

# Bostadsrättsföreningen Lyckliga Gatan

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner





# Bostadsrättsföreningen Lyckliga Gatan

Org.nr: 769610-5498

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |
| Underskrifter          | 16   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckliga Gatan, 769610-5498, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                    |      |
|------------|--------------------|------|
| Ordförande | Tord Hägg          | 2025 |
| Ledamot    | Daniel Olsson      | 2025 |
| Ledamot    | Emmie Gärdenfors   | 2025 |
| Ledamot    | Hilde Marie Aardal | 2025 |
| Ledamot    | Isak Larsson       | 2025 |
| Ledamot    | Robin Jeppsson     | 2025 |
| Suppleant  | August Kollert     | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|         |               |
|---------|---------------|
| Revisor | Niklas Bromer |
|         | KPMG          |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Oskar Mörnerud och Sara Brunschwig

#### **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.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

| Avtal                                | Leverantör                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Kabel-TV                             | Telia                             |
| Bredband                             | Telia                             |
| Städning                             | Gaggi städ sanering               |
| Avfallshantering                     | Stena Recycling                   |
| Elavtal avseende volym               | Fortum                            |
| Fjärrvärme                           | E.on                              |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Bredablick Teknisk förvaltning    |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex (om de har Trygg Hansa) |
| Serviceavtal klottersanering         | Klottrets Fiende No 1             |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 53 250 kr (26 423 kr 2023).

Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 182 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 220 kr per kvm.



| Tidigare utfört underhåll                                     | År   |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Ommålning av pardörrar i trapphusenté                         | 2023 |
| Byte av dörrstopp i källar- och vindsdörr (Brandskyddsåtgärd) | 2023 |
| Förstudie solceller                                           | 2022 |
| Byte av cirkulationspump                                      | 2020 |
| Mätning 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 gård                                | 2016 |
| Ny tvättmaskin och torktumlare                                | 2016 |
| Omläggning av tak                                             | 2014 |
| Renovering av trapphus                                        | 2014 |
| Byte av takfläkt                                              | 2013 |
| Relining stammar                                              | 2013 |
| OVK                                                           | 2012 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Under 2024 har Riksbanken sänkt styrräntan ett flertal gånger, men man bedömer samtidigt läget som osäkert. Styrelsen har beslutat att föreningsavgiften ska vara oförändrad, men vi hoppas kunna genomföra en sänkning av avgiften så snart det ekonomiska läget känns mer stabilt.

Föreningen har under året gått med överskott, och vi har därför valt att amortera 100 000 kronor på ett av våra lån.

Hösten 2024 kom ett förslag på att byta vårt nuvarande gruppavtal med Telia ( bredband och TV ) eftersom majoriteten av medlemmarna inte nyttjar TV-utbudet. Istället var önskemålet ett betydligt snabbare bredband utan TV-abonnemang. Vi fick offerter från flera leverantörer, och efter en omröstning bland medlemmarna beslutade styrelsen att gå vidare med ett erbjudande från Ownit om bredband 1000/1000 Mb utan TV. Vårt gruppavtal med Telia löper ut i november 2025.

Under hösten har också några förbättringar gjorts i fastigheten; armaturer i tvättstuga och torkrum har bytts ut mot energisnål led-belysning som tänds via sensorer. Ledningar har dragits till uthuset och en sensorstyrd led-belysning har monterats ovanför dörren till uthuset vilket har bidragit till att lysa upp gården under kvällar och nätter.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 25 %.

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 809   | 652   | 610   | 616   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | 97    | - 14  | 50    | 59    |
| Förändring av underhållsfond                             | 182   | 178   | 154   | 171   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -21   | -128  | -40   | -48   |
| Sparande kr/kvm                                          | 195   | 61    | 164   | 148   |
| Soliditet, %                                             | 66    | 64    | 64    | 64    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 975   | 777   | 738   | 738   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)       | 100   | 98    | 100   | 99    |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 928   | 729   | 690   | 690   |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 458   | 479   | 424   | 413   |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 283   | 284   | 258   | 248   |
| Ränta kr/kvm                                             | 169   | 135   | 44    | 42    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 220   | 215   | 212   | 207   |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 4 033 | 4 229 | 4 305 | 4 380 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 4 033 | 4 229 | 4 305 | 4 380 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 4     | 5     | 6     | 6     |
| Snittränta, (%)                                          | 4.2   | 3.19  | 1.01  | 0.95  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser  | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 6 930 010        | 1 172 725        | - 1 494 215         | - 13 560       |
| Disposition enligt föreningsstämma |                  |                  | -13 560             | 13 560         |
| Avsättning till underhållsfond     |                  | 182 000          | -182 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                  |                  |                     |                |
| Årets resultat                     |                  |                  |                     | 97 143         |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>6 930 010</b> | <b>1 354 725</b> | <b>- 1 689 775</b>  | <b>97 143</b>  |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 1 507 775        |
| Årets resultat före fondändring                            | 97 143             |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 182 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    |                    |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 1 592 632</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 1 592 632        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 1 592 632</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

766 260

602 298

Övriga rörelseintäkter

3

43 193

49 570

**Summa rörelseintäkter**

**809 453**

**651 868**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-431 655

-422 236

Övriga kostnader

5

-83 012

-72 834

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-64 005

-64 005

**Summa rörelsekostnader**

**-578 672**

**-559 075**

## RÖRELSERESULTAT

**230 781**

**92 793**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 401

5 164

Räntekostnader och liknande resultatposter

-140 038

-111 517

**Summa finansiella poster**

**-133 637**

**-106 353**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**97 144**

**-13 560**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**97 144**

**-13 560**

**ÅRETS RESULTAT**

**97 144**

**-13 560**



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7, 8 | 9 712 745         | 9 776 750         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>9 712 745</b>  | <b>9 776 750</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>9 712 745</b>  | <b>9 776 750</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |      | 2 982             | 12 164            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9    | 34 082            | 20 479            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>37 064</b>     | <b>32 643</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 10   | 450 768           | 457 713           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>450 768</b>    | <b>457 713</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>487 832</b>    | <b>490 356</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>10 200 577</b> | <b>10 267 106</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |         | 6 930 010         | 6 930 010         |
| Underhållsfond                                              |         | 1 354 725         | 1 172 725         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>8 284 735</b>  | <b>8 102 735</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |         | -1 689 775        | -1 494 215        |
| Årets resultat                                              |         | 97 143            | -13 560           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-1 592 632</b> | <b>-1 507 775</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>6 692 103</b>  | <b>6 594 960</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 11 , 12 | 3 330 900         | 3 493 300         |
| Leverantörsskulder                                          |         | 48 477            | 41 050            |
| Skatteskulder                                               |         | 1 720             | 2 244             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 13      | 127 377           | 135 552           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>3 508 474</b>  | <b>3 672 146</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>3 508 474</b>  | <b>3 672 146</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>10 200 577</b> | <b>10 267 106</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 230 780                  | 92 793                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 64 005                   | 64 005                   |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>294 785</b>           | <b>156 798</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 6 401                    | 5 164                    |
| Erlagd ränta                                                                            | -140 038                 | -111 517                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>161 148</b>           | <b>50 445</b>            |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                             | -4 421                   | -13 101                  |
| Minskning av rörelseskulder                                                             | -1 272                   | 55 872                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>155 455</b>           | <b>93 216</b>            |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 3 330 900                | 2 172 800                |
| Amortering av låneskuld                                                                 | -3 493 300               | -2 235 200               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-162 400</b>          | <b>-62 400</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-6 945</b>            | <b>30 816</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>457 713</b>           | <b>426 897</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>450 768</b>           | <b>457 713</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### 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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

90

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024

2023

766 260

602 298

766 260

602 298



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgifter                  | 1 433         | 1 313         |
| Övriga intäkter                      | 2 292         | 8 789         |
| Kommunikation                        | 39 468        | 39 468        |
|                                      | <b>43 193</b> | <b>49 570</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>43 193</b> | <b>49 570</b> |

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| El                               | 32 427         | 30 505         |
| Uppvärmning                      | 154 182        | 157 214        |
| Vatten och avlopp                | 46 905         | 46 540         |
| Avfallshantering                 | 10 056         | 17 864         |
| Teknisk förvaltning              | 27 975         | 29 025         |
| Serviceavtal                     | 7 800          | 7 800          |
| Systematiskt brandskyddsarbete   | 13 152         | 26 286         |
| Snöröjning                       | 9 512          | 11 804         |
| Bredband                         | 27 310         | 27 314         |
| Kabel-TV                         | 12 158         | 12 154         |
| Försäkringar                     | 9 610          | 7 612          |
| Förbrukningsmaterial             | 9 389          | 4 216          |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 17 930         | 17 479         |
|                                  | <b>378 405</b> | <b>395 813</b> |

#### Reparationer

|                                        |               |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Huskropp                               | 4 057         | 0             |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 0             | 11 875        |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 0             | 14 548        |
| VA & sanitet, installationer           | 5 619         | 0             |
| Värme, installationer                  | 9 438         | 0             |
| El, installationer                     | 34 136        | 0             |
|                                        | <b>53 250</b> | <b>26 423</b> |

#### Totalt fastighetskostnader

**431 655**      **422 236**

### Not 5. Övriga kostnader

|                                                  |               |               |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kostnader för transportmedel                     | 0             | 2 343         |
| Förvaltningskostnader                            | 60 279        | 50 974        |
| Revision                                         | 18 125        | 17 625        |
| Tele och post                                    | 618           | 743           |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 1 798         | 0             |
| Bankkostnader                                    | 592           | 350           |
| Övriga externa kostnader                         | 1 600         | 800           |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>83 012</b> | <b>72 834</b> |

### Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

#### Avskrivningar

|                                                                          |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader                                                                | 64 005        | 64 005        |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>64 005</b> | <b>64 005</b> |



| Not 7. Ställda säkerheter                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 4 600 000         | 4 600 000         |
| <b>Summa:</b>                                          | <b>4 600 000</b>  | <b>4 600 000</b>  |
|                                                        |                   |                   |
| Not 8. Byggnader och mark                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                     |                   |                   |
| Byggnader                                              | 6 106 264         | 6 106 264         |
| Mark                                                   | 4 656 343         | 4 656 343         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                     | <b>10 762 607</b> | <b>10 762 607</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                          |                   |                   |
| Byggnader                                              | - 985 857         | - 921 852         |
| Årets avskrivning på byggnader                         | - 64 005          | - 64 005          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                          | <b>-1 049 862</b> | <b>-985 857</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>9 712 745</b>  | <b>9 776 750</b>  |
| <i>Varav</i>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 5 058 716         | 5 120 407         |
| Mark                                                   | 4 656 343         | 4 656 343         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 8 600 000         | 8 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                                    | 5 400 000         | 5 400 000         |
|                                                        | <b>14 000 000</b> | <b>14 000 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                    |                   |                   |
| Bostäder                                               | 14 000 000        | 14 000 000        |
|                                                        | <b>14 000 000</b> | <b>14 000 000</b> |
|                                                        |                   |                   |
| Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Förutbetalda kostnader                                 | 34 082            | 20 479            |
| <b>Summa</b>                                           | <b>34 082</b>     | <b>20 479</b>     |
|                                                        |                   |                   |
| Not 10. Kassa och bank                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Transaktionskonto Handelsbanken                        | 450 768           | 457 713           |
| <b>Summa</b>                                           | <b>450 768</b>    | <b>457 713</b>    |
|                                                        |                   |                   |
| Not 11. Förfall fastighetslån                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                 | 3 330 900         | 3 493 300         |
| <b>Summa</b>                                           | <b>3 330 900</b>  | <b>3 493 300</b>  |



## Not 12. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek*                                  | 2025-06-30               | 3,55 %                  | 1 302 900            | 1 342 900            |
| Stadshypotek*                                  | 2025-12-02               | 3,55 %                  | 2 028 000            | 2 150 400            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>3 330 900</b>     | <b>3 493 300</b>     |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | 0                    | -1 342 900           |
|                                                |                          |                         | <b>3 330 900</b>     | <b>2 150 400</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 bindingstiden

## Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 5 933          | 9 253          |
| Förutbetalda intäkter     | 62 089         | 59 732         |
| Upplupna revisionsarvoden | 18 375         | 17 750         |
| Upplupna kostnader        | 40 980         | 48 817         |
| <b>Summa</b>              | <b>127 377</b> | <b>135 552</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Tord Hägg  
Ordförande

---

Daniel Olsson  
Ledamot

---

Emmie Gärdenfors  
Ledamot

---

Hilde Marie Aardal  
Ledamot

---

Isak Larsson  
Ledamot

---

Robin Jeppsson  
Ledamot

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

---

KPMG  
Niklas Bromer  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 12:58

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 17.04.2025 13:14

DOCUMENT ID:

SyeRifwCR1x

ENVELOPE ID:

SJ0jMw00Jg-SyeRifwCR1x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lyckliga Gatan.pdf  
16 pages

## Activity log

| RECIPIENT          | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| HILDE MARIE AARDAL | Signed        | 17.04.2025 13:24 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1977/01/08) |
|                    | Authenticated | 17.04.2025 13:24 | Low    |                                  |
| DANIEL OLSSON      | Signed        | 17.04.2025 14:57 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1973/02/08) |
|                    | Authenticated | 17.04.2025 14:57 | Low    |                                  |
| Tord Herbert Hägg  | Signed        | 18.04.2025 12:09 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1957/02/03) |
|                    | Authenticated | 18.04.2025 12:04 | Low    |                                  |
| EMMIE GÄRDENFORS   | Signed        | 22.04.2025 13:28 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1988/02/26) |
|                    | Authenticated | 22.04.2025 13:25 | Low    |                                  |
| Isak Erik Larsson  | Signed        | 22.04.2025 14:01 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1993/02/22) |
|                    | Authenticated | 22.04.2025 13:57 | Low    |                                  |
| MATS ROBIN JEPSSON | Signed        | 28.04.2025 23:25 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1995/05/21) |
|                    | Authenticated | 28.04.2025 23:02 | Low    |                                  |
| Niklas Bromér      | Signed        | 29.04.2025 12:58 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) |
|                    | Authenticated | 29.04.2025 08:55 | Low    |                                  |

\* 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 Lyckliga Gatan, org. nr 769610-5498

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckliga Gatan för år 2024.

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 2024 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 utvärderar, 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Lyckliga Gatan för år 2024 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 fortlopande 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 försumelse 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, vidtagna 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2025



Revisionsberättelse Brf Lyckliga Gatan  
2024 (1).pdf

(485558 byte)  
SHA-512: a2e49f7cf7a617d10e8798984fdb3d7f5a68  
91231dede94cda344cc0d119392ed7c677937ea19f871d  
049081558cfc9a124089ec140c82229e5c4525ac1f01f

## Underskrifter

2025-04-29 12:58:31 (CET)



Niklas Bromér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
cc3d88d91f47f66560088706d4a0a4f4fe9544aa87f708feb578b5a4cfb041520358beee90ca9a6dd2f4fc53fa8d54001e43a610b213a0b41298595177d4d99  
1



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

### **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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska 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@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

