

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Åbergs Lycka i Uddevalla
Org nr: 769631-0627



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åbergs Lycka i
Uddevalla 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-09. Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett underskott med -145 tkr (f.g.år ett underskott med -123 tkr).

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 348 till 401%.

I resultatet ingår avskrivningar med 517 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Åberg 15 i Uddevalla kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Fastigheten är uppförd 2018. Total anskaffningskostnad för byggnader och mark uppgår till 60 500 000 kr. Fastighetens adress är Norra Hamngatan 10, Uddevalla kommun

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	10	6	17

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	6

Föreningen har dessutom nyttjanderätt om 32 st p-platser fram till 2041-12-31.

Total tomtarea	547 m ²
Total bostadsarea	1 358 m ²
Total lokalarea	75 m ²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 75 m², vilket motsvarar 5,2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Årets taxeringsvärde	30 063 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 063 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone	Hiss
Skellefteå Kraft	El-avtal
Uddevalla Energi	Fjärrvärme

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 18 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har gjorts med 136 tkr (95 kr/m²). Fonden uppgår per 2023-12-31 till 609 tkr. Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår 2024 är 136 tkr. Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan. Enligt föreningen stadgar ska minst 30 kr/kvm avsättas till underhållsfond, varför avsättning görs i enlighet med stadgarna.

Styrelsen har ordet.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten utöver årsstämman och konstituerande styrelsemötet. Styrelsen har därutöver haft ett antal ej protokollförda arbetsmöten. Dessa arbetsmöten har bl.a varit i samband med planering av en eventuell inglasning av balkongerna samt installation av ett bättre/tryggare passagesystem.

Föreningen har haft en kombinerad städ/trivseldag, samt en trivselkväll kombinerad med restaurangbesök.

Styrelsen har förnyat jour/serviceavtalet med hissbolaget Kone, samt flyttat föreningens fastighetsförsäkring till försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen har förnyat villkoren på ett av föreningens lån á 5 miljoner kr.

Styrelsen har inköpt utsmyckning till entrékorridoren i form av tavlor som är kopior av gamla fotografier i föreningens närmiljö.

Styrelsen beställde en extra ventilations/värmekontroll av läg. 1202. Styrelsen har besiktigt fastigheten i samband med 5-årsbesiktningen samt uppföljningen av eventuella pålningskador vid byggnation av grannfastighet.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning av läg.1303 under ett år.

Styrelsen beslutade 5% avgiftshöjning för 2024.

Styrelsen beslutade att kompensera hyresgästen av lokalen för oväntat hög indexuppräknings av hyran. Beslutet är meddelat som en engångsföreteelse.

Vi har haft driftstörningar av hissen och miljörummets dörrautomatik. Hissen har åtgärdats på garanti men dörrautomatiken resulterade i en kostnad.

Styrelsen har godkänt två lägenhetsförvärv, 1103 och 1401. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Pettersson	Ordförande	2024
Kristina Börjesson	Vice ordförande	2024
Urban Johansson	Ledamot	2024
Anders Fritzsche	Ledamot	2024
Annika Johansson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Bergkvist	Suppleant	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Börjesson	Valberedare	2024
Björn Berneland, sammankallande	Valberedare	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

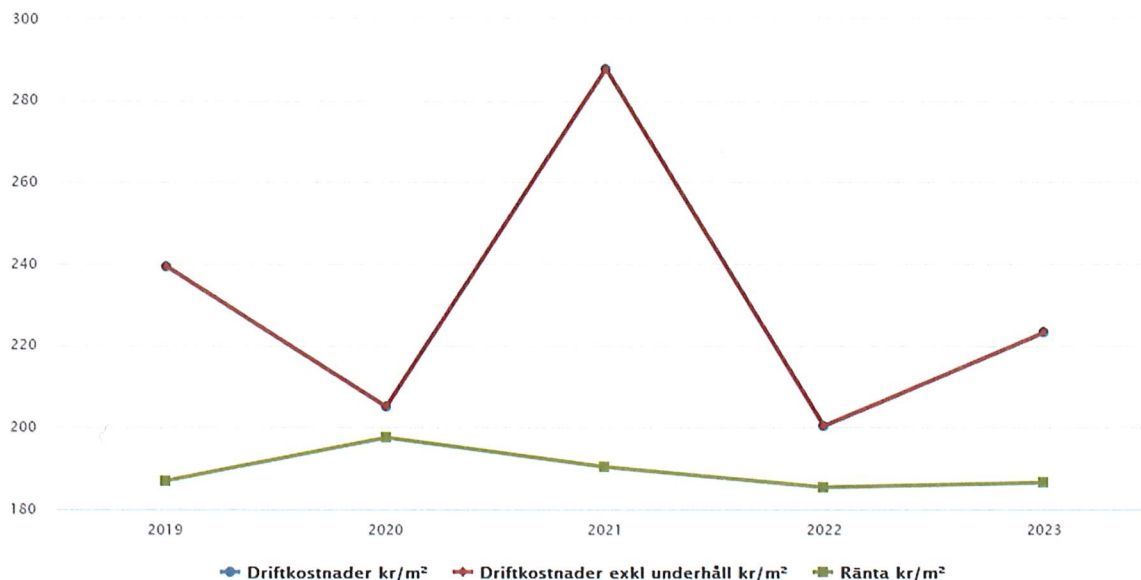
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 115	1 104	1 064	1 092	1 051
Resultat efter finansiella poster	-145	-123	-273	-146	-200
Resultat exklusive avskrivningar	372	394	244	371	317
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	95	95	95	95	30
Soliditet %	71	71	71	71	71
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	401	348	273	263	186
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	23	273	11	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	725	720	703	714	700
Skuldsättning kr/kvm	11 616	11 707	11 798	11 888	11 979
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 258	12 353	12 449	12 545	12 641
Sparande kr/kvm	259	275	170	259	221
Räntekänslighet %	16,9	17,2	17,7	17,6	18,1
Energikostnad kr/kvm	146	135	152	129	181
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88,2	87,5	86,2	88,8	90,5
Driftkostnader kr/kvm	223	200	288	205	239
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	223	200	288	205	239
Ränta kr/kvm	186	185	190	197	187

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott om -145 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 517 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 372 tkr. Föreningen visar på ett positivt kassaflöde trots att resultatet för 2023 visar ett underskott. Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för ökade kostnader genom beslutad höjning av årsavgiften med 5 %. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal nedan) uppgår 2023 till 259 kr/kvm och visar att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Föreningen har bundna lån som förfaller enl. not 12 och styrelsen utesluter inte höjda årsavgifter för att kompensera ökade räntekostnader.

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. Föreningen debiterar enligt IMD för vatten och el och dessa ingår i energikostnaden.

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 304 000	472 500	-1 233 300	-123 379
Disposition enl. årsstämmobeslut			-123 379	123 379
Reservering underhållsfond		136 000	-136 000	
Årets resultat				-145 228
Vid årets slut	43 304 000	608 500	-1 492 679	-145 228

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 356 680
Årets resultat	-145 228
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-136 000
Summa	-1 637 907

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 637 907
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 115 222	1 103 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 138	14 255
Summa rörelseintäkter		1 117 360	1 118 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-318 463	-287 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 255	-154 649
Personalkostnader	Not 6	-26 847	-24 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 000	-517 000
Summa rörelsekostnader		-1 026 565	-982 785
Rörelseresultat		90 795	135 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 250	6 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 273	-265 589
Summa finansiella poster		-236 023	-258 606
Resultat efter finansiella poster		-145 228	-123 379
Årets resultat		-145 228	-123 379

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	57 656 000	58 173 000
Summa materiella anläggningstillgångar		57 656 000	58 173 000
Summa anläggningstillgångar		57 656 000	58 173 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 308	3 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 453	47 325
Summa kortfristiga fordringar		78 761	50 811
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 432 213	1 201 858
Summa kassa och bank		1 432 213	1 201 858
Summa omsättningstillgångar		1 510 975	1 252 669
Summa tillgångar		59 166 975	59 425 669

by

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 304 000	43 304 000
Fond för yttre underhåll		608 500	472 500
Summa bundet eget kapital		43 912 500	43 776 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 492 680	-1 233 300
Årets resultat		-145 228	-123 379
Summa fritt eget kapital		-1 637 907	-1 356 680
Summa eget kapital		42 274 593	42 419 820
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 542 500	11 646 000
Summa långfristiga skulder		7 542 500	11 646 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 103 500	5 130 000
Leverantörsskulder		37 897	19 278
Skatteskulder		17 500	17 910
Övriga skulder		12 642	2 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	178 344	190 430
Summa kortfristiga skulder		9 349 882	5 359 849
Summa eget kapital och skulder		59 166 975	59 425 669

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-145 228	-123 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	517 000	517 000
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Skatt som belastar årets resultat	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 772	393 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 950	13 653
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	16 533	-4 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 355	402 861
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-130 000	-130 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-130 000
Årets kassaflöde	230 355	272 861
Likvidamedel vid årets början	1 201 858	928 997
Likvidamedel vid årets slut	1 432 213	1 201 858
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	100

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	955 608	918 900
Hyror, lokaler	95 208	85 896
Hyror, p-platser	39 600	40 150
Avdrag, digitala tjänster	-72 216	-72 216
Rabatter lokaler	-4 800	-
Vattenavgifter	48 334	56 876
Elavgifter	53 488	74 150
Summa nettoomsättning	1 115 222	1 103 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 838	2 618
Övriga rörelseintäkter	300	751
Försäkringsersättningar	-	10 886
Summa övriga rörelseintäkter	2 138	14 255

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-17 851	-3 912
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-8 750	-8 750
Försäkringspremier	-30 253	-37 824
Kabel- och digital-TV	-5 166	-5 332
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 076	-
Obligatoriska besiktningar	-14 798	-14 673
Förbrukningsinventarier/material	-6 046	-200
Vatten	-40 244	-33 924
Fastighetsel	-93 016	-89 276
Uppvärmning	-76 512	-70 017
Sophantering och återvinning	-21 752	-20 900
Förvaltningsarvode drift	-	-2 279
Summa driftskostnader	-318 463	-287 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 568	-124 515
IT-kostnader	-3 023	-2 884
Arvode, yrkesrevisorer	-14 045	-14 017
Övriga förvaltningskostnader	-12 003	-8 410
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-952
Kontorsmateriel	-2 141	-
Bankkostnader	-2 637	-3 070
Övriga externa kostnader	-	-800
Summa övriga externa kostnader	-164 255	-154 649

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-12 700	-12 700
Sammanträdesarvoden	-9 600	-7 200
Sociala kostnader	-4 547	-4 150
Summa personalkostnader	-26 847	-24 050

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-517 000	-517 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-517 000	-517 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	305	1 419
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 865	5 562
Övriga ränteintäkter	79	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 250	6 984

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 700 000	51 700 000
Mark	606 368	606 368
Övervärde mark	8 193 632	8 193 632
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 500 000	60 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 327 000	-1 810 000
	-2 327 000	-1 810 000

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-517 000	-517 000
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 844 000	-2 327 000
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	57 656 000	58 173 000
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	48 856 000	49 373 000
Mark	606 368	606 368
Övervärde mark	8 193 632	8 193 632

Taxeringsvärden

Bostäder	29 188 000	29 188 000
Lokaler	875 000	875 000

Totalt taxeringsvärde	30 063 000	30 063 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>24 923 000</i>	<i>24 923 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>5 140 000</i>	<i>5 140 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 615	-
Förutbetalda försäkringspremier	18 284	15 795
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 309	31 089
Förutbetald kabel-tv-avgift	408	441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 838	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 453	47 325

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 190 684	882 434
Transaktionskonto	241 529	319 425
Summa kassa och bank	1 432 213	1 201 858

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	16 646 000	16 776 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-130 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 973 500	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 542 500	11 646 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,54%	2024-03-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,97%	2023-12-21	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,17%	2024-02-23	3 973 500,00	0,00	0,00	3 973 500,00
SWEDBANK	1,97%	2025-12-22	4 802 500,00	0,00	130 000,00	4 672 500,00
SWEDBANK	1,28%	2026-11-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			16 776 000,00	0,00	130 000,00	16 646 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 130 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 520 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 996 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån hos Swedbank om 8 973 500 kr 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	-	19 900
Upplupna sociala avgifter	-	3 906
Upplupna räntekostnader	39 740	36 013
Upplupna elkostnader	10 868	9 642
Upplupna värmekostnader	10 769	11 467
Upplupna kostnader för renhållning	1 847	1 776
Upplupna revisionsarvoden	10 000	6 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223	3 915
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 898	97 712
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 344	190 430

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 296 000	17 296 000

y

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 20240213
Ort och datum

Hans Pettersson
Hans Pettersson

Anders Fritzsche
Anders Fritzsche

Annika Johansson
Annika Johansson

Kristina Börjesson
Kristina Börjesson

Urban Johansson
Urban Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/2 2024

Martin Johansson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka i Uddevalla
Org.nr 769631-0627**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka i Uddevalla för räkenskapsåret 2023.

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

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

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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka i Uddevalla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

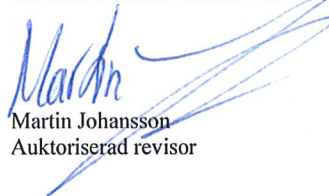
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Skövde den 19 februari 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Brf Åbergs Lycka i Uddevalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Åbergs Lycka i Uddevalla 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

