

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Lyckå
Org nr: 7350000381



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lyckå får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst tack vare lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 739% till 363%.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 922 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skolan 1 i Karlskrona kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader med 50 lägenheter och 1 lokal uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1958.

Fastighetens adress är Axel W Anderssons väg 6 A-C och 8 A-B i Lyckeby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	18
3 rum och kök	10
4 rum och kök	10

Total tomtarea 6 843 m²

Total bostadsarea 3 077 m²

Årets taxeringsvärde 30 979 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 979 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Tevfik KB	130

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,21 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Inre skötsel
Affärsverken Karlskrona	Fjärrvärme, el och sophantering
Telia Sverige AB	Internet / TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 150 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens senaste uppdaterade underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 133 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 513 tkr (149 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 212 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte till säkerhetsdörrar	2008
Målning av tak	2009
Målning av tak AW Avägen 6	2011
Balkonginglasning	2013
Ny tvättmaskin	2016
Tilläggsisolering fasad	2018
Fönster- och dörrbyte på lokal	2019
Takbyte	2018
Solceller	2018
Byte av frånluftsfläkt	2021
Byte armaturer	2022
Renovering styrelserummet	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Branddörrar	150 000
Duvsäkring	101 188



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Thulin	Ordförande	2024
Camilla Persson	Sekreterare	2025
Linda Mattsson	Ledamot	2025
Annelie Holmberg	Vice ordförande	2024
Lisbeth Kellman	Ledamot	2024
Veine Holmberg	Ledamot	2024
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Olsson	Suppleant	2024
Michal Woch	Suppleant	2024
Therese Johansson	Suppleant	2024
Martin Lundin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Johansson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Jansson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Nilsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-11-01 med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

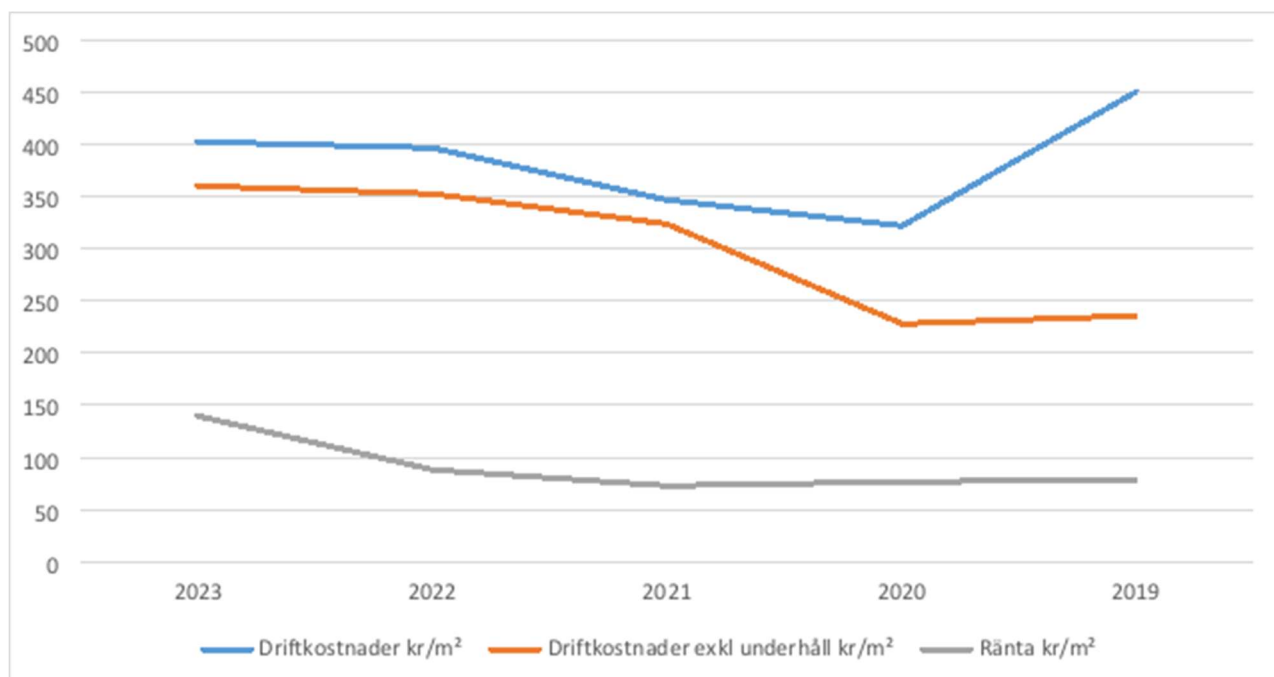
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 50 bostadsrätter placerade (föregående år 50 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 555 049	2 407 559	2 424 977	2 286 918	2 240 506
Resultat efter finansiella poster	420 888	365 136	535 471	380 687	47 631
Resultat exkl avskrivningar	921 681	865 929	1 036 264	861 993	528 936
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	298 681	138 929	309 264	134 993	-198 064
Balansomslutning	20 661 284	20 623 247	18 121 960	18 085 673	17 873 521
Årets kassaflöde	536 342	441 098	517 674	300 646	-550 676
Soliditet %	8	6	-9	-12	-14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	87	87	91	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	866	819	801	744	724
Driftkostnader kr/kvm	401	396	347	321	450
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	360	353	322	228	235
Energikostnad kr/kvm	193	188	185	143	147
Underhållsfond kr/kvm	564	435	280	106	0
Sparande kr/kvm	292	279	307	327	359
Skuldsättning kr/kvm	4 975	5 086	5 188	5 299	5 411
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 929	6 061	6 183	6 316	6 448
Räntekänslighet %	6,8	7,4	7,7	8,5	8,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 600	2 500 000	1 593 657	-3 644 812	365 136
Disposition enl. årsstämmobeslut				365 136	-365 136
Reservering underhållsfond			623 000	-623 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-251 188	251 188	
Årets resultat					420 888
Vid årets slut	111 600	2 500 000	1 965 469	-3 651 488	420 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 279 676
Årets resultat	420 888
Årets fondreservering enligt stadgarna	-623 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 188
Summa	-3 230 601

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 230 601**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 555 049	2 407 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	549 005	494 924
Summa rörelseintäkter		3 104 053	2 902 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 497 763	-1 451 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 805	-205 298
Personalkostnader	Not 6	-70 652	-80 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-500 793	-500 793
Summa rörelsekostnader		-2 226 014	-2 238 281
Rörelseresultat		878 039	664 202
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 656	24 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 308	-323 568
Summa finansiella poster		-457 152	-299 066
Resultat efter finansiella poster		420 888	365 136
Årets resultat		420 888	365 136



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	15 092 678	15 527 898
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	792 109	857 682
Summa materiella anläggningstillgångar		15 884 787	16 385 580
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		75 500	75 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 500	75 500
Summa anläggningstillgångar		15 960 287	16 461 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	16 363
Övriga fordringar		100 133	102 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	104 696	83 782
Summa kortfristiga fordringar		204 829	202 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 496 243	3 959 901
Summa kassa och bank		4 496 243	3 959 901
Summa omsättningstillgångar		4 700 997	4 162 166
Summa tillgångar		20 661 359	20 623 247



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 600	111 600
Uppskrivningsfond		2 500 000	2 500 000
Reservfond		304 830	304 830
Fond för yttre underhåll		1 965 469	1 593 657
Summa bundet eget kapital		4 881 899	4 510 087
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 651 488	-3 644 812
Årets resultat		420 888	365 136
Summa fritt eget kapital		-3 230 601	-3 279 676
Summa eget kapital		1 651 299	1 230 411
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 682 000	13 204 000
Summa långfristiga skulder		8 682 000	13 204 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	408 000	408 000
Ränteomskrivningslån	Not 10	9 153 000	5 039 000
Leverantörsskulder		95 523	107 974
Övriga skulder		325 101	290 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 437	343 603
Summa kortfristiga skulder		10 327 986	6 188 835
Summa eget kapital och skulder		20 661 284	20 623 247



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	878 039	664 202
Finansiella intäkter och kostnader	-457 152	-299 066
Resultat efter finansiella poster	420 888	365 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	500 793	500 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	921 681	865 929
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 563	14 519
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	25 226	10 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	944 344	890 598
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-408 000	-374 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-408 000	-374 000
Årets kassaflöde	536 344	516 598
Likvidamedel vid årets början	3 959 901	3 518 803
Likvidamedel vid årets slut	4 496 243	3 959 901
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Installationer	Linjär	20 - 30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 205 192	2 134 442
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-24 685	-24 685
Hyror, lokaler	158 616	157 704
Hyror, garage	38 808	37 618
Hyror, p-platser	45 597	43 779
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-290	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-4 212
Elavgifter	134 211	62 913
Summa nettoomsättning	2 555 049	2 407 559

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	114 000	114 000
Balkonginglasning	210 000	210 000
Övriga ersättningar	9 442	3 609
Fakturerade kostnader	5 737	20 738
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Erhållna statliga bidrag	63 730	0
Övriga rörelseintäkter	146 102	146 581
Summa övriga rörelseintäkter	549 005	494 924

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-251 188	-158 484
Reparationer	-49 384	-75 874
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 240	-83 272
Försäkringspremier	-36 605	-32 683
Kabel- och digital-TV	-139 651	-137 903
Återbäring från Riksbyggen	2 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 859	-12 556
Serviceavtal	-7 330	0
Obligatoriska besiktningar	-39 463	0
Snö- och halkbekämpning	-26 169	-44 107
Drift och förbrukning, övrigt	0	-10 002
Förbrukningsinventarier	-9 870	-90 328
Fordons- och maskinkostnader	-388	0
Vatten	-198 556	-189 799
Fastighetsel	-189 415	-209 169
Uppvärmning	-321 541	-289 198
Sophantering och återvinning	-85 063	-83 982
Förvaltningsarvode drift	-7 762	-34 044
Summa driftskostnader	-1 471 482	-1 451 399

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-127 406	-143 795
Arvode, yrkesrevisorer	0	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 725	0
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 350	-5 796
Representation	-12 028	0
Kontorsmateriel	-1 219	-4 868
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	0
Bankkostnader	-3 274	-3 045
Övriga externa kostnader	-20 807	-29 043
Summa övriga externa kostnader	-183 087	-205 298

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	-1 800	0
Sociala kostnader	-12 852	-16 792
Summa personalkostnader	-70 652	-80 792



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 393 734	5 393 734
Standardförbättringar	14 700 586	14 700 586
	20 094 320	20 094 320
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 094 320	20 094 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 475 050	-3 367 176
Standardförbättringar	-3 591 372	-3 264 027
	-7 066 422	-6 631 203
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-107 875	-107 875
Årets avskrivning standardförbättringar	-327 345	-327 345
	-435 220	-435 220
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 501 642	-7 066 423
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 592 678	13 027 898
Varav		
Byggnader	1 810 809	1 918 684
Standardförbättringar	10 781 869	11 109 214
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1 379 000	1 379 000
Totalt taxeringsvärde	30 979 000	30 979 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 007 000</i>	<i>24 007 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 972 000</i>	<i>6 972 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 081 000	1 081 000
	1 081 000	1 081 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 081 000	1 081 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-223 318	-157 744
	-223 318	-157 744
Årets avskrivningar		
Installationer	-65 573	-65 573
	-65 573	-65 573
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-288 891	-223 318
	-288 891	-233 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-288 891	-233 318
Restvärde enligt plan vid årets slut	792 109	857 682
Varav		
Installationer	792 109	857 682

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 924	36 605
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 860	12 264
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 913	34 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 696	83 782



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 243 000	18 651 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–408 000	–408 000
Ränteomskrivningslån	–9 153 000	–5 039 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 682 000	13 204 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,64%	2024-03-28	2 789 000,00	0,00	136 000,00	2 653 000,00
SWEDBANK	4,65%	2024-02-28	2 250 000,00	0,00	0,00	2 250 000,00
SWEDBANK	2,67%	2026-05-25	2 823 000,00	0,00	136 000,00	2 687 000,00
SWEDBANK	1,24%	2024-08-23	4 250 000,00	0,00	0,00	4 250 000,00
SWEDBANK	1,30%	2025-06-18	2 789 000,00	0,00	136 000,00	2 653 000,00
SWEDBANK	4,02%	2027-09-24	3 750 000,00	0,00	0,00	3 750 000,00
Summa			18 651 000,00	0,00	408 000,00	18 243 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 408 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 1 632 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 209 tkr förfaller efter 5 år.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 2 653 000 kr, 2 250 000 kr och 4 250 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	2 500
Upplupna räntekostnader	13 238	3 783
Upplupna elkostnader	23 794	29 151
Upplupna värmekostnader	49 544	48 970
Upplupna styrelsearvoden	4 000	8 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 861	251 199
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 437	343 603

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 555 000	20 555 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Hållbarhetsredovisning 2023

RB BRF Lyckå (735000-0381)

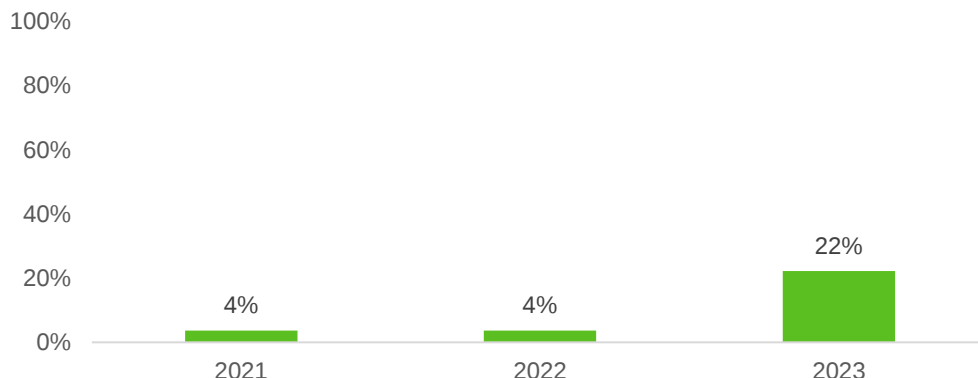


Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Lyckå har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 22% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Bytt till snålspolande kranar
- ✓ Installerat solceller
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

Inventering och utbildning

- ✓ Utvecklat styrelsen
- Utsett miljö- och energiansvarig

Återbruk och återvinning

- ✓ Samlat in farligt avfall
- ✓ Samlat in matfett

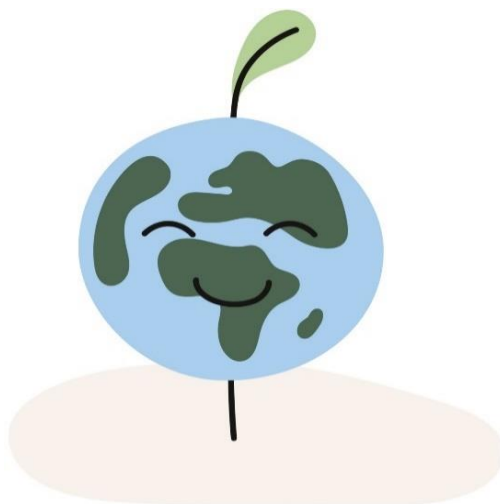
Trygghet och trivsel

- ✓ Bjudit in till integration
- Välkomnat nya medlemmar

We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av min digitala signering

Anders Thulin

Camilla Persson

Annelie Holmberg

Veine Holmberg

Lisbeth Kellman

Linda Mattsson

Robin Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Tobias Johansson
Föreningsvald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513157097

Dokument

211215 ÅR 2023
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2024-03-18 19:33:00 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL1)
Färdigställt 2024-04-04 10:51:21 CEST (+0200)

Initierare

Robin Lindgren (RL1)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Robin Lindgren (RL2)
robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LINDGREN"
Signerade 2024-03-25 14:50:06 CET (+0100)

Anders Thulin (AT)
thulin.anders@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Ola Thulin"
Signerade 2024-03-19 07:52:06 CET (+0100)

Camilla Persson (CP)
camillaperzon@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Mari-Louise Persson"
Signerade 2024-03-20 05:30:09 CET (+0100)

Linda Mattsson (LM)
linda.mattsson@bth.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Birgitta Ellinor Mattsson"
Signerade 2024-03-20 16:55:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513157097

Lisbeth Kellman (LK)
lisbeth.kellman1946@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LIBBETH KELLMAN"
Signerade 2024-03-18 19:43:22 CET (+0100)

Veine Holmberg (VH)
holmbergaw@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VEINE HOLMBERG"
Signerade 2024-03-18 20:56:21 CET (+0100)

Annelie Holmberg (AH)
holmbergaw@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELIE SIV HELEN HOLMBERG"
Signerade 2024-03-18 20:47:53 CET (+0100)

Tobias Johansson (TJ)
tobias.johansson@roxtec.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS JOHANSSON"
Signerade 2024-04-04 10:51:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lyckå, Karlskrona

Org.nr (735000-0381)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Lyckå, Karlskrona för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Tobias Johansson
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514420298

Dokument

Revisionsberättelse 2023

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-04-04 11:20:54 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL)

Färdigställt 2024-04-04 11:22:11 CEST (+0200)

Initierare

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Tobias Johansson (TJ)

tobias.johansson@roxtec.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS JOHANSSON"*

Signerade 2024-04-04 11:22:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Lyckå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lyckå i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

