

# Brf Backa Lycka i Ale

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Backa Lycka i Ale**  
769620-3228  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Backa Lycka i Ale, 769620-3228, med säte i Ale, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i samfälligheten Backa Säteri Östra samfällighet. Samfälligheten Backa Säteri Östra samfällighet ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningarna Nödinge-Stommen GA:5, GA:6, GA:7 och GA:8.

Föreningen är registrerad för moms.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mikael Falk	Ordförande	2024
Lisa Wikberg	Ledamot	2024
Andreas Palmgren	Ledamot	2024
Elinore Hallman	Ledamot	2024

#### Ordinarie revisorer

Laila Pedersen, BoRevision AB	Extern revisor	2024
-------------------------------	----------------	------

#### Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB		2024
--------------------------------	--	------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Nödinge-Stommen 1:366 i Ale kommun med därpå 18 uppförda tvåplans radhus med tillhörande förråd. Till varje bostad finns även en parkeringsplats. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Backavägen 20-54, jämna nummer.

Föreningen upplåter 18 småhus med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

4 rok  
18

Total tomtarea: 4 896 kvm  
Total bostadsarea: 1 980 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Fortum  
Anticimex  
Grönå Entreprenad

Elavtal avseende volym  
Skadedjursbekämpning  
Vinterrenhållning



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört några reparationer. Reparationskostnaderna för föregående år specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019-11-11 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 427 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 216 kr per kvm.

### Planerade åtgärder

	År
Spolning av dagvattensystem	2024
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2024
Skrapning och målning av fasadpanel	2027
Ytbehandling av dörrar	2027
Energideklaration	2030

### Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Installation av laddstolpar	2022
OVK-besiktning	2020
Energideklaration	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 16 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.  
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.  
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 4 %.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 274	1 070	1 015	1 134
Resultat efter finansiella poster	-44	-160	-41	-81
Förändring av underhållsfond	427	419	410	402
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2	-117	-2	-35
Sparande, kr / kvm	215	153	206	185
Soliditet (%)	62	62	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	627	522	512	502
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	97	100	88
Driftskostnad, kr / kvm	58	67	46	46
Energikostnad, kr / kvm	27	36	2	1
Ränta, kr / kvm	300	235	211	214
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	216	212	207	203
Lån, kr / kvm	10 706	10 870	10 958	11 035
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 706	10 870	10 958	11 035
Räntekänslighet (%)	17,09	20,82	21,41	21,99
Snittränta (%)	2,80	2,16	1,92	1,94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>35 327 992</b>	<b>2 126 807</b>	<b>-2 282 273</b>	<b>-160 268</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-160 268	160 268
Avsättning till underhållsfond		427 000	-427 000	
Årets resultat				-43 896
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 327 992</b>	<b>2 553 807</b>	<b>-2 869 541</b>	<b>-43 896</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 442 541
Årets resultat före fondförändring	-43 896
Årets avsättning till underhållsfond	-427 000
Summa över/underskott	-2 913 437

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 913 437</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 240 488	1 033 776
Övriga rörelseintäkter	3	33 741	36 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 274 229</b>	<b>1 070 251</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5	-115 634	-164 387
Övriga externa kostnader	6	-77 806	-75 455
Personalkostnader	7	-68 994	-63 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-468 728	-462 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-731 162</b>	<b>-765 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>543 067</b>	<b>304 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		6 240	236
Räntekostnader		-593 203	-465 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-586 963</b>	<b>-464 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-43 896</b>	<b>-160 268</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-43 896</b>	<b>-160 268</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9,16	55 463 040	55 912 320
Inventarier, maskiner och installationer	10	259 303	278 751
Summa materiella anläggningstillgångar		55 722 343	56 191 071
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 722 343</b>	<b>56 191 071</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		12 512	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 173	18 039
Summa kortfristiga fordringar		41 685	18 061
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>638 720</b>	<b>561 705</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>680 405</b>	<b>579 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 402 748</b>	<b>56 770 837</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 327 992	35 327 992
Underhållsfond		2 553 807	2 126 807
Summa bundet eget kapital		37 881 799	37 454 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 869 541	-2 282 273
Årets resultat		-43 896	-160 268
Summa fritt eget kapital		-2 913 437	-2 442 541
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 968 362</b>	<b>35 012 258</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	18 267 076	18 440 732
Summa långfristiga skulder		18 267 076	18 440 732
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 931 543	3 081 543
Leverantörsskulder		4 043	16 235
Övriga skulder		-391	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 115	220 069
Summa kortfristiga skulder		3 167 310	3 317 847
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 402 748</b>	<b>56 770 837</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	543 067	304 690
Avskrivningar	468 728	462 245
	<b>1 011 795</b>	<b>766 935</b>
Erhållen ränta	6 240	236
Erlagd ränta	-593 203	-465 194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>424 832</b>	<b>301 977</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-23 624	-1 610
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-537	-17 025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>400 671</b>	<b>283 342</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-291 716
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-	546 305
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>254 589</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 757 887	5 815 775
Amortering av låneskulder	-3 081 543	-5 989 431
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-323 656</b>	<b>-173 656</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>77 015</b>	<b>364 275</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>561 705</b>	<b>197 430</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>638 720</b>	<b>561 705</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

-Byggnad	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	
-Laddstolpar	15 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 240 488	1 033 776
<b>Summa</b>	<b>1 240 488</b>	<b>1 033 776</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	26 717	28 300
Överlåtelseavgifter	-	4 796
Elstöd	6 014	-
Övriga intäkter	1 010	3 379
<b>Summa</b>	<b>33 741</b>	<b>36 475</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vattenskador	-	32 256
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>32 256</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Snöröjning	-	5 000
Förbrukningsmaterial	-	2 366
El	40 374	58 832
Vatten och avlopp	14 069	11 509
Försäkringar	17 747	16 429
Samfälligheter	23 175	17 730
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt *	20 269	20 265
<b>Summa</b>	<b>115 634</b>	<b>132 131</b>

\* Avser avgift till Norra Nödinge Vägförening.

**Not 6 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	339
Frakter och transporter	-	157
Tele och post	3 123	2 191
Förvaltningskostnader	58 545	56 014
Revision	15 788	15 388
Bankkostnader	350	567
Övriga externa kostnader	-	799
<b>Summa</b>	<b>77 806</b>	<b>75 455</b>

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 300
<b>Summa</b>	<b>52 500</b>	<b>48 300</b>
Sociala avgifter	16 494	15 174
<b>Summa</b>	<b>68 994</b>	<b>63 474</b>



**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	449 280	449 280
Inventarier, maskiner och installationer	19 448	12 965
<b>Summa</b>	<b>468 728</b>	<b>462 245</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	44 928 000	44 928 000
-Mark	13 680 000	13 680 000
-Pågående nyanläggningar	-	546 305
	58 608 000	59 154 305
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	-	-546 305
	-	-546 305
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>58 608 000</b>	<b>58 608 000</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 695 680	-2 246 400
	-2 695 680	-2 246 400
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-449 280	-449 280
	-449 280	-449 280
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 144 960</b>	<b>-2 695 680</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>55 463 040</b>	<b>55 912 320</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	41 783 040	42 232 320
Mark	13 680 000	13 680 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	38 358 000	38 358 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>38 358 000</b>	<b>38 358 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	26 460 000	26 460 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	291 716	-
	291 716	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	291 716
	-	291 716
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>291 716</b>	<b>291 716</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 965	-
	-12 965	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 448	-12 965
	-19 448	-12 965
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-32 413</b>	<b>-12 965</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>259 303</b>	<b>278 751</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	9 857	-
Förutbetald försäkring	19 168	17 747
Övriga förutbetalda kostnader	148	292
<b>Summa</b>	<b>29 173</b>	<b>18 039</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	638 720	561 705
<b>Summa</b>	<b>638 720</b>	<b>561 705</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 931 543	3 081 543
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 006 174	10 911 550
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 260 902	7 529 182
<b>Summa</b>	<b>21 198 619</b>	<b>21 522 275</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	21 198 619	21 522 275
<b>Summa</b>	<b>21 198 619</b>	<b>21 522 275</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,34 %	2023-03-30	2 907 887	-	2 907 887	-
Stadshypotek	2,89 %	2027-09-30	5 215 775	-	120 000	5 095 775
Stadshypotek	2,18 %	2025-09-30	5 815 775	-	-	5 815 775
Stadshypotek *	4,94 %	2024-01-02	-	2 757 887	-	2 757 887
Stadshypotek	1,55 %	2029-09-30	2 650 230	-	26 836	2 623 394
Stadshypotek	1,33 %	2030-09-30	2 024 720	-	26 820	1 997 900
Stadshypotek	4,55 %	2032-09-30	2 907 888	-	-	2 907 888
<b>Summa</b>			<b>21 522 275</b>	<b>2 757 887</b>	<b>3 081 543</b>	<b>21 198 619</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	126 884	98 816
Förutbetalda intäkter	85 538	92 331
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 400
Upplupna driftskostnader	3 693	13 522
<b>Summa</b>	<b>232 115</b>	<b>220 069</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 380 000	23 380 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 380 000</b>	<b>23 380 000</b>

**Underskrifter**

Ale, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Falk  
Styrelseordförande

Lisa Wikberg

Andreas Palmgren

Elinore Hallman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
BoRevision AB

Laila Pedersen  
Extern revsior



**Årsredovisning 2023 - Brf Backa Lycka i Ale**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 15 2024 09:49AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6613FCDD5CB00  
APR 15 2024 09:49AM

**Deltagare**

Empty box for participant information.



Apr 08 2024 04:25PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 08 2024 04:58PM	Mikael Falk granskade dokumentet:
Apr 08 2024 04:59PM	 MIKAEL FALK signerade dokumentet
Apr 12 2024 09:16AM	Lisa Wikberg granskade dokumentet:
Apr 12 2024 09:18AM	 Lisa Johanna Stigsdotter Wikberg signerade dokumentet
Apr 09 2024 08:24AM	Andreas Palmgren granskade dokumentet:
Apr 09 2024 08:24AM	 Andreas Palmgren signerade dokumentet
Apr 11 2024 10:38AM	Elinore Hallman granskade dokumentet:
Apr 11 2024 10:44AM	 ELINORE HALLMAN signerade dokumentet
Apr 15 2024 09:49AM	Laila Pedersen granskade dokumentet:
Apr 15 2024 09:49AM	 LAILA PEDERSEN signerade dokumentet
Apr 15 2024 09:49AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backa Lycka i Ale, org.nr. 769620-3228

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backa Lycka i Ale för räkenskapsåret 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 20230428 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 misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backa Lycka i Ale för räkenskapsåret 2023 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 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.

Ale

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


**Revisionsberättelse - Brf Backa Lycka i Ale.**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 15 2024 09:50AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6613FC756ACA7  
APR 15 2024 09:50AM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 15 2024 08:59AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 15 2024 09:50AM	Laila Pedersen granskade dokumentet:
Apr 15 2024 09:50AM	 LAILA PEDERSEN signerade dokumentet
Apr 15 2024 09:50AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

