



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fårabergets Lycka

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Falköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-10. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-02-10 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-05-06 hos Bolagsverket.

### 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Blixten 1	2021	Falköping
Åskvädret 1	2021	Falköping

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2021-2023 och består av 4 flerbostadshus och 13 radhus.

Värdeåren är inte fastställda.

Föreningen har 33 bostadsrätter med en total boyta om 2 778 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tom Mårtensson	Ordförande
Erik Eldelid	Kassör
Josef Ydeskog	Sekreterare
Hanna Garmenius	Styrelseledamot
Veronica Englund	Styrelseledamot
Anette Jonsson	Suppleant
Hampus Eckerlid	Suppleant

### Valberedning

Mikael Eriksson  
Karin Gustafsson Wernsten  
Ida Mårtensson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt även av ledamöterna, två i förening.

### Revisorer

Magnus Nyman            Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Matavfall och brännbart avfall	Avfall & Återvinning Skaraborg
Elnät	Falbygdens Energi Nät AB
Vatten och avlopp	Falköpings Kommun
Fastighetsskötsel	Mopex Service AB
Återvinning, papper & plast	Remondis AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB

### Övrig verksamhetsinformation

På föreningens årsstämma 2023-06-13 avgick den tidigare styrelsen som skött styrelsearbetet under byggtiden. Tidigare styrelse ersattes då av en ny styrelse som valdes av årsstämman. Stämman valde också valberedning och revisor (omval). Både styrelsen och valberedningen består nu enbart av medlemmar i föreningen, den tidigare styrelsen var tillsatt av entreprenören Götenehus AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Efter att alla föreningens hus färdigställts har tidigare byggnadskreditiv placerats i tre bundna lån 2023-03-29 hos Sparbanken Lidköping AB. Bindningstiden är 3, 4 respektive 5 år för att sprida ränterisken över tiden och få stabilitet i föreningens ekonomi.

I föreningens ekonomiska plan från 2022-05-06 prognostiserades en snittränta på 2,60% för föreningens banklån. Under byggtiden steg dock såväl räntor som inflationen varför snitträntan på föreningens lån hamnade på c:a 3,79% då lånen kunde bindas först när byggnationen var färdigställd.

Med anledning av de nya räntorna beslutade styrelsen därför att justera årsavgifterna 2023-07-01 med 24%.

Styrelsen har även beslutat om ytterligare en höjning av avgifterna med 2% från och med 2024-01-01.

### **Förändringar i avtal**

Föreningen har under året upphandlat nytt avtal om fastighetsskötsel. Ny leverantör är Mopex Service AB som ersätter den tidigare leverantören D Petterssons Mark & Trädgård AB.

### **Övriga uppgifter**

Styrelsen har under året tagit beslut om en policy för andrahandsuthyrning, policyn grundar sig på föreningens stadgar. Styrelsen har även beslutat att aktuell information om föreningen ska skickas ut till medlemmarna regelbundet via [www.sbc.se](http://www.sbc.se). Om medlemmen registrerat sin mailadress går det också ut ett mail i samband med att informationen publiceras.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 383 671	45 572	-	-
Resultat efter fin. poster	-373 271	36 852	-	-
Soliditet (%)	60	47	9	1
Yttre fond	147 972	36 852	-	-
Taxeringsvärde	16 344 000	14 328 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	581	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 648	7 228	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 648	7 228	-	-
Sparande per kvm totalyta	89	13	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	8	1	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	15	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	31	16	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,04	-	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningens bostäder har nybyggnadsår 2022 och 2023, negativt resultat beror på hög avskrivning. Inget underhållsbehov finns i närtid.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	35 210 000	-	19 180 000	54 390 000
Fond, yttre underhåll	36 852	-	111 120	147 972
Balanserat resultat	-36 852	36 852	-111 120	-111 120
Årets resultat	36 852	-36 852	-373 271	-373 271
<b>Eget kapital</b>	<b>35 246 852</b>	<b>0</b>	<b>18 806 729</b>	<b>54 053 581</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-373 271
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 120
<b>Totalt</b>	<b>-484 391</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-484 391</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 383 671	45 572
Övriga rörelseintäkter	3	83 897	36 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 467 568</b>	<b>82 424</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-216 477	-45 572
Övriga externa kostnader	8	-76 440	0
Personalkostnader	9	-13 595	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-621 288	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-927 800</b>	<b>-45 572</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>539 768</b>	<b>36 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 850	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-930 888	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-913 038</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-373 271</b>	<b>36 852</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-373 271</b>	<b>36 852</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	88 256 312	10 172 325
Pågående projekt		0	57 619 758
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 256 312</b>	<b>67 792 083</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>88 256 312</b>	<b>67 792 083</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 246	7 273
Övriga fordringar	13	1 466 692	2 216 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 943	120 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 484 881</b>	<b>2 344 097</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	0	25 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		339 128	5 291 177
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>339 128</b>	<b>5 291 177</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 824 009</b>	<b>7 660 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 080 321</b>	<b>75 452 357</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 390 000	35 210 000
Fond för yttre underhåll		147 972	36 852
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 537 972</b>	<b>35 246 852</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-111 120	-36 852
Årets resultat		-373 271	36 852
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-484 391</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 053 581</b>	<b>35 246 852</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 032 100	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 032 100</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		326 000	33 271 649
Leverantörsskulder		1 935 050	28 107
Skatteskulder		232 452	108 264
Övriga kortfristiga skulder		1 296 824	6 504 497
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	204 314	292 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 994 640</b>	<b>40 205 505</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 080 321</b>	<b>75 452 357</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>539 768</b>	<b>36 852</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	621 288	0
	<b>1 161 056</b>	<b>36 852</b>
Erhållen ränta	15 716	0
Erlagd ränta	-1 141 464	210 576
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>35 307</b>	<b>247 428</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 487 464	-1 130 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 054 640	-140 372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 531 868</b>	<b>-1 023 919</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 085 517	-35 473 059
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-25 000
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 060 517</b>	<b>-35 498 059</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	19 180 000	31 870 000
Upptagna lån	0	7 816 277
Amortering av lån	-913 549	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>18 266 451</b>	<b>39 686 277</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 325 934</b>	<b>3 164 299</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 003 451</b>	<b>2 839 152</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 677 517</b>	<b>6 003 451</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fårabergets Lycka 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 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:

Byggnad	0,83 - 2 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fastighet har förvärvats via aktiebolag och förvärvet har redovisats enligt RedU9.

Transaktionerna innebär att det föreligger en uppskjuten skatteskuld med 1 265 056 kr. Då föreningen är en äkta bostadsrättsförening och syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen.

#### 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	1 292 405	-0
Hysesintäkter p-plats	3 860	0
Hyror carport	13 500	0
Vatten	65 567	45 572
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	104	0
Pantsättningsavgift	7 875	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
<b>Summa</b>	<b>1 383 671</b>	<b>45 572</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	7 813	0
Elstöd	65 296	0
Övriga intäkter	10 788	36 852
<b>Summa</b>	<b>83 897</b>	<b>36 852</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	32 490	0
Snöröjning/sandning	39 839	0
<b>Summa</b>	<b>72 329</b>	<b>0</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Elinstallationer	7 987	0
<b>Summa</b>	<b>7 987</b>	<b>0</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	23 169	3 105
Vatten	62 064	42 467
Sophämtning/renhållning	50 322	0
<b>Summa</b>	<b>135 555</b>	<b>45 572</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	606	0
<b>Summa</b>	<b>606</b>	<b>0</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	518	-0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	0
Föreningskostnader	4 223	0
Förvaltningsarvode enl avtal	30 433	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	5 964	0
Konsultkostnader	12 938	0
<b>Summa</b>	<b>76 440</b>	<b>-0</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	10 750	0
Arbetsgivaravgifter	2 845	0
<b>Summa</b>	<b>13 595</b>	<b>0</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	930 888	0
<b>Summa</b>	<b>930 888</b>	<b>0</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 172 325	6 759 018
Årets inköp	0	3 413 307
Omfördelat från Pågående projekt	78 705 275	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>88 877 600</b>	<b>10 172 325</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-621 288	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-621 288</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>88 256 312</b>	<b>10 172 325</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 172 325</i>	<i>10 172 325</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 729 000	8 713 000
Taxeringsvärde mark	5 615 000	5 615 000
<b>Summa</b>	<b>16 344 000</b>	<b>14 328 000</b>

<b>NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	57 619 758	25 560 006
Anskaffningar under året	21 085 517	32 059 752
Färdigställt under året	-78 705 275	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>57 619 758</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	104	0
Momsavräkning	4 011	0
Klientmedel	0	712 274
Avräkning byggare	124 188	1 503 926
Transaktionskonto	274 366	0
Borgo räntekonto	1 064 022	0
<b>Summa</b>	<b>1 466 692</b>	<b>2 216 200</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	7 809	0
Upplupna intäkter	0	120 624
Upplupna ränteintäkter	2 134	0
<b>Summa</b>	<b>9 943</b>	<b>120 624</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andra andelar	0	25 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Sparbanken Lidköping	2027-04-01	3,77 %	10 917 500	20 079 675
Sparbanken Lidköping	2028-04-01	3,68 %	10 917 500	13 191 974
Sparbanken Lidköping	2026-07-01	3,92 %	10 523 100	0
<b>Summa</b>			<b>32 358 100</b>	<b>33 271 649</b>
Varav kortfristig del			326 000	33 271 649

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 728 100 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	6 498	0
Uppl kostn el	3 798	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	0	210 576
Uppl kostnad arvoden	10 750	0
Uppl lagstadgade soc avg	2 845	0
Förutbet hyror/avgifter	160 423	82 412
<b>Summa</b>	<b>204 314</b>	<b>292 988</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 630 000	32 630 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Årsavgiften höjs med 2 % från den 1 januari 2024.

## Underskrifter

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

Falköping

---

Erik Eldelid  
Kassör

---

Hanna Garmenius  
Styrelseledamot

---

Josef Ydeskog  
Sekreterare

---

Tom Mårtensson  
Ordförande

---

Veronica Englund  
Styrelseledamot

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

---

Magnus Nyman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 13:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 10:25

DOCUMENT ID:

rkWe4J31C

ENVELOPE ID:

H1xC1N1nyC-rkWe4J31C

DOCUMENT NAME:

Brf Fårabergets Lycka, 769638-3921 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEF YDESKOG joskar88@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 11:24 04.04.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/17) IP: 83.140.76.133
2. Tom Vincent Mårtensson tvm@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2024 14:12 04.04.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/19) IP: 62.20.245.158
3. ERIK STEFAN ELDELID erik.eldelid@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 14:17 04.04.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/21) IP: 62.20.247.134
4. HANNA GARMENIUS hannagarmenius@live.se	Signed Authenticated	04.04.2024 18:14 04.04.2024 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/16) IP: 62.20.245.168
5. Maria Veronica Englund veronica-englund@telia.com	Signed Authenticated	08.04.2024 13:20 05.04.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/10) IP: 62.20.247.134
6. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	08.04.2024 13:41 08.04.2024 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 83.223.18.40

\* 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 Fårabergets Lycka**  
Org.nr 769638-3921

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fårabergets Lycka 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### *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.

### *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 de 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. De 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 revisionsmed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fårabergets Lycka för räkenskapsåret 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.

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 13:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 10:25

DOCUMENT ID:

B1gg4J31A

ENVELOPE ID:

ryCJVkhJR-B1gg4J31A

DOCUMENT NAME:

Brf Fårabergets Lycka - revisionsberättelse 2023-12-31.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	08.04.2024 13:42 08.04.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 83.223.18.40

\* 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