751 015</b>	<b>-1 442 063</b>	<b>0</b>	<b>64 193 077</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 442 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 824 661
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 358
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 454 082</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

31 145
<b>-5 422 937</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 073 757	1 865 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 219	49 090
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 253 976</b>	<b>1 915 088</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 047 923	-810 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 178	-254 681
Personalkostnader	Not 6	-517 009	-424 003
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 285 640	-1 171 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 260 750</b>	<b>-2 660 991</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 006 774</b>	<b>-745 903</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 247	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 535	-368 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-435 288</b>	<b>-368 948</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 442 063</b>	<b>-1 114 851</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 442 063</b>	<b>-1 114 851</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	93 978 874	94 280 723
Pågående byggnation	Not 9	0	163 220
Maskiner	Not 10	72 000	96 000
Inventarier	Not 11	74 946	55 637
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 125 820</b>	<b>94 595 580</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 125 820</b>	<b>94 595 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-4 121	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	921 993	517 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 124	43 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>974 996</b>	<b>561 412</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		14 552	6 392
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 552</b>	<b>6 392</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>989 548</b>	<b>567 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 115 368</b>	<b>95 163 384</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 504 293	67 504 293
Fond för yttre underhåll	Not 14	700 804	579 916
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 205 097</b>	<b>68 084 209</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 012 020	-2 776 281
Årets resultat		-1 442 063	-1 114 851
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 454 082</b>	<b>-3 891 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>62 751 015</b>	<b>64 193 077</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	9 535 820	9 619 164
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 535 820</b>	<b>9 619 164</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	22 006 651	20 652 500
Leverantörsskulder		443 993	322 978
Övriga skulder		0	52 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	377 890	322 714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 828 534</b>	<b>21 351 143</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 115 368</b>	<b>95 163 384</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	20-25 år	20-25 år
Laddstolpar	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	15 år	15 år
Solceller	10 år	10 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	1 722 798	1 617 656
	Hyror parkering	169 700	142 400
	Hyror förråd	11 250	11 400
	Bredbandsintäkter	95 760	95 550
	Elintäkter laddstolpe	56 700	0
	Pool	0	-1 008
	Överlåtelse/pantsättning	17 630	0
	Öresutjämning	-81	1
		<b>2 073 757</b>	<b>1 865 999</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	42 000	40 496
	Övriga erhållna bidrag	20	0
	Försäkringsersättning	29 130	0
	Återbäring försäkringsbolag	3 466	3 136
	Övriga intäkter	105 603	5 458
		<b>180 219</b>	<b>49 090</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 000	2 520
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 500	0
	Snöröjning/sandning	0	3 200
	Städning entreprenad	0	1 820
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Hissbesiktning	2 293	2 285
	Gemensamma utrymmen	34 980	11 275
	Garage/parkering	14 400	14 400
	Gård	40 451	21 276
	Serviceavtal	7 267	7 886
	Förbrukningsmateriel	113 647	27 163
	Teleport/hissanläggning	0	2 700
	Störningsjour och larm	10 360	0
	Brandskydd	40 547	22 756
	Fordon	57 343	12 967
		<b>352 788</b>	<b>130 248</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Bastu/pool	44 410	0
	Entré/trapphus	0	17 913
	Lås	6 324	7 076
	VVS	4 590	19 694
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 486
	Ventilation	0	28 838
	Elinstallationer	0	3 650
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 369	0
	Hiss	8 245	37 125
	Fönster	0	4 125
	Mark/gård/utemiljö	75 818	0
	Garage/parkering	9 773	8 750
	Övrigt	655	0
		<b>153 184</b>	<b>137 657</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	31 145	66 470
		<b>31 145</b>	<b>66 470</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	288 375	243 091
	Vatten	126 526	114 742
	Sophämtning/renhållning	56 128	82 471
	Grovsopor	0	3 259
		<b>471 029</b>	<b>443 563</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 977	32 406
	Självrisk	4 800	0
		<b>39 777</b>	<b>32 406</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 047 923</b>	<b>810 344</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 601	2 808
	Medlemsinformation	2 960	0
	Tele- och datakommunikation	136 658	105 731
	Juridiska åtgärder	16 313	0
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	16 250
	Föreningskostnader	24 724	450
	Styrelseomkostnader	0	842
	Fritids- och trivselkostnader	17 275	8 089
	Förvaltningsarvode	52 963	81 874
	Administration	73 324	17 014
	Korttidsinventarier	14 062	16 685
	Konsultarvode	48 835	4 938
		<b>410 178</b>	<b>254 681</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	394 540	308 800
	Sociala kostnader	107 867	93 461
	Övriga personalkostnader	14 602	21 742
		<b>517 009</b>	<b>424 003</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	206 091	206 091
	Yttertak K3	60 615	60 615
	Fasader/balkonger K3	90 923	90 923
	Fönster/dörrar och portar K3	75 769	75 769
	Stomkomplettering förening K3	96 984	96 984
	Stomkomplettering medlem K3	181 845	181 845
	Stamledningar VA K3	60 615	60 615
	Värmesystem K3	84 861	84 861
	Luftbehandlingssystem K3	177 723	177 723
	Förbättringar	51 632	0
	Hissar K3	34 672	34 672
	Utemiljö allmänt K3	134 609	73 795
	Maskiner	24 000	24 000
	Inventarier	5 302	4 071
		<b>1 285 640</b>	<b>1 171 963</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	98 874 222	97 027 002
	Nyanskaffningar	954 490	1 847 220
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 828 712</b>	<b>98 874 222</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 593 499	-3 449 607
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 256 339	-1 143 892
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 849 838</b>	<b>-4 593 499</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>93 978 874</b>	<b>94 280 723</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 225 000	36 225 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
		<b>36 800 000</b>	<b>36 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
		<b>36 800 000</b>	<b>36 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	163 220
		<b>0</b>	<b>163 220</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	120 000	120 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 000	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 000	-24 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 000</b>	<b>-24 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>72 000</b>	<b>96 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 065	61 065
	Nyanskaffningar	24 611	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 676</b>	<b>61 065</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 428	-1 357
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 301	-4 071
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 729</b>	<b>-5 428</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>74 947</b>	<b>55 637</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	285	444
	Momsavräkning	39 750	0
	Klientmedel hos SBC	379 713	517 044
	Räntekonto hos SBC	502 245	0
		<b>921 993</b>	<b>517 488</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	9 238	8 588
	Tele- och datakommunikation	1 279	34 086
	Serviceavtal	1 590	1 250
	Bredband	45 017	0
		<b>57 124</b>	<b>43 924</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	579 916	392 558
	Reservering enligt stadgar	187 358	187 358
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 470	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>700 804</b>	<b>579 916</b>



**Not  
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Sparbanken	1,100 %	9 585 828	9 635 832	2024-09-30
Sparbanken	1,650 %	0	9 635 832	0001-01-01
SBAB	3,110 %	10 899 980	0	2023-11-30
SBAB	3,070 %	1 200 000	0	2023-02-07
SBAB	3,380 %	9 856 663	0	2023-02-07
SBAB	0,490 %	0	11 000 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 542 471</b>	<b>30 271 664</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 006 651	-20 652 500	
		<b>9 535 820</b>	<b>9 619 164</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 292 341 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 237 000	31 237 000
<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	EI	37 587	49 108
	Vatten	40 424	31 676
	Sophämtning	9 841	13 247
	Arvoden	17 900	27 400
	Sociala avgifter	5 624	8 609
	Ränta	30 590	5 377
	Avgifter och hyror	0	187 297
	Avgifter och hyror SBC Hemma	235 924	0
		<b>377 890</b>	<b>322 714</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande vår -23 kommer poolens reningssystem och kapacitet att byggas om. Förväntas vara klart innan badsäsongen drar igång i maj. Eventuellt kommer det byggas ett träningsdäck på utesidan där vi har gymmet för att man skall kunna träna utomhus.

Övrigt så kommer föreningen försöka hålla ner sina utgifter då vi troligen kommer att gå in i en lågkonjunktur och håller vi nere utgifterna och inte räntan stiger till det föreningen har tagit höjd för är förhoppningen att alla skall kunna få avgiftsfritt i slutet på året.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lerum Kommun den / 2023

Robin Andersson  
Ordförande

Andreas Lars Lindholm  
Ledamot

Josephine Nykvist Nilsson  
Ledamot

Aidin Pektash  
Ledamot

Emil Thomsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Malin Johannesson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Naturlyckan i Lerum, org.nr. 769629-8475

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Naturlyckan i Lerum för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsred 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Naturlyckan i Lerum för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 yrkesetiska 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Lerum

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)