



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckån 1, Vendelsö

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-02 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:2131	2010	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 2380 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stig Arne Svensson	Ordförande
Douglas Steinhof	Styrelseledamot
Emma Carolina Magnusson	Styrelseledamot
Maria Helen Aspelin	Styrelseledamot
Therese Nordin	Styrelseledamot

Valberedning

Monica Lindh
Patric Sundberg

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter

Revisorer

Björn Sjödin Revisor Focus revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning av avloppsstammar.
Rengöring och mossbehandling av samtliga hustak.
Byte av armatur och byte till ledbelysning av vår gata.
Löpande underhåll och service av våra UC-ar.
Påbörjat markarbete för framdragning av el till infartsparkeringen för möjlighet till laddstolpe.
Påbörjat markarbete för ny lösning av plantering runt infartsparkering.
Nytt sjuårigt avtal med Telia skrivet avseende vår internet och tv lösning.
Påskrivet kontrakt med målerifirma för fasadmålning under 2024, start i april.
Borttag av fyra träd.
Installation och idrifttagande av Loggamera, ett system för avläsning av vattenförbrukning från Mindmill.
- 2022** ● Gå igenom och ta bort missljud i elementen - avslutat.
- 2020-2022** ● Byte av värmeväxlare i UC3 & UC4 - avslutat.
- 2019-2022** ● Service och reparation av värmepumpar - avslutat.

Planerade underhåll

- 2024** ● Fasadmålning med start i mitten av april.
Framdragning av el för laddstolpar till vår infartsparkering.
Installation av närvarobelysning i sophuset.
Ny lösning för planteringen runt vår infartsparkering.
Rengöring av ventilationsfläktar på hustaken.
OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll.
Regelbunden service och underhåll av våra UCar.
Beskrning av träd.
Övergång till månadsvis debitering av vattenförbrukning.

Avtal med leverantörer

Underhåll och service av våra UCar Alsnö rör

Stamspoling	Svensk Spoltjänst
Rengöring och behandling av tak	Svea Takvård
Rengöring av sophus och sopkärl	Stockholm Discogolf & MS Trädgård
Systemägare Loggamera	Mindmill

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lyckåns Samfällighet, med en andel på 38%.

Samfälligheten förvaltar och underhåller gator, vattenledningar, vattenmätare i de fall de går sönder samt de rörledningar som våra internetanslutningar är dragna i. Samfälligheten ansvarar också för att snöröjning, sandning och borttagning av sand görs. Det finns också en liten lekplats med en sandlåda som samfälligheten ansvarar för. Samfälligheten är den som betalar kommunen för det vatten som de ingående föreningarna förbrukar. Vattenförbrukningen debiteras föreningarna kvartalsvis i efterskott.

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via månadsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas av kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 8%.

Under året tog styrelsen beslut om att höja avgifterna med 8 % från första januari 2024. Se även not 16.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Telia har tecknats avseende bredband och tv.

Övriga uppgifter

Övrig information

Häckar och markytor

Häckar och tomter tillhörande lägenhet på nedre plan är skyldiga att skötas av bostadsrättsinnehavare. Föreningen ersätter ej misskötsel av dessa. Även snöröjning utanför entréerna, trappor och nedanför trappor ombesörjes av bostadsrättsinnehavaren.

Markiser, uterum, spaljéer och staket

För uppsättning av markiser på fasad ska medlem skriva på ett avtal med föreningen där medlemmen tar på sig det totala ansvaret för markisen samt att installationen är fackmässigt utförd.

Byggnad av uterum är ej tillåtet då det blir en fast installation på fasad och ansvaret vid fel eller skador då skulle ligga på föreningen. Vi ber alla medlemmar följa Haninge kommuns regler för uppförande av spaljéer och staket. Information finns på Haninge kommuns hemsida.

Bredband, telefoni och tv

Föreningen har ett kollektivt gruppabonnemang via Telia. I paketet ingår internet 1000/1000, tv-paket lagom samt bredbandstelefoni. Vill man ha ytterligare kanaler tar man själv kontakt med Telia.

Avfallshantering

Föreningen har avfallshantering. Föreningen sparar därmed ca 10 000 kr/år och gör samtidigt en god gärning för miljön. Tvättning av våra sopkärl görs av Stockholms Discgolf Arena & MS Trädgård.

Föreningens adress

Föreningen har en egen adress, Lupinstigen 53, 136 73 Vendelsö

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 807 014	1 688 465	1 635 215	1 582 872
Resultat efter fin. poster	-240 104	-287 540	-464 100	-240 344
Soliditet (%)	81	81	80	80
Yttre fond	1 995 385	1 528 012	1 273 566	806 193
Taxeringsvärde	43 000 000	43 000 000	32 600 000	32 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	733	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 803	5 946	6 090	6 233
Skuldsättning per kvm totalyta	5 803	5 946	6 090	6 233
Sparande per kvm totalyta	219	147	162	166
Elkostnad per kvm totalyta, kr	145	147	126	101
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	42	41	37
Energikostnad per kvm totalyta	213	189	167	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,15	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,92	-	-	-

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 vatten (totalt 139 680 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat kan till stor del tillskrivas de avskrivningar på byggnader som görs.

Föreningen har vidtagit åtgärder under 2023 och 2024 för att förbättra sparandet. I mitten av 2023 höjdes avgifterna med 8 % och från första januari 2024 höjdes avgifterna med 8 %.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	63 100 000	-	-	63 100 000
Fond, yttre underhåll	1 528 012	-	467 373	1 995 385
Uppskrivningsfond	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-3 825 650	-287 540	-467 373	-4 580 563
Årets resultat	-287 540	287 540	-240 104	-240 104
Eget kapital	60 614 822	0	-240 104	60 374 718

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 113 190
Årets resultat	-240 104
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-467 373
Totalt	-4 820 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	143 027
Balanseras i ny räkning	-4 667 640

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 807 014	1 688 465
Summa rörelseintäkter		1 807 014	1 688 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 073 338	-1 020 190
Övriga externa kostnader	8	-139 346	-103 268
Personalkostnader	9	-63 221	-55 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 460	-636 590
Summa rörelsekostnader		-1 911 365	-1 815 905
RÖRELSERESULTAT		-104 350	-127 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 529	6 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-161 283	-166 454
Summa finansiella poster		-135 754	-160 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 104	-287 540
ÅRETS RESULTAT		-240 104	-287 540

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	73 116 276	73 751 736
Summa materiella anläggningstillgångar		73 116 276	73 751 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 116 276	73 751 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 568	7 453
Övriga fordringar	12	478 495	481 020
Summa kortfristiga fordringar		492 063	488 473
Kassa och bank			
Kassa och bank		923 172	901 348
Summa kassa och bank		923 172	901 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 415 235	1 389 821
SUMMA TILLGÅNGAR		74 531 511	75 141 557

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 100 000	63 100 000
Fond för yttre underhåll		1 995 385	1 528 012
Uppskrivningsfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		65 195 385	64 728 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 580 563	-3 825 650
Årets resultat		-240 104	-287 540
Summa fritt eget kapital		-4 820 667	-4 113 190
SUMMA EGET KAPITAL		60 374 718	60 614 822
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	13 468 648	13 810 248
Summa långfristiga skulder		13 468 648	13 810 248
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	341 600	341 600
Leverantörsskulder		74 148	112 610
Skatteskulder		100 424	71 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	171 973	190 341
Summa kortfristiga skulder		688 145	716 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 531 511	75 141 557

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-104 350	-127 440
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	635 460	636 590
	531 110	509 150
Erhållen ränta	25 529	6 354
Erlagd ränta	-161 773	-168 153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	394 866	347 351
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 598	-30 183
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 852	-9 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325 415	307 736
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-341 600	-341 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-341 600	-341 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 185	-33 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 327 978	1 361 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 311 794	1 327 978

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckån 1, Vendelsö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 bredband, 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	0,85 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 597 440	1 520 987
Hysesintäkter p-plats	18 190	18 190
Hysesintäkter förråd	6 358	6 600
Vatten	6 368	0
Vatten, moms	0	137 866
Kallvatten, moms	25 050	0
Varmvatten, moms	146 783	0
Pantsättningsavgift	1 575	4 830
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-2	-8
Summa	1 807 014	1 688 465

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 250	0
Gemensamma utrymmen	2 745	0
Sophantering	11 250	13 650
Snöröjning/sandning	0	8 185
Serviceavtal	10 308	0
Förbrukningsmaterial	370	0
Summa	50 923	21 835

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	86 250
VVS	43 686	74 631
Värmeanläggning/undercentral	23 333	41 331
Mark/gård/utemiljö	12 350	0
Summa	79 369	202 212

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	17 745	0
Einstallationer	52 670	0
Tak	72 612	0
Summa	143 027	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	345 659	349 136
Vatten	162 442	99 633
Sophämtning/renhållning	56 096	58 944
Summa	564 197	507 713

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	70 157	61 006
Bredband	114 816	114 816
Samfällighetsavgifter	0	64 000
Fastighetsskatt	50 848	48 608
Summa	235 821	288 430

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 646	625
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	17 500
Styrelseomkostnader	4 100	255
Fritids och trivselkostnader	760	241
Föreningskostnader	18 586	10 200
Förvaltningsarvode enl avtal	66 213	59 390
Överlåtelsekostnad	5 513	0
Pantsättningskostnad	4 202	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 128	0
Korttidsinventarier	4 791	0
Administration	5 137	9 787
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Föreningsavgifter	100	100
Summa	139 346	103 268

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	49 300	42 504
Arbetsgivaravgifter	13 921	13 353
Summa	63 221	55 857

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	161 283	166 415
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5
Övriga räntekostnader	0	34
Summa	161 283	166 454

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 760 000	79 760 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 760 000	79 760 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 008 264	-5 371 674
Årets avskrivning	-635 460	-636 590
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 643 724	-6 008 264
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 116 276	73 751 736
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	5 600 000
Summa	43 000 000	32 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 720	31 690
Momsavräkning	0	22 700
Klientmedel	0	358 213
Upplupna intäkter	32 153	0
Transaktionskonto	186 217	0
Borgo räntekonto	202 405	68 418
Summa	478 495	481 020

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,08 %	3 445 048	3 525 048
Handelsbanken	2027-01-30	1,34 %	3 367 200	3 452 800
Handelsbanken	2025-01-30	1,10 %	6 998 000	7 174 000
Summa			13 810 248	14 151 848
Varav kortfristig del			341 600	341 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 102 248 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	19 691	20 181
Förutbet hyror/avgifter	152 282	170 160
Summa	171 973	190 341

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 660 000	16 660 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 8 % första januari 2024. Framgent kommer ev. avgiftshöjningar ske från och med årsskiftet och inte som tidigare vid halvårsskiftet.

För att finansiera kommande fasadmålning, upprustning och installation av den större parkeringen som planeras att genomföras under våren och sommaren 2024, planerar föreningen att uppta nytt lån hos Handelsbanken.

Underskrifter

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

Haninge

Douglas Steinhof
Styrelseledamot

Emma Carolina Magnusson
Styrelseledamot

Maria Helen Aspelin
Styrelseledamot

Stig Arne Svensson
Ordförande

Therese Nordin
Styrelseledamot

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

Focus revision
Björn Sjödin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 14:58

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 25.04.2024 09:06

DOCUMENT ID:
HkvzbKvZR

ENVELOPE ID:
BKMIMZYw-0-HkvzbKvZR

DOCUMENT NAME:
Brf Lyckån 1, Vendelsö, 769620-5827 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Herman Douglas Steinhof douglas.steinhof@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 09:11 25.04.2024 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/08) IP: 81.225.73.14
2. STIG ARNE SVENSSON stig-arne.svensson@live.se	Signed Authenticated	25.04.2024 09:16 25.04.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/01) IP: 81.233.18.94
3. Emma Carolina Magnusson carolajna@icloud.com	Signed Authenticated	25.04.2024 09:35 25.04.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/20) IP: 104.28.31.64
4. Maria Helen Aspelin m_aspelin@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 10:25 25.04.2024 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/27) IP: 185.55.11.56
5. Therese Elin Evelina Nordin theresenordinstyrelsen@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 14:55 25.04.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/19) IP: 81.225.73.140
6. BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN bjorn.sjodin@focusrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2024 14:58 25.04.2024 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/06) IP: 62.209.170.118

* 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 Brf Lyckån 1, Vendelsö
Org.nr. 769620-5827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckån 1, Vendelsö för år 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckån 1, Vendelsö för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 15:03

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 25.04.2024 09:06

DOCUMENT ID:
SyZ_fZYD-C

ENVELOPE ID:
B10zZtw-C-SyZ_fZYD-C

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Lyckån 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN bjorn.sjodin@focusrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2024 15:03 25.04.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/06) IP: 62.209.170.118

* 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