

Bostadsrättsföreningen Lyckhem

Organisationsnummer 763500-0347

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckhem, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023 .



Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning

för

Brf Lyckhem

763500-0347

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lyckhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheterna åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Surte

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Surte 1:87 i Ale kommun, lägenhetsytan är på 512 kvm
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningen fond för yttre underhåll görs, enligt ny underhållsplan, med 40.000 kr.

Större arbeten som utförts under året

Föreningen har anlitat Ställets Rörläggeri AB för installation av tryckhållningssystem, byte av radiatorventiler i lägenheterna. Nordiska Göteborg Byggentreprenad AB har utfört OVK och Majornas energi & miljökonsult AB har utfört energideklaration.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Trappstädning utförs av de boende själva enligt upprättade scheman.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 1998-02-25.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Hellenius	Ledamot	Ordförande
Patrik Örn	Ledamot	
Andon Guma	Ledamot	
Patrik Sandberg	Ledamot	
Tage Tallros	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen ledmöter, två i föreningen.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via ordföranden.

Revisor
Owe Teichter

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	393	341	343	341
Resultat efter finansiella poster	-39	-28	2	1
Soliditet (%)	-2,0	1,3	3,9	3,7
Årsavgifter kr per kvm	729	625	633	633
Skuldsättning kr per kvm	2 416	1 853	1 915	1 974
Sparande kr per kvm	2	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	0	0	0
Energikostnad kr per kvm	239	0	0	0

Föreningen visar ett negativt resultat. Inför 2024 kommer avgifterna att höjas med 20 %, föreningen har låg skuldsättning.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 825	273 476	-282 914	-28 457	12 930
Fond underhåll		40 000	-40 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-28 457	28 457	0
Årets resultat				-39 043	-39 043
Belopp vid årets utgång	50 825	313 476	-351 371	-39 043	-26 113

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-351 371
årets förlust	-39 043
	-390 414

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-390 414
	-390 414

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	392 774	341 000
Summa rörelseintäkter		392 774	341 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-338 958	-301 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 273	-40 273
Summa rörelsekostnader		-379 231	-342 108
Rörelseresultat		13 543	-1 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 599	-27 351
Summa finansiella poster		-52 586	-27 349
Resultat efter finansiella poster		-39 043	-28 457
Resultat före skatt		-39 043	-28 457
Årets resultat		-39 043	-28 457

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 137 394	955 783
Summa materiella anläggningstillgångar		1 137 394	955 783
Summa anläggningstillgångar		1 137 394	955 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9	425
Summa kortfristiga fordringar		9	425
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		142 083	57 811
Summa kassa och bank		142 083	57 811
Summa omsättningstillgångar		142 092	58 236
SUMMA TILLGÅNGAR		1 279 486	1 014 019

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		50 825	50 825
Underhållsfond		313 476	273 476
Summa bundet eget kapital		364 301	324 301
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-351 371	-282 914
Årets resultat		-39 043	-28 457
Summa fritt eget kapital		-390 414	-311 371
Summa eget kapital		-26 113	12 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	1 236 983	948 787
Summa långfristiga skulder		1 236 983	948 787
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 830	16 284
Skatteskulder		165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 621	36 018
Summa kortfristiga skulder		68 616	52 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 279 486	1 014 019

Kassaflöde

		2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
K1	Periodens nettoomsättning	Tkr 392,77	341,00

Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr 57,81	73,10
----	--	-----------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr 392,77	341,00
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr -338,96	-301,83
K6	Finansiella intäkter	Tkr 0,01	0,00
K7	Finansiella kostnader	Tkr -52,60	-27,35
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr 1,23	11,82

Förändring av rörelsekapitalet

K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr 0,00	0,00
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr 0,42	-0,06
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr 16,31	4,76
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr 16,73	4,70
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr 17,96	16,52

Kassaflöde till/från investeringar

K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr 17,96	16,52
-----	--------------------------------	-----------	-------

Kassaflöde till/från finansiering

K21	Nya långfristiga lån	Tkr 288,20	-31,80
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr 288,20	-31,80

Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr 306,16	-15,28
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr 363,97	57,81

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryck i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	67
Garage	50
Rörinfodring avloppsrör	25
Rördragning	50
Elcentraler	25
Asfaltering	20
Värmeväxlare	25

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter	336 220	287 367
Fiber	37 152	33 024
Garageintäkter	19 402	20 609
	392 774	341 000

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Värme	72 336	68 385
Vattenavgifter	36 709	35 544
Renhållning	15 636	21 774
Fastighetsavgift	14 259	13 534
Försäkringar	16 310	14 631
Vägavgifter	11 400	11 400
Fiber-LAN tv/uppkoppling	37 212	37 212
El	13 582	13 089
Reparation och underhåll	3 750	16 262
Utemiljö	14 375	0
Revisionsarvode	3 000	2 900
Övr föreningskostnader	13 016	806
Redovisningstjänster	27 110	25 962
Teknisk förvaltning	48 942	37 813
Bankkostnader	2 321	2 523
Konsultarvoden	9 000	0
	338 958	301 835

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 631 176	1 631 176
Inköp	221 884	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 853 060	1 631 176
Ingående avskrivningar	-675 393	-635 120
Årets avskrivningar	-40 273	-40 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-715 666	-675 393
Utgående redovisat värde	1 137 394	955 783

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek 2851741856	5,280	2024-03-28	197 988	223 540
Swedbank Hypotek 2755130651	6,342	2024-02-28	539 330	539 330
Swedbank Hypotek 2852995154	6,780	2024-03-28	179 665	185 917
Swedbank Hypotek 2955649575	5,289	2024-02-28	320 000	
			1 236 983	948 787

Kortfristig del av långfristig skuld

1 236 983

948 787

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har tagit ett nytt lån, Swedbank, om 320 000 kr. Under året har 31.804 kr amorterats.

Surte 2024-07-07



Hans Hellenius
Ordförande

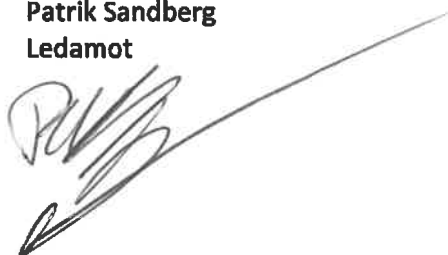


Patrik Örn
Ledamot

Andon Guma
Ledamot



Patrik Sandberg
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-07-11



Owe Teichter
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckhem, 763500-0347

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckhem för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckhem för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2024 - 07-11



Owe Teichter
Revisor