



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Utgårdens Lycka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Utgårdens Lycka med säte i Vänersborg org.nr. 769633-2282 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utgårdens Lycka	2018-01-23	2017

**Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1914
24	p-platser	0
<b>Totalt 48 objekt</b>		<b>1914</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok, 6 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Utgårdens samfällighetsförening	Samfällighet	717922-2836	24	Gemensamhetsanläggning väg med Utgården 2 och Högaffeln 1. Totalt andelstal 160.

**Totalt 1 objekt**



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunilla Olsson	Ordförande	2021-05-22	
Tomas Staf	Ledamot	2023-05-08	
Kristina Sandström	Ledamot	2022-05-23	
Sara Gustafsson	Ledamot	2021-05-22	
Hasim Selimovic	Ledamot	2023-05-08	2024-01-26
Anya Andersson	Suppleant	2021-05-22	
Stefan Halme	Suppleant	2023-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Olsson, Tomas Staf, Kristina Sandström, Sara Gustafsson, Anya Andersson och Stefan Halme.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +28% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har bundit om ett av tre lån till betydligt högre ränta från 1,20% till 4,6%.

Föreningen ska innan 240601 binda om ytterligare ett lån på drygt 13,6 miljoner där nuvarande ränta är 1,25%.

Föreningen har öppnat avräkningskonto hos HSB dit föreningens pengar kommer flyttas över från kontot i Handelsbanken vilket då avslutas.

Under året har inte genomförts några större underhållsåtgärder.

Föreningen har under året köpt in och bytt ventilationsfilter i samtliga lägenheter. Beslut är taget att från 2024 så kommer kostnaden ligga på enskild bostadsrättsinnehavare eftersom ventilationsaggregaten är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Föreningen kommer dock ombesörja gemensamt inköp om man inte reserverar sig.

Robotgräsklippare har inköpts och installerats.

5-årsbesiktning genomförd tillsammans med Götenehus.

Föreningen har slutit avtal och upprättat digital underhållsplan med HSB.

Föreningen har slutit avtal med Vattenfall avseende fjärrvärmecentralen i vilket det ingår ett årligt servicebesök.

**Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende adm förvaltning, fastighetsskötsel, IMD samt upprättande och uppdatering av underhållsplan
- Vattenfall avseende leverans av fast 3-årigt elavtal och serviceavtal gällande fjärrvärmecentralen.
- Telia avseende TV och bredband via öppen fiber.
- Kärltvättaren i Väst avseende kärltvätt, vilken under 2023 blivit en del av företaget Klottrets Fiende nr1.
- Torpa Skog & Trädgård AB avseende service robotgräsklippare.

**Aktiviteter**

Föreningen har haft två stycken gårdsdagar.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Ommålning av radhusen. Bekostas av Götenehus.
2024	OVK-besiktning.
2024	Radonmätning.
2024	Uppdatering av våra stadgar.
2027	OVK-besiktning
2028	Ommålning träpanel, vindskivor, taksprång, undertak, dörrar.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	258	240	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 002	12 128	12 307	12 433	12 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 002	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	21	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	161	162	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	843	566	555	528	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	883	774	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 690	1 481	1 487	1 313	1 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	-29	-63	87	-211	-131
Soliditet, %	62	61	61	61	61

**Upplysning vid förlust:**

Föreningens underskott beror på avskrivningar. Föreningen har ett positivt kassaflöde och bra sparande.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 260 000	0	0	38 260 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	768 700	0	228 000	996 700
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>39 028 700</b>	<b>0</b>	<b>228 000</b>	<b>39 256 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 024 316	-62 523	-228 000	-1 314 839
Årets resultat, kr	-62 523	62 523	-29 141	-29 141
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 086 839</b>	<b>0</b>	<b>-257 141</b>	<b>-1 343 980</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>37 941 861</b>	<b>0</b>	<b>-29 141</b>	<b>37 912 720</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 228 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 086 839
Årets resultat, kr	-29 141
Reservation till underhållsfond, kr	-228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 343 980</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 343 980</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 690 122	1 481 869
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 690 122</b>	<b>1 481 869</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-588 661	-570 555
Övriga externa kostnader	Not 4	-112 925	-80 811
Personalkostnader	Not 5	-40 800	-38 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-522 021	-522 021
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 264 406</b>	<b>-1 211 897</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>425 716</b>	<b>269 972</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 857	-332 495
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-454 857</b>	<b>-332 495</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 141</b>	<b>-62 523</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 141</b>	<b>-62 523</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	59 771 959	60 293 979
Inventarier och installationer	Not 8	45 290	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>59 817 249</u>	<u>60 293 979</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>59 817 249</b></u>	<u><b>60 293 979</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	14 628	16 545
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>14 628</u>	<u>16 545</u>
Kassa och bank	Not 10	1 331 936	1 092 061
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 331 936</u>	<u>1 092 061</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 346 564</b></u>	<u><b>1 108 606</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>61 163 813</b></u>	<u><b>61 402 586</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 260 000	38 260 000
Fond för yttre underhåll		996 700	768 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>39 256 700</u>	<u>39 028 700</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 314 839	-1 024 316
Årets resultat		-29 141	-62 523
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 343 980</u>	<u>-1 086 839</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>37 912 720</b></u>	<u><b>37 941 861</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 055 895	18 171 455
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 055 895</u>	<u>18 171 455</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 915 560	5 042 220
Leverantörsskulder		14 341	27 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	265 297	219 736
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>14 195 198</u>	<u>5 289 270</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>23 251 093</b></u>	<u><b>23 460 725</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>61 163 813</b></u>	<u><b>61 402 586</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	425 716	269 972
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	522 021	522 021
	947 737	791 992
Erlagd ränta	-454 857	-332 495
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	492 880	459 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 917	120 278
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 588	4 914
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>527 385</b>	<b>584 690</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-45 290	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-45 290</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-242 220	-342 220
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-242 220</b>	<b>-342 220</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>239 875</b>	<b>242 470</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 092 061	849 591
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 331 936	1 092 061
	<b>239 875</b>	<b>242 470</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 299 576	1 083 048
Hysesintäkt garage och bilplatser	70 400	70 800
Årsavgift vatten	96 777	93 525
Årsavgift el	93 430	100 381
Årsavgift värme	42 305	45 259
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	83 232	83 232
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 402	5 624
	<b>1 690 122</b>	<b>1 481 869</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-43 477	-36 896
El	-129 071	-138 639
Uppvärmning	-120 951	-115 629
Vatten	-58 539	-56 379
Renhållning	-35 407	-33 208
TV, bredband, iptelefoni	-83 064	-83 232
Serviceavtal	-21 560	-20 536
Förvaltningskostnader	-45 951	-34 763
Försäkringar	-44 173	-41 620
Övriga driftskostnader	-6 467	-9 654
	<b>-588 661</b>	<b>-570 555</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 375	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-88 096	-45 812
Konsulter	-1 925	0
Förbrukningsinventarier	0	-19 999
Samfällighets- och gemensamanläggning	-7 529	0
	<b>-112 925</b>	<b>-80 811</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-29 999	-29 995
Sociala avgifter	-9 426	-8 516
Utbildning	-1 375	0
	<b>-40 800</b>	<b>-38 511</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-522 021	-522 021
	<b>-522 021</b>	<b>-522 021</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 202 000	52 202 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	10 180 000	10 180 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 382 000</b>	<b>62 382 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 088 021	-1 566 000			
Årets avskrivningar byggnader	-522 021	-522 021			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 610 041</b>	<b>-2 088 021</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 771 959</b>	<b>60 293 979</b>			
Redovisade värden byggnader	49 591 959	50 113 979			
Redovisade värden mark	10 180 000	10 180 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
Utgården 1					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	2018	9 132 000	1 764 000	10 896 000	10 896 000
Bostäder hyreshus	2018	21 200 000	3 134 000	24 334 000	24 334 000
Lokaler				0	
		<b>30 332 000</b>	<b>4 898 000</b>	<b>35 230 000</b>	<b>35 230 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				24 222 000	24 222 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>24 222 000</b>	<b>24 222 000</b>
<b>Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Årets investeringar	45 290	0			
Utgående anskaffningsvärden	45 290	0			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 290</b>	<b>0</b>			
Avskrivning görs från 2024 enligt linjär metod under fem år.					
<b>Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 628	16 545			
	<b>14 628</b>	<b>16 545</b>			
<b>Not 10 KASSA OCH BANK</b>					
Handelsbanken	1 331 936	1 092 061			
	<b>1 331 936</b>	<b>1 092 061</b>			

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,25%	2024-06-01	13 673 340	0
Stadshypotek AB	2,85%	2025-04-30	4 619 225	0
Stadshypotek AB	4,60%	2026-04-30	4 678 890	242 220
			<b>22 971 455</b>	<b>242 220</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>9 055 895</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				242 220
Lån som ska konverteras inom ett år				13 673 340
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>13 915 560</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				968 880
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				21 760 355
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	37 396	26 261
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 454	138 629
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 447	54 846
	<b>265 297</b>	<b>219 736</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gunilla Olsson

.....  
Sara Gustafsson

.....  
Tomas Staf

.....  
Kristina Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB  
Susanne Andersson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utgårdens Lycka, org.nr. 769633-2282

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utgårdens 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 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.

#### 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. Risker 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 Utgårdens Lycka 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Utgårdens Lycka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNILLA OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 16:15:57



**TOMAS STAF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:02:04



**SARA GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 19:11:58



**KRISTINA SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:57:58



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 19:00:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Utgårdens Lycka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 19:00:57



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.