



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lycko-Per

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-18 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTEBÄCK 1	1963	Trelleborg
KATTEBÄCK 2	1963	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1965

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 544 kvm. Byggnadernas totalyta är 4544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Johansson	Ordförande
Carina Thulin	Styrelseledamot
Jan-Åke Eskilsson	Styrelseledamot
Karoly Szegfü	Styrelseledamot
Bodil Marianne Szegfü	Suppleant
Lars Ove Åkesson	Suppleant
Ronny Johansson	Suppleant

Valberedning

Cecilia Meijer Karlsson
Karin Lindros (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Lennart Nilsson	Revisor	Revelino AB
Leif Malmstein	Revisorssuppleant	Egen, extern

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Monterat solpaneler på garagetak
Renovering av garagebyggnaderna samt byte av garageportar
Anticimex-besiktning
Grävning, asfaltering (till solpaneler)
Underhåll av låssystem (KABA)
Brandskyddsåtgärder
Förrådsbyggnad (ny-tillbyggnad)
- 2022** ● Relining - källare ut till gata - Båda husen
- 2021** ● Byte av plåt på tak - Båda husen
Byte av lås och montering av galler i källare - Båda husen
Telia - byte av switchar och hårdvara - Båda husen/Samtliga lägenheter
Nya stuprör för dagvatten och nya dagvattensbrunnar - Båda husen
Filmning och reparation inför relining - Båda husen
Underhåll av låssystem (KABA) - Samtliga lägenheter
Byte av porttelefon-system - Båda husen
Reparation av fönsterpartier - Alla balkonger
Byte av elcentral - Båda husen
Installation av solceller - Båda husen
Omläggning av tak - Båda husen
Byte av kondensstork - Hus 8

- 2020** ● Byte av fläkt i torkrum - Hus 8
Uppfräschning av tvättstuga - Båda husen
Byte av kondensstork - Hus 6
Rensning, ventilation (pga OVK) - Samtliga lägenheter
Anticimex-besiktning
- 2019** ● Renovering av entréer - Båda husen: Fönsterbyte/målning
- 2018** ● Schaktarbete och hissbyte - Hus 6
Brandskyddsåtgärder - Båda husen
- 2017** ● Energideklaration - Båda husen
Schaktarbete för hiss - Hus 6
Byte av räcken till källarnedgång - Båda husen
Rengöring av de norra fasaderna - Båda husen
Ombyggnad av schakt samt ny hiss - Hus 8
Spolning av avlopp - Båda husen
- 2016** ● Byte av rör för inkommande kallvatten - Hus 6
- 2015** ● Byte av frånluftssystem och värmepumpar - Båda husen
Byte av reglerventiler på samtliga stammar - Båda husen
Målning av takplåt - Båda husen
- 2014** ● Asfaltering av gångar - Båda husen
Avfuktare torkrum - Hus 6
Byte avloppsbrunnar - Parkering
Förnyande av växter - Hela Trädgården
- 2013** ● Relinerings av avlopp - Samtlig avlopp och dagvattenledningar
Målning av källargolv och samtliga dörrar - Båda husen
Byte av belysning i källare till LED med rörelsesensor - Källarförråden och gångar
Byte av utebelysning till LED - Stolpbelysning och över garageportarna
Byte av tvättmaskiner och torktumlare - Båda husen
- 2012** ● Rengöring av fasader - Båda husen
Målning och övrig renovering av garage - Byte av rötskadat trä samt rostskadad plåt
Renovering av samlingsrum - Målning nytt golv samt nya inventarier
Vattenrening - Inkommande vatten plus radiatorsidan
- 2011** ● Byte av låssystem - Samtliga dörrar
Telia fiberlan - Samtliga lägenheter
- 2010** ● Installation av fjärrvärme
- 2009-2010** ● Fönsterbyte - Samtliga fönster
- 2008** ● Nyinstallation av hissdörrar - Båda husen

- 2008 ● Expansionskärl - Utbyte till rostfritt
- 2002 ● Byte el-system hissar
- 2000 ● Omläggning av tak
Rörstambyte - Varm- och kallvatten
- 1999 ● Nya lägenhetsdörrar
- 1996 ● Nya balkonger - Utbyggnad och inglasning
- 1995 ● Omputsning av fasad - Plåtbeklädnad fasad, tilläggsisolering

Planerade underhåll

- 2026 ● Sopkassuner
Uppfräschning av trapphus och källarutrymme/tvättstuga
Laddstolpar
Översyn av trädgård
- 2025 ● Översyn VVS
- 2024 ● Renovering av entréer

Avtal med leverantörer

Service brandvarnare	Brandservice Syd AB, Trelleborg
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fläkt-luftsystem	GK Gunnar Karlson Sverige AB
VVS	Assemblin VS AB
IMD	Infometric AB
Hissavtal	Kone AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Spolning av avlopp	Skånska Högtrycksspolarna AB
Städning av trapphus	Städ och Fönsterputs i Trelleborg AB
TV, bredband, telefoni	Telia AB
Kärltvätt	Frasses Högtryckstvätt AB
Vatten, avfall	Trelleborgs Kommun
El, fjärrvärme	Trelleborgs Energi AB
Vaktmästare, trädgård, snöröjning	TTA Fastighet och Skötsel AB
Tvättmaskiner, torktumlare	Electrolux Professional AB
KABA lås, Portlås	Isgrens Låsverkstad AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-18 hos Bolagsverket.

Fastigheternas uppvärmning är fjärrvärme. Gemensamhetsutrymmen: Samlingslokal hus 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Fasträntekonton genererar inkomstränta till föreningen. Denna placering gjordes av de medel som var avsedda för planerade projekt som inte blev av p.g.a. det ekonomiska läget i världen.

Garagekontots saldo 2023-01-01 var 774.300

Garagekontots saldo 2023-12-31 är 176.718

Beviljade andrahandsuthyrningar 1 st

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

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

Förändringar i avtal

Electrolux Professional AB löpte ut, nytt serviceavtal tecknat.

Kone AB, hissgarantin löpte ut, nytt serviceavtal tecknat.

Isgrens KABA nyckelsystem garantin löpte ut, fortsatt serviceavtal.

Övriga uppgifter

Föreningen har deltagit i kostnadsfria webinarier via SBC.

Trädgårds/Trivsel-gruppen bildades 2023 och har tillsammans med medlemmar bl.a. utfört trädgårdsarbete, satt upp fågelholkar, insektshotell, staket i tomtgränsen, monterat vindskydd, placerat solcellslampor.

Hållbarhets information

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi. Föreningen har solcellspaneler och har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera avfall, matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete.

Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och ålders anpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 094 608	3 804 214	3 491 374	3 424 753
Resultat efter fin. poster	-827 397	-724 684	-3 586 816	923 998
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	400 000	504 028	1 000 000	600 000
Taxeringsvärde	45 200 000	45 200 000	42 600 000	42 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 770	4 862	4 269	3 130
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 770	4 862	4 269	3 130
Sparande per kvm totalyta, kr	331	295	247	316
Elkostnad per kvm totalyta, kr	109	53	39	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	23	76	73	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	29	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	159	141	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,42	-	-	-

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 el (totalt 217 213 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	285 000	-	-	285 000
Fond, yttre underhåll	504 028	-504 028	400 000	400 000
Balanserat resultat	-5 395 580	-220 656	-400 000	-6 016 235
Årets resultat	-724 684	724 684	-827 397	-827 397
Eget kapital	-5 331 235	0	-827 397	-6 158 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 616 236
Årets resultat	-827 397
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	-6 843 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	400 000
Balanseras i ny räkning	-6 443 632

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	4 094 608	3 804 214
Övriga rörelseintäkter	3	112 737	195
Summa rörelseintäkter		4 207 345	3 804 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 584 987	-3 168 098
Övriga externa kostnader	9	-159 721	-205 361
Personalkostnader	10	-232 817	-227 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-606 300	-583 268
Summa rörelsekostnader		-4 583 825	-4 184 630
RÖRELSERESULTAT		-376 480	-380 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 907	4 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-546 824	-348 802
Summa finansiella poster		-450 917	-344 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-827 397	-724 684
ÅRETS RESULTAT		-827 397	-724 684

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	11 205 980	11 796 428
Maskiner och inventarier	13	33 527	49 379
Summa materiella anläggningstillgångar		11 239 506	11 845 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 239 506	11 845 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 498	0
Kund- och avgiftsfordringar		10 637	2 146
Övriga fordringar	14	795 265	1 600 305
Summa kortfristiga fordringar		872 400	1 602 451
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 165 846	4 099 981
Summa kassa och bank		4 165 846	4 099 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 038 246	5 702 432
SUMMA TILLGÅNGAR		16 277 753	17 548 239

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 000	285 000
Fond för yttre underhåll		400 000	504 028
Summa bundet eget kapital		685 000	789 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 016 235	-5 395 580
Årets resultat		-827 397	-724 684
Summa fritt eget kapital		-6 843 632	-6 120 263
SUMMA EGET KAPITAL		-6 158 632	-5 331 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 442 482	18 575 333
Summa långfristiga skulder		20 442 482	18 575 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 230 351	3 518 764
Leverantörsskulder		160 443	169 474
Skatteskulder		7 547	10 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	595 562	605 865
Summa kortfristiga skulder		1 993 903	4 304 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 277 753	17 548 239

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-376 480	-380 222
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	606 300	583 268
	229 820	203 047
Erhållen ränta	29 409	4 340
Erlagd ränta	-540 431	-325 880
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-281 203	-118 494
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 138	7 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 218	-103 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-352 559	-215 098
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-27 741
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-27 741
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 098 196
Amortering av lån	-421 264	-403 991
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-421 264	2 694 205
ÅRETS KASSAFLÖDE	-773 823	2 451 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 683 303	3 231 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 909 481	5 683 303

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lycko-Per 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 periodiseringar 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, el, 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	2,13 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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	3 782 400	3 502 198
Hysesintäkter garage	91 200	91 200
El, moms	217 213	201 402
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	1 050	9 419
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-1	-5
Summa	4 094 608	3 804 214

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	2 540	0
Elstöd	99 788	0
Övriga intäkter	0	195
Återbäring försäkringsbolag	10 409	0
Summa	112 737	195

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	188 306	174 244
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 119	4 906
Städning enligt avtal	44 709	46 803
Hissbesiktning	4 584	4 414
Brandskydd	3 741	6 732
Myndighetstillsyn	2 863	0
Gårdkostnader	5 622	5 236
Sophantering	9 800	8 800
Garage/parkering	50	0
Snöröjning/sandning	41 072	31 326
Serviceavtal	164 598	134 957
Mattvätt/Hyrmattor	11 803	21 173
Förbrukningsmaterial	15 908	358
Summa	498 174	438 949

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	2 763
Tvättstuga	0	3 399
Dörrar och lås/porttele	20 222	3 539
Värmeanläggning/undercentral	0	2 556
Ventilation	6 935	0
Elinstallationer	11 666	8 575
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 100
Hissar	9 539	10 625
Fönster	8 902	0
Balkonger/altaner	2 673	0
Mark/gård/utemiljö	9 469	0
Garage/parkering	54 620	0
Summa	124 024	32 557

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	46 388
Gemensamma utrymmen	211 096	0
VVS	0	1 437 501
Elinstallationer	811 250	0
Garage/parkering	701 972	0
Summa	1 724 318	1 483 889

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	495 464	239 955
Uppvärmning	102 523	346 631
Vatten	149 109	136 560
Sophämtning/renhållning	70 857	57 537
Grovsopor	0	2 596
Summa	817 953	783 279

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 701	100 274
Skadedjursförsäkring	23 748	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	1 331
Bredband	225 248	230 603
Fastighetsskatt	101 696	97 216
Summa	437 393	429 424

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 276	2 621
Juridiska åtgärder	32 563	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 106	11 888
Styrelseomkostnader	0	400
Fritids och trivselkostnader	28 429	342
Föreningskostnader	4 708	13 845
Studieverksamhet	1 250	0
Förvaltningsarvode enl avtal	61 746	45 340
Överlåtelsekostnad	3 939	0
Pantsättningskostnad	1 050	0
Korttidsinventarier	1 188	736
Administration	4 967	76 377
Konsultkostnader	3 500	53 812
Summa	159 721	205 361

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	212 684	193 200
Övriga arvoden	0	4 800
Arbetsgivaravgifter	20 133	29 903
Summa	232 817	227 903

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	546 824	348 785
Övriga räntekostnader	0	17
Summa	546 824	348 802

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 709 612	20 416 097
Årets inköp	0	2 293 515
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 709 612	22 709 612
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 913 184	-10 345 773
Årets avskrivning	-590 448	-567 411
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 503 632	-10 913 184
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 205 980	11 796 428
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	45 200 000	45 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 288	79 288
Utgående anskaffningsvärde	79 288	79 288
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 909	-14 052
Avskrivningar	-15 852	-15 858
Utgående avskrivning	-45 761	-29 909
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 527	49 379

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 399	13 561
Momsavräkning	37 231	3 422
Klientmedel	0	575 290
Transaktionskonto	505 330	0
Borgo räntekonto	238 304	1 008 033
Summa	795 265	1 600 305

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2028-04-25	3,93 %	3 097 500	3 167 500
Swedbank	2031-11-25	1,68 %	11 798 974	12 044 782
Swedbank	2027-11-25	3,87 %	5 930 908	6 000 000
Swedbank	2024-11-25	1,53 %	845 451	881 815
Summa			21 672 833	22 094 097
Varav kortfristig del			1 230 351	3 518 764

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 566 513 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	61 700	55 307
Uppl kostnad arvoden	157 500	154 415
Beräknade uppl. sociala avgifter	47 250	48 517
Förutbet hyror/avgifter	329 112	347 626
Summa	595 562	605 865

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 166 000	22 166 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av läckande lägenhetsfönster p.g.a. extremväder (regn+blåst) Uppdatering av föreningens stadgar.

Underskrifter

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

Trelleborg

Carina Thulin
Styrelseledamot

Gunilla Johansson
Ordförande

Jan-Åke Eskilsson
Styrelseledamot

Karoly Szegfü
Styrelseledamot

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

Revelino AB
Lennart Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 15:05

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 09.05.2024 10:01

DOCUMENT ID:
S1byJmb9GA

ENVELOPE ID:
Skx6CMW9MC-S1byJmb9GA

DOCUMENT NAME:
Brf Lycko-Per, 747000-0287 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN GUNILLA JOHANSSON johansson.041018511@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 10:13 09.05.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/11/06) IP: 213.66.40.192
2. CARINA THULIN thulincarina15@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 12:15 09.05.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/19) IP: 213.67.3.214
3. JAN-ÅKE ESKILSSON janeskilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 13:45 09.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/26) IP: 90.231.54.160
4. Karoly Szegfü ks.kraft2@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 14:17 09.05.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/28) IP: 94.191.152.147
5. LENNART NILSSON lennart.nilsson@revelino.se	Signed Authenticated	09.05.2024 15:05 09.05.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/12) IP: 82.197.237.170

* 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 Bostadsrättsföreningen Lycko-Per

Org.nr 747000-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Trelleborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 15:06

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 09.05.2024 10:01

DOCUMENT ID:
S1JK7Z9GR

ENVELOPE ID:
HyTRGZ9M0-S1JK7Z9GR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART NILSSON lennart.nilsson@revelino.se	Signed Authenticated	09.05.2024 15:06 09.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/12) IP: 82.197.237.170

* 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