

Årsredovisning för
BRF Lyckan 1
724000-0153

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyckan 1, 724000-0153, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens mark innehas med äganderätt och fastigheten har ingen del i en samfällighet.

Föreningen består av 14 bostadsrätter med en total lägenhetsyta på 792 m² samt lokaler med 276 m². Årsavgifternas andel av intäkterna 2023 var 99,4%.

Lägenhetöverlåtelse; Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsemöten; Under året har ordinarie föreningsstämma, samt att fyra styrelsemöten hållits.

Fastighetsförvaltning/Underhåll: Fönster på vindsvåningen är bytta i båda husen, även dörren till tvättstugan är bytt, samt lagning av betong och puts skador. Både OVK och energideklaration gjordes.

Förväntade reparationer under kommande år; mindre Underhåll/reparationer av fastigheterna, Upprättande av underhållsplan, Taktvätt kommer att göras innan vintern

Årsavgift; Under 2024 kommer det att ske en höjning av månadsavgifterna med femprocent.

Styrelseledamöter

Mikael Carlsson, ordförande

Cia Axén, sekreterare

Göran Axén, kassör

Bo Ståhlberg, suppleant

Revisor

Robert Andersson, Digit ekonomibyrå AB

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	668 319	658 611	651 697	646 705
Resultat efter finansiella poster	-125 899	26 624	110 796	-169 305
Soliditet, %	17	22	21	17
Årsavgift kr/kvm	626	617	610	606
Skuldsättningsgrad, belåning/kvm	1 829	1 860	1 891	1 921
Sparande kr/kvm	120	149	172	165
Skuldkvot, räntekänslighet	2,92	3,02	3,05	3,12
Energikostnad/kvm	230	202	147	188

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	32 270	511 999	2 377	26 624	573 271
<i>Resultatdisposition enligt förenings- stämman</i>					
Balanseras i ny räkning				2 377	
Årets resultat			-125 899	-125 899	-125 900
Belopp vid årets utgång	32 270	511 999	-123 522	-96 898	447 371

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	29 001
Årets resultat	-125 899
Totalt	-96 898
disponeras för:	
lanspråkstagande av reparationsfond	-96 898
Balanseras i ny räkning	-
Summa	-96 898

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

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	668 319	658 611
Övriga rörelseintäkter		4 010	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		672 329	658 611
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-552 669	-390 140
Övriga externa kostnader	4	-103 164	-109 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-80 672	-80 672
Summa rörelsekostnader		-736 505	-580 020
Rörelseresultat		-64 176	78 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 801	-52 012
Summa finansiella poster		-61 723	-51 967
Resultat efter finansiella poster		-125 899	26 624
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-125 899	26 624
Skatter			
Årets resultat		-125 899	26 624

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	128 050	128 050
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 200	29 600
Om- och tillbyggnationer		1 509 636	1 582 908
Summa materiella anläggningstillgångar		1 659 886	1 740 558
Summa anläggningstillgångar		1 659 886	1 740 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44 426	44 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 998	9 891
Summa kortfristiga fordringar		54 424	54 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		888 475	877 630
Summa kassa och bank		888 475	877 630
Summa omsättningstillgångar		942 899	931 886
SUMMA TILLGÅNGAR		2 602 785	2 672 444

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 270	32 270
Fond för yttre reparationer		511 999	511 999
Summa bundet eget kapital		544 269	544 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 001	2 377
Årets resultat		-125 899	26 624
Summa fritt eget kapital		-96 898	29 001
Summa eget kapital		447 371	573 270
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 920 817	1 953 653
Summa långfristiga skulder		1 920 817	1 953 653
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		96 062	18 858
Övriga skulder	8	39 229	32 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 306	93 827
Summa kortfristiga skulder		234 597	145 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 602 785	2 672 444

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-125 899	26 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	80 672	80 672
	<u>-45 227</u>	<u>107 296</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-45 227	107 296
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-167	-191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	89 075	-27 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 681	79 219
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-32 836	-32 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 836	-32 836
Årets kassaflöde	10 845	46 383
Likvida medel vid årets början	877 630	831 247
Likvida medel vid årets slut	888 475	877 630

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	20-50
-Inventarier och installation	5-10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgif/kvm

Årsavgiften per kvadratmeter räknas ut baserat på total yta. En vanlig nivå är mellan 500-700 kr/kvm/år

Skuldsättningsgrad

Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.

Sparande/kvm

Ett värde under 5 är bra och över 10 är inte bra

Skuldkvot, räntekänslighet

Ett värde under 5 är bra och över 10 är inte bra

Energikostnad/kvm

Riktvärdet är 200 kr/kvm

Källa: FAR och Förvaltarforum

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	633 519	623 811
Garage och parkering	34 800	34 800
Summa	668 319	658 611

Not 3 Drift och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	16 682	15 455
Uppvärmning	167 629	141 928
Vatten och avlopp	60 915	58 710
Fastighetsskötsel och lokalvård	21 882	13 960
Reparation och underhåll	200 576	101 130
Telia bredband	20 760	-
Fastighetsförsäkring	44 056	38 788
Fastighetsavgift	20 169	20 169
Summa	552 669	390 140

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrationskostnader	68 576	86 378
Extern revision	11 250	9 844
Övrigt	23 338	12 986
Summa	103 164	109 208

Not 5 Personal

Föreningen har ej betalat ut några arvoden eller ersättningar under verksamhetsåret

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 854 381	3 854 381
-Mark	128 050	128 050
	<u>3 982 431</u>	<u>3 982 431</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 271 473	-2 198 201
-Årets avskrivning enligt plan	-73 272	-73 272
	<u>-2 344 745</u>	<u>-2 271 473</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 637 686	1 710 958
Taxeringsvärde byggnad - bostäder, lokal	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder, lokal	1 723 000	1 723 000
	<u>6 723 000</u>	<u>6 723 000</u>
Beräknat ursprungligt värde på mark	128 500	128 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 000	
-Nyanskaffningar		37 000
Vid årets slut	<u>37 000</u>	<u>37 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 400	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 400	-7 400
Vid årets slut	<u>-14 800</u>	<u>-7 400</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 200	29 600

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	05-001291-060798	1,90	2024-03-01	416 640	4 720
Handelsbanken	05-001291-069899	2,35	2025-04-30	432 500	5 000
Handelsbanken	05-001291-167675	3,61	2025-04-30	1 104 513	23 116

Underskrifter

Motala den 25 juni 2024

Mikael Carlsson
Styrelseordförande

Göran Axén
Kassör

Cia Axén
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den juni 2024

Robert Andersson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma