

# Brf Lyckliga Gatan

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner



Årsredovisning för  
**Brf Lyckliga Gatan**  
769610-5498  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Kassaflödesanalys            | 9           |
| Noter                        | 10-13       |
| Underskrifter                | 14          |



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckliga Gatan, 769610-5498, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätten är den rätt i bostadsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

|                  |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|------------------|------------|-------------------------------------|
| Tord Hägg        | Ordförande | 2024                                |
| Isak Larsson     | Ledamot    | 2024                                |
| Emmie Gårdenfors | Ledamot    | 2024                                |
| Max Mildh        | Ledamot    | 2024                                |
| Peter Johnsson   | Ledamot    | 2024                                |

##### Styrelsesuppleanter

|                    |           |      |
|--------------------|-----------|------|
| Hilde Marie Aardal | Suppleant | 2024 |
|--------------------|-----------|------|

##### Ordinarie revisorer

|         |                      |
|---------|----------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |
|---------|----------------------|

##### Valberedning

Oskar Mörnerud  
Daniel Olsson

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Källan 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Kristianstadsgatan 15.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|
| 1     | 9     | 1     |

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Total tomtarea:    | 618 kvm |
| Total bostadsarea: | 826 kvm |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Telia Sverige  
Telia Sverige  
Gaggi städ & sanering  
Fortum  
E.ON  
Anticimex  
Klottrets Fiende No 1  
Bredablick Förvaltning

Ekonomisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal klottersanering  
SBA (systematiskt brandskyddsarbete)



**Reparationer och underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 423 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som sträcker sig över 50 år som upprättades 2021-01-27 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 178 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 215 per kvm.

Tidigare utfört underhåll

|   | År   |
|---|------|
| Ommålning av pardörrar i trapphusentré                        | 2023 |
| Byte av dörrstopp i källar- och vindsdörr (brandskyddsåtgärd) | 2023 |
| Förstuide solceller   | 2022 |
| Byte av cirkulationspump till värmeväxlare                    | 2020 |
| Mätning av radon  | 2020 |
| Ny tvättmaskin  | 2019 |
| Byte av cirkulationspump till värmeväxlare                    | 2019 |
| Ny ventilation till torktumlare                               | 2019 |
| Målning av dörrar till vind och källare                       | 2018 |
| Indragning av fiber   | 2016 |
| Renovering av fönster mot gården                              | 2016 |
| Ny tvättmaskin och torktumlare                                | 2016 |
| Omläggning av tak   | 2014 |
| Renovering av trapphus  | 2014 |
| Byte av takfläkt  | 2013 |
| Relining stammar  | 2013 |
| OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)                       | 2012 |

Planerat underhåll:

|   | År   |
|---|------|
| Slipning och omlackering av handledare i trapphus           | 2025 |
| Ommålning och renovering av dörrar och tak till gårdsförråd | 2026 |
| Ommålning av port mot gård och gata                         | 2027 |
| Putslagning samt målning av fasad och fönster               | 2028 |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

**Styrelsens ord**

Under 2023 har styrelsen valt att göra två stycken höjningar av avgifterna. Den första på 7,5% och sedan en på 25%, vilket dock var en höjning som först påverkade avgifter för 2024.

Anledningen till dessa två höjningar var kortfattat de kostnadsökningar som vår förening har behövt hantera. Av dessa är det i synnerhet räntekostnader samt el- och värmepriser som har påverkat men också att nästa alla föreningens kostnader har gått upp. Så även mindre kostnadsposter som har ökat har tillsammans gett en påverkan.

Att styrelsen inte valde en högre höjning redan i våras utan i stället lade den på 7,5% kom sig av en osäkerhet hur ekonomi runt omkring skulle utvecklas. Hur högt skulle räntor gå och vilka prisnivåer skulle el och värme landa på, styrelsen ville inte höja i onödan. När sedan vintern kom och ekonomin runt oss började stabiliseras så fanns det ett behov att höja igen, men denna gång med lite mer kött på benen. Det för att täcka upp vår förenings långsiktigt hållbara resultat men också för att förbereda för investeringar i huset som har ligger framför oss.

Styrelsen har som mål att höjningar framöver ska kunna vara i betydligt mindre storlek, dock får tiden utvisa vilka behov som kommer finnas.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 25 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och TV.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                             | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                                       | 652   | 610   | 616   | 611   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -14   | 50    | 59    | 120   |
| Förändring av underhållsfond                             | 178   | 154   | 171   | 157   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -128  | -40   | -48   | 27    |
| Sparande, kr / kvm                                       | 61    | 164   | 148   | 223   |
| Soliditet (%)  | 64    | 64    | 64    | 62    |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 777   | 738   | 738   | 738   |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)           | 98    | 99,97 | 99    | 99,78 |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm                   | 729   | 690   | 690   | 690   |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 479   | 424   | 413   | 363   |
| Energikostnad, kr / kvm                                  | 284   | 258   | 248   | 210   |
| Ränta, kr / kvm  | 135   | 44    | 42    | 45    |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm                 | 215   | 212   | 207   | 190   |
| Lån, kr / kvm  | 4 229 | 4 305 | 4 380 | 4 613 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm                    | 4 229 | 4 305 | 4 380 | 4 613 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 5     | 6     | 6     | 6     |
| Snittränta (%)   | 3,19  | 1,01  | 0,95  | 0,98  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>6 930 010</b>             | <b>994 725</b>              | <b>-1 366 526</b>              | <b>50 312</b>             |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | 50 312                         | -50 312                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 178 000                     | -178 000                       |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -13 560                   |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>6 930 010</b>             | <b>1 172 725</b>            | <b>-1 494 214</b>              | <b>-13 560</b>            |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat  | -1 316 214       |
| Årets resultat före fondförändring                         | -13 560          |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -178 000         |
| Summa över/underskott                                      | <b>1 507 775</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Att balansera i ny räkning | <b>1 507 775</b> |
|----------------------------|------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 602 298                           | 570 240                           |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 49 570                            | 39 667                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>651 868</b>                    | <b>609 907</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -422 236                          | -389 478                          |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -72 834                           | -70 349                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -64 005                           | -64 005                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-559 075</b>                   | <b>-523 832</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>92 793</b>                     | <b>86 075</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 5 164                             | 218                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -111 517                          | -35 981                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-106 353</b>                   | <b>-35 763</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-13 560</b>                    | <b>50 312</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-13 560</b>                    | <b>50 312</b>                     |



**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10,16      | 9 776 750         | 9 840 755         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 9 776 750         | 9 840 755         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>9 776 750</b>  | <b>9 840 755</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 12 164            | 5 352             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11         | 20 479            | 14 190            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 32 643            | 19 542            |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12         | <b>457 713</b>    | <b>426 897</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>490 356</b>    | <b>446 439</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>10 267 106</b> | <b>10 287 194</b> |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                           |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |            | 6 930 010         | 6 930 010         |
| Underhållsfond  |            | 1 172 725         | 994 725           |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 8 102 735         | 7 924 735         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                            |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | -1 494 215        | -1 366 526        |
| Årets resultat  |            | -13 560           | 50 312            |
| Summa fritt eget kapital                                    |            | -1 507 775        | -1 316 214        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>6 594 960</b>  | <b>6 608 521</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Fastighetslån   | 13,14      | -                 | 1 382 900         |
| Summa långfristiga skulder                                  |            | -                 | 1 382 900         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14      | 3 493 300         | 2 172 800         |
| Leverantörsskulder  |            | 41 050            | 25 409            |
| Skatteskulder   |            | 2 244             | 1 584             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15         | 135 552           | 95 980            |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 3 672 146         | 2 295 773         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>10 267 106</b> | <b>10 287 194</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 92 793                            | 86 075                            |
| Avskrivningar  | 64 005                            | 64 005                            |
|  | <b>156 798</b>                    | <b>150 080</b>                    |
| Erhållen ränta   | 5 164                             | 218                               |
| Erlagd ränta   | -111 517                          | -35 981                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>50 445</b>                     | <b>114 317</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -13 101                           | -1 305                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | 55 872                            | 13 785                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>93 216</b>                     | <b>126 797</b>                    |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna/omlagda lån   | 2 172 800                         | -                                 |
| Amortering av låneskulder  | -2 235 200                        | -62 400                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-62 400</b>                    | <b>-62 400</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>30 816</b>                     | <b>64 397</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>426 897</b>                    | <b>362 500</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>457 713</b>                    | <b>426 897</b>                    |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

|           |       |
|-----------|-------|
| Byggnader | 90 år |
|-----------|-------|

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 602 298                   | 570 240                   |
| <b>Summa</b>         | <b>602 298</b>            | <b>570 240</b>            |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                     | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation       | 39 468                    | 39 468                    |
| Överlåtelseavgifter | 1 313                     | -                         |
| Övriga intäkter     | 8 789                     | 199                       |
| <b>Summa</b>        | <b>49 570</b>             | <b>39 667</b>             |

**Not 4 Reparationer**

|  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 11 875                    | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 14 548                    | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 6 354                     |
| Värme, installationer                  | -                         | 11 250                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>26 423</b>             | <b>17 604</b>             |

**Not 5 Planerat underhåll**

|               | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Huskropp, tak | -                         | 21 500                    |
| <b>Summa</b>  | <b>-</b>                  | <b>21 500</b>             |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift        | 17 479                    | 16 709                    |
| Teknisk förvaltning            | 29 025                    | 27 675                    |
| Snöröjning                     | 11 804                    | 7 441                     |
| Serviceavtal                   | 7 800                     | 7 800                     |
| Förbrukningsmaterial           | 4 216                     | 3 583                     |
| El                             | 30 505                    | 38 480                    |
| Uppvärmning                    | 157 214                   | 141 899                   |
| Vatten och avlopp              | 46 540                    | 32 704                    |
| Avfallshantering               | 17 864                    | 17 419                    |
| Försäkringar                   | 7 612                     | 7 821                     |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 26 286                    | 9 375                     |
| Kabel-TV                       | 12 154                    | 12 153                    |
| Bredband                       | 27 314                    | 27 315                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>395 813</b>            | <b>350 374</b>            |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kostnader för transportmedel | 2 343                     | -                         |
| Tele och post                | 743                       | 715                       |
| Förvaltningskostnader        | 50 974                    | 48 871                    |
| Revision                     | 17 625                    | 19 206                    |
| Bankkostnader                | 350                       | 757                       |
| Övriga externa kostnader     | 799                       | 800                       |
| <b>Summa</b>                 | <b>72 834</b>             | <b>70 349</b>             |

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 64 005                    | 64 005                    |
| <b>Summa</b> | <b>64 005</b>             | <b>64 005</b>             |

**Not 9 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 10 Byggnader och mark**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | 6 106 264         | 6 106 264         |
| -Mark                                     | 4 656 343         | 4 656 343         |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>10 762 607</b> | <b>10 762 607</b> |
| <br><b><i>Ingående avskrivningar</i></b>  |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | -921 852          | -857 847          |
|   | -921 852          | -857 847          |
| <i>Årets avskrivning</i>                  |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader           | -64 005           | -64 005           |
|   | -64 005           | -64 005           |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-985 857</b>   | <b>-921 852</b>   |
| <br><b>Redovisat värde</b>                | <b>9 776 750</b>  | <b>9 840 755</b>  |
| <br><i>Varav</i>                          |                   |                   |
| Byggnader                                 | 5 120 407         | 5 184 412         |
| Mark                                      | 4 656 343         | 4 656 343         |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>                |                   |                   |
| Bostäder                                  | 14 000 000        | 14 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>              | <b>14 000 000</b> | <b>14 000 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                    | 8 600 000         | 8 600 000         |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 20 479        | 14 190        |
| <b>Summa</b>           | <b>20 479</b> | <b>14 190</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 457 713        | 426 897        |
| <b>Summa</b>                    | <b>457 713</b> | <b>426 897</b> |

**Not 13 Förfall fastighetslån**

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 3 493 300        | 2 172 800        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | -                | 1 382 900        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                | -                |
| <b>Summa</b>                                | <b>3 493 300</b> | <b>3 555 700</b> |

**Not 14 Fastighetslån**

|               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 3 493 300        | 3 555 700        |
| <b>Summa</b>  | <b>3 493 300</b> | <b>3 555 700</b> |

| Låneinstitut  | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån          | Årets amort.      | Utg. skuld       |
|---------------|--------|-------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Stadshypotek  | 0,97 % | 2024-06-30  | 1 382 900        | -                | -40 000           | 1 342 900        |
| Stadshypotek  | 3,44 % | Löst        | 2 172 800        | -                | -2 172 800        | -                |
| Stadshypotek* | 5,17 % | 2024-12-02  | -                | 2 172 800        | -22 400           | 2 150 400        |
| <b>Summa</b>  |        |             | <b>3 555 700</b> | <b>2 172 800</b> | <b>-2 235 200</b> | <b>3 493 300</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader   | 9 253          | 6 234         |
| Förutbetalda intäkter     | 59 732         | 46 435        |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 750         | 17 000        |
| Upplupna driftskostnader  | 48 817         | 26 311        |
| <b>Summa</b>              | <b>135 552</b> | <b>95 980</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar  | 4 600 000        | 4 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>4 600 000</b> | <b>4 600 000</b> |

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tord Hägg  
Styrelseordförande

Isak Larsson

Emmie Gärdenfors

Max Mildh

Peter Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
KPMG AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor





**Årsredovisning Lyckliga Gatan**

Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 03:51 PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

662A6EA27AC50

APR 30 2024 03:51 PM



|                        |  |
|------------------------|--|
| Apr 25 2024<br>04:56PM | Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna   |
| Apr 25 2024<br>05:19PM | Tord Herbert Hägg granskade dokumentet:  |
| Apr 25 2024<br>05:20PM |  Tord Hägg signerade dokumentet         |
| Apr 25 2024<br>05:11PM | Max Mildh granskade dokumentet:  |
| Apr 25 2024<br>05:12PM |  MAX MILDH signerade dokumentet         |
| Apr 28 2024<br>04:04PM | Isak Larsson granskade dokumentet:   |
| Apr 29 2024<br>08:54PM |  Isak Erik Larsson signerade dokumentet |
| Apr 30 2024<br>07:57AM | Emmie Gärdenäs granskade dokumentet:   |
| Apr 30 2024<br>07:57AM |  EMMIE GÄRDENFORS signerade dokumentet  |
| Apr 25 2024<br>05:21PM | Peter Johnsson granskade dokumentet:   |
| Apr 25 2024<br>05:22PM |  PETER JOHNSON signerade dokumentet   |
| Apr 30 2024<br>03:49PM | Niklas Bromér granskade dokumentet:  |
| Apr 30 2024<br>03:51PM |  Niklas Bromér signerade dokumentet   |
| Apr 30 2024<br>03:51PM | Dokumentet har signerats   |





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckliga Gatan, org. nr 769610-5498

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckliga Gatan för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckliga Gatan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

## Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor


**RB Lyckliga gatan**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 03:52PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
662A6F8FDD0DC  
APR 30 2024 03:52PM

**Deltagare****Maria Lundgren (Skapare)****Niklas Bromér (Esignatur)****Registrerade händelser**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Apr 25 2024<br>04:59PM | Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna   |
| Apr 30 2024<br>03:52PM | Niklas Bromér granskade dokumentet:  |
| Apr 30 2024<br>03:52PM |  Niklas Bromér signerade dokumentet |
| Apr 30 2024<br>03:52PM | Dokumentet har signerats   |

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

