

Årsredovisning

Brf Lyckonäs

747000-0238

Styrelsen för Brf Lyckonäs får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningens ändamål:

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

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-09-30.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-03-13.

Föreningen har sitt säte i Anderslöv.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Fastigheten uppvärms med luft/vatten-värmepump från och med 16 mars 2023.

Fastighetsfakta:

Fastighetsbeteckning: HEJDAN 21

Fastigheten byggdes 1946.

Fastighetens värdeår är 1962.

Om/tillbyggnadsår är 2006.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 566 kvadratmeter.

Styrelsen:

Emil Svärd Mårtensson - Ledamot, Ordförande, Firmatecknare

Wilmer Larsson - Ledamot, Sekreterare, Firmatecknare

Ove Göransson - Ledamot, Firmatecknare

Nichlas Wijk - Supplent

Revisor:

Niklas Jansson - Intern

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Stämmor:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18

Föreningen upplåter nio lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok 1 st

2 rok 5 st

3 rok 2 st

4 rok 1 st

Gemensamhetsutrymmen:

Tvättstuga, torkrum, mötesrum (källare), cykelparkering (källare), trädgård, uteplats.

Ekonomisk förvaltning:

Frank & Ivarsson Redovisning AB

Väsentliga händelser

Aktiviteter under året:

- Trelleborgs Rörservice fixade läcka på varmvattenrör mellan pannrum och vind, i januari.
- Trelleborgs Rörservice fixade läcka på rör till gamla varmvattenberedaren. Läckan ledde till att vatten sprutade på gaspannan vilket orsakade en felkod, i januari.
- Trelleborgs Rörservice AB slutförde installation av luft/vatten-värmepumpar i mars. Vi gick över till att värma huset till 100% med luft/vatten-värmepumpar den 16 mars.
- Trelleborgs Rörservice AB servade gaspannan i maj.
- Trelleborgs Rörservice AB bytte ut vattenkran och installerade luddlåda i tvättstugan i maj.
- Trelleborgs Rörservice AB fixade problem med elpatron i varmvattenberedare vid två tillfällen, i augusti och oktober.
- Elstöd på 4649 kr betalades in till föreningens företagskonto i september.

Anneli Löfgren meddelade i juni månad att hon ville avgå som suppleant.

Avgifterna höjdes med ca 20% inför avgiftsmånad februari för att täcka framförallt högre uppvärmningskostnad och högre räntekostnader.

Under året amorterade föreningen 58 500 kr. Vid utgången av året hade föreningen två lån hos Swedbank.

Lånebelopp visar kvarvarande lånebelopp efter amortering vid räkenskapsårets slut:

Lånebelopp	Amortering/år	Räntesats
1 451 500 kr	8500 kr	4,400% (bundet t.o.m. 2027-10-25)
737 500 kr	50000 kr	5,440% (bundet t.o.m. 2024-06-19)

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har inga överlåtelse skett.

Överlåtelseavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	494	412	412	414
Resultat efter finansiella poster	-40	-59	33	118
Soliditet %	16	17	25	24
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	873			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 868			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 868			
Sparande (kr) per kvadratmeter	105			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	369			
Räntekänslighet %	4,4			

Det är första året i K3, jämförelse siffror på flerårsöversikten saknas.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 600	4 500	508 743	-59 333
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-59 333	59 333
Årets resultat				-40 012
Belopp vid årets utgång	17 600	4 500	449 410	-40 012

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	449 410
Årets resultat	-40 012
<i>Summa</i>	<i>409 398</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	409 398
<i>Summa</i>	<i>409 398</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1	1
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		–	4 926
Övriga rörelseintäkter		494 292	412 404
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		494 293	417 331
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-85 456	-44 458
Handelsvaror	3	-1 149	-5 857
Övriga externa kostnader	4	-304 506	-342 966
Personalkostnader	5, 6	-8 085	-8 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 849	-45 950
Summa rörelsekostnader		-438 045	-447 316
Rörelseresultat		56 248	-29 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 415	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 675	-29 349
Summa finansiella poster		-96 260	-29 348
Resultat efter finansiella poster		-40 012	-59 333
Resultat före skatt		-40 012	-59 333
Årets resultat		-40 012	-59 333

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 329 882	1 752 731
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 329 882	1 752 731
Summa anläggningstillgångar		2 329 882	1 752 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 957	4 926
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 000	-9 869
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		38 958	-4 942
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		321 553	1 024 348
<i>Summa kassa och bank</i>		321 553	1 024 348
Summa omsättningstillgångar		360 511	1 019 406
SUMMA TILLGÅNGAR		2 690 393	2 772 137

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	17 600	17 600
Reservfond	4 500	4 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>22 100</i>	<i>22 100</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	449 410	508 743
Årets resultat	-40 012	-59 333
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>409 398</i>	<i>449 410</i>
Summa eget kapital	431 498	471 510
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 443 000
Övriga skulder	687 500	787 500
Summa långfristiga skulder	2 130 500	2 247 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	20 725	21 475
Aktuella skatteskulder	3 891	2 154
Övriga skulder	58 807	307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 971	29 191
Summa kortfristiga skulder	128 395	53 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 690 393	2 772 137

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	56 248
Erhållen ränta	3 415
Erlagd ränta	-99 675
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-40 012</i>

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-43 900
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-119 883

Kassaflöde från den löpande verksamheten -203 795

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-616 000
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -616 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	117 000
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 117 000

Årets kassaflöde -702 795

Likvida medel vid årets början 1 024 348

Likvida medel vid årets slut 321 553

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnader	100
Relining	50
Luft och vatten uppvärmning	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Nettoomsättningens	2023	2022
	Årsavgifter	491 292	409 404
	Hyra förråd	3 000	3 000
	Summa	494 292	412 404

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	1 149	1 482
	Besiktningkostnader	0	4 375
	Reparation/Installation	85 456	44 458
	El	87 321	24 482
	Uppvärmning	84 448	177 134
	Städning och renhållning	21 662	19 692
	Övriga lokalkostnader	0	674
	Vatten och avlopp	37 130	48 183
	Övriga fastighetskostnader	0	6 195
	Fastighetsskatt	14 301	13 671
	Fastighetsförsäkring	12 442	16 342
		343 909	356 688

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	2 014	0
	Övriga förvaltningskostnader	5 640	0
	Redovisningstjänster	37 500	33 769
	Bankkostnader	1 248	1 224
	Övriga externa kostnader	800	1 600
		47 202	36 593

Not 5	Personal	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	6 000	6 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>6 000</i>	<i>6 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	1 885	1 855
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>7 885</i>	<i>7 855</i>

Not 6	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	1	1

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 473 934	2 473 934
	Utgående anskaffningsvärden	2 473 934	2 473 934
	Ingående avskrivningar	-721 203	-675 253
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-38 849	-45 950
	Utgående avskrivningar	-760 052	-721 203
	Redovisat värde	1 713 882	1 752 731

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	226 875	226 875
	Utgående anskaffningsvärden	226 875	226 875
	Ingående avskrivningar	-226 875	-226 875
	Utgående avskrivningar	-226 875	-226 875
	Redovisat värde	0	0

Not 9	Övriga skulder kreditinstitut				
	Swedbank Hypotek AB	Skuldbelopp	Ränta bunden	Upplupen ränta	Räntesats
	8803-9,295.060.916-0 långfrist	1 443 000	2024-06-19	334	5,440
	8803-9,295.060.916-0 kortfrist	50 000	2024-06-19	334	5,440
	8803-9,295.503.874-6 långfrist	687 500	2027-10-25	5 844	4,400
	8803-9,295.503.874-6 kortfrist	8 500	2027-10-25	5 844	4,400

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Susanne Frank, Frank & Ivarsson Redovisning AB

UNDERSKRIFTER

Anderslöv

Emil Svärd Mårtensson
2024-06-07

Ove Göransson
2024-06-07

Wilmer Larsson
2024-06-07

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07

Niklas Jansson
Revisor