



Välkommen till årsredovisningen för Brf Naturlyckan i Lerum

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-04-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Naturlyckan	2017	Lerum

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 096 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Claes Robin Andersson	Ordförande
Aidin Pektash	Styrelseledamot
Andreas Lindholm	Styrelseledamot
Emil Thomsson	Styrelseledamot
Linni Viola Josephine Nilsson	Styrelseledamot
Markus Ulfberg	Suppleant

Valberedning

Felicia Vestlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Håkan Rist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-16. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Portautomatik genomgången och vissa delar är utbytta.
Poolen byggdes om i reningen för att klara miljökraven.
Framsidas fasad och gångar städades och behandlades med grönfri
Flertalet träd togs ner samt stora grönområden rensades för att minska påverkan på fasad, samt fara för egendom
- 2022** ● OVK och måla linjer parkering - Ev göra linjer senare då de ej är så dåliga

Planerade underhåll

- 2024** ● Måla källaren samt byta belysning till LED
- 2024** ● Fastigheten stammar skall spolas
Delar av fastighetens fasad skall gås igenom och målas

Avtal med leverantörer

Poolen	PPA
Portautomatik	Fasadsystem
Tv/bredband	Telia
Solceller/VVS	Hagmans
IMD	Informetric
Brand	Presto
Hiss	Schindler Hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 har föreningen behövt höja avgiften 2 gånger då föreningens räntekostnader ökat. Början av 2023 så hade alla medlemmar gratis el då föreningen gick över till IMD på elen. Detta har gjort så att medlemmar inte behövt vara oroliga för de dyra elpriser som varit i Sverige.

Uttagsbeskattning för 2022 och 2023 har bokats upp under 2023. För 2022 bokades 88 766 kr och 2023 97 206kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 35,00% och 2023-06-01 med 15,00%.

Förändringar i avtal

Under 2023 förhandlades nästan alla föreningens avtal om, med mycket goda resultat för att dra ner på föreningens fasta kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 099 231	2 073 757	1 865 999	1 869 664
Resultat efter fin. poster	-1 355 012	-1 442 063	-1 114 851	-947 429
Soliditet (%)	66	66	67	69
Yttre fond	857 017	700 804	579 916	392 558
Taxeringsvärde	43 800 000	43 800 000	36 800 000	36 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 332	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 109	15 049	14 443	13 836
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 109	15 049	14 443	13 836
Sparande per kvm totalyta, kr	3	-60	59	83
Elkostnad per kvm totalyta, kr	181	138	116	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	60	55	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	198	171	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,34	-	-	-

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 el (totalt 73 665 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust förklaras av avskrivningar som ej påverkar kassaflödet eller framtida betalningsförmåga.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	52 858 293	-	-	52 858 293
Upplåtelseavgifter	14 646 000	-	-	14 646 000
Fond, yttre underhåll	700 804	-31 145	187 358	857 017
Balanserat resultat	-4 012 020	-1 410 918	-187 358	-5 610 295
Årets resultat	-1 442 063	1 442 063	-1 355 012	-1 355 012
Eget kapital	62 751 014	0	-1 355 012	61 396 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 422 937
Årets resultat	-1 355 012
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 358
Totalt	-6 965 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 965 307

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	3 099 231	2 073 757
Övriga rörelseintäkter	3	156 492	180 219
Summa rörelseintäkter		3 255 723	2 253 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 215 914	-1 047 923
Övriga externa kostnader	9	-259 995	-410 178
Personalkostnader	10	-740 150	-517 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 361 136	-1 285 640
Summa rörelsekostnader		-3 577 194	-3 260 750
RÖRELSERESULTAT		-321 472	-1 006 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 198	2 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 034 738	-437 535
Summa finansiella poster		-1 033 540	-435 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 355 012	-1 442 063
ÅRETS RESULTAT		-1 355 012	-1 442 063

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	92 190 349	93 009 516
Pågående projekt		0	0
Maskiner och inventarier	13	1 280 466	1 116 304
Summa materiella anläggningstillgångar		93 470 815	94 125 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 470 815	94 125 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 456	-4 121
Övriga fordringar	14	134 247	921 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 118	57 124
Summa kortfristiga fordringar		197 821	974 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 389	14 552
Summa kassa och bank		5 389	14 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		203 210	989 548
SUMMA TILLGÅNGAR		93 674 026	95 115 368

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 504 293	67 504 293
Fond för yttre underhåll		857 017	700 804
Summa bundet eget kapital		68 361 310	68 205 097
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 610 295	-4 012 020
Årets resultat		-1 355 012	-1 442 063
Summa ansamlad förlust		-6 965 307	-5 454 082
SUMMA EGET KAPITAL		61 396 003	62 751 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	9 535 820
Summa långfristiga skulder		0	9 535 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 667 447	22 006 651
Leverantörsskulder		90 500	443 993
Övriga kortfristiga skulder		204 022	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	316 054	377 890
Summa kortfristiga skulder		32 278 023	22 828 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 674 026	95 115 368

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-321 472	-1 006 774
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 361 136	1 285 640
	1 039 664	278 866
Erhållen ränta	1 198	2 247
Erlagd ränta	-1 064 719	-412 322
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 857	-131 209
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 157	-48 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-181 326	98 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 025	-81 853
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-706 131	-815 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-706 131	-815 881
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	350 000	1 454 167
Amortering av lån	-225 024	-183 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	124 976	1 270 807
ÅRETS KASSAFLÖDE	-757 180	373 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	896 510	523 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	139 329	896 510

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Naturlyckan i Lerum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, 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:

Terrass och rabatter	4 %
Hissar	2,86 %
Utemiljö allmänt	4 %
Yttertak	2,5 %
Stamledningar VA	2 %
Fönster/dörrar	2,5 %
Luftbehandlingssystem	3,33 %
Pool	5 %
Värmesystem	2 %
Fasad/balkong	2,5 %
Fastighetsel inkl.svagström	2 %
Stomkomplettering förening	2 %
Stomkomplettering medlem	2 %
Stomme och grund	1 %
Imd lösning	10 %
Upprustning pool 2023	10 %
Maskiner	6,67 - 20 %
Solceller	4 - 5 %
Laddstolpar	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 622 999	1 722 798
Hysesintäkter p-plats	167 175	169 700
Hysesintäkter förråd	11 400	11 250
Bredband	95 760	95 760
El, moms	84 559	0
Elintäkter laddstolpe	95 100	56 700
Intäkter solel, moms	2 329	0
Pantsättningsavgift	3 675	17 630
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	12 000	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	310	0
Öres- och kronutjämning	-15	-81
Summa	3 099 231	2 073 757

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	2 340	42 000
Elstöd	75 856	0
Övriga erhållna bidrag	0	20
Övriga intäkter	68 267	105 603
Försäkringsersättning	3 889	29 130
Återbäring försäkringsbolag	6 140	3 466
Summa	156 492	180 219

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 500	6 500
Larm och bevakning	0	10 360
Hissbesiktning	2 833	2 293
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 000
Brandskydd	19 631	40 547
Myndighetstillsyn	14 256	0
Gårdkostnader	42 599	40 451
Gemensamma utrymmen	49 040	49 380
Garage/parkering	14 400	0
Serviceavtal	97 818	7 267
Fordon	195 360	57 343
Förbrukningsmaterial	74 801	113 647
Summa	521 238	352 788

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	11 427	0
Trapphus/port/entr	21 250	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 324
Bastu/pool	8 164	44 410
Övriga gemensamma utrymmen	4 875	0
VVS	0	4 590
Elinstallationer	17 525	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 369
Hissar	2 123	8 245
Fönster	9 884	0
Mark/gård/utemiljö	0	75 818
Garage/parkering	0	9 773
Temp. rep und eller projekt	0	655
Summa	75 248	153 184

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	0	31 145
Summa	0	31 145

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	379 462	288 375
Vatten	88 828	126 526
Sophämtning/renhållning	68 068	56 128
Summa	536 358	471 029

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 053	34 977
Självrisk	0	4 800
Bredband	45 017	0
Summa	83 070	39 777

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	988	2 601
Tele- och datakommunikation	114 817	136 658
Juridiska åtgärder	0	16 313
Inkassokostnader	564	463
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	20 000
Styrelseomkostnader	10 875	0
Fritids och trivselkostnader	30 422	17 275
Föreningskostnader	5 812	24 724
Förvaltningsarvode enl avtal	43 976	52 963
Överlåtelsekostnad	5 513	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Korttidsinventarier	0	14 062
Administration	20 723	76 284
Konsultkostnader	0	48 835
Summa	259 995	410 178

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Löner till kollektivanst	341 300	0
Övriga arvoden	0	346 240
Arbetsgivaravgifter	151 284	107 867
Uttagskatt	185 972	0
Övriga personalkostnader	9 094	14 602
Summa	740 150	517 009

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 034 578	437 478
Dröjsmålsränta	125	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	35	0
Övriga räntekostnader	0	57
Summa	1 034 738	437 535

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 807 722	98 874 222
Årets inköp	425 131	-66 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 232 853	98 807 722
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 798 206	-4 593 499
Årets avskrivning	-1 244 298	-1 204 706
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 042 504	-5 798 206
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 190 349	93 009 516
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 225 000</i>	<i>36 225 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	43 800 000	43 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 226 666	181 065
Inköp	281 000	1 045 601
Utgående anskaffningsvärde	1 507 666	1 226 666
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-110 362	-29 428
Avskrivningar	-116 838	-80 934
Utgående avskrivning	-227 200	-110 362
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 280 466	1 116 304

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	307	285
Momsavräkning	0	39 750
Klientmedel	0	379 713
Transaktionskonto	132 800	0
Borgo räntekonto	1 141	502 245
Summa	134 247	921 993

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	38 180	47 886
Förutbet försäkr premier	10 044	9 238
Upplupna intäkter	10 894	0
Summa	59 118	57 124

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-03-01	4,77 %	10 799 960	10 899 980
SBAB	2024-03-08	4,71 %	1 475 000	
SBAB	Löst	0,00 %	0	1 200 000
SBAB	2024-10-02	4,80 %	9 856 663	9 856 663
Sparbanken Alingsås	2024-09-30	1,10 %	9 535 824	9 585 828
Summa			31 667 447	31 542 471
Varav kortfristig del			31 667 447	22 006 651

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 417 327 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
Upplupna kostnader	10 448	0
Uppl kostn el	57 554	37 587
Uppl kostn räntor	609	30 590
Uppl kostn vatten	-4 306	40 424
Uppl kostnad Sophämtning	0	9 841
Uppl kostnad arvoden	500	17 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	157	5 624
Förutbet hyror/avgifter	251 092	235 924
Summa	316 054	377 890

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 922 000	31 237 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 2/1 -24 trädde föreningens nya avtal i kraft med Telia vilket har sänkt medlemmarnas fasta utgifter. Början av 2024 Källaren gjordes om, det har målats om samt föreningens alla lysrör har bytts ut till LED. Föreningens gym byggdes om. Under 2024 Styrelsen ska uppdatera föreningens underhållsplan. Stammarna kommer att spolas.

Under våren 2024 initierades en momsutredning då det noterades att föreningen ska uttagsbeskattas för löner. Det noterades då också att föreningen sannolikt har rätt att delvis lyfta ingående moms på investeringar gjorda både 2023 och tidigare år. Föreningen har för detta ändamål anlitat en extern momsexpert som hjälpt till med beräkningar och självrättelser till Skatteverket. Den moms föreningen bedöms kunna få tillbaka handlar om ett likviditetstillflöde och marginell påverkan på resultat, utfallet av rättelserna av ingående moms kommer därför hanteras i räkenskaperna för år 2024. Den respons som hittills erhållits från Skatteverket är positiva och styrelsen bedömer att föreningen totalt kommer få tillbaka strax under 100 000 kr, denna beräkning innefattar dock inte ränta som är svårbedömd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lerum

Aidin Pektash
Styrelseledamot

Andreas Lindholm
Styrelseledamot

Claes Robin Andersson
Ordförande

Emil Thomsson
Styrelseledamot

Linni Viola Josephine Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Håkan Rist
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 14:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 01.05.2024 11:05

DOCUMENT ID:

HybGkIFkGR

ENVELOPE ID:

HyM1ItyfC-HybGkIFkGR

DOCUMENT NAME:

Brf Naturlyckan i Lerum, 769629-8475 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Robin Andersson andersson-robin@live.se	Signed Authenticated	01.05.2024 11:17 01.05.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/08) IP: 94.191.136.37
2. Linni Viola Josephine Nilsson josephinenyqvist@live.se	Signed Authenticated	01.05.2024 11:23 01.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/15) IP: 213.66.105.20
3. ANDREAS LINDHOLM andreaslindholmstudent@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 11:47 01.05.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/04/07) IP: 81.234.42.45
4. EMIL THOMSSON ethomsson@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:48 01.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/21) IP: 213.66.178.202
5. Aidin Pektash aidin.pektash@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 14:33 02.05.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/24) IP: 104.28.31.66
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	02.05.2024 14:59 02.05.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 212.247.67.85

* 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 Naturlyckan i Lerum

Org.nr. 769629-8475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Naturlyckan i Lerum för år 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 31 december 2023 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.

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 yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Naturlyckan i Lerum för år 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Alingsås den 2024

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 14:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 01.05.2024 11:05

DOCUMENT ID:

BJXMytJG0

ENVELOPE ID:

r1gMk8Fkfc-BJXMytJG0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Naturlyckan 231231.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	02.05.2024 14:59 02.05.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 212.247.67.85

* 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