



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Utgårdens Lycka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Utgårdens Lycka med säte i Vänersborg org.nr. 769633-2282 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening] enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utgårdens Lycka	2018-01-23	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 914
26	p-platser	0
Totalt 50 objekt		1 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Utgårdens samfällighetsförening	Samfällighet	717922-2836	24	Gemensamhetsanläggning väg med Utgården 2 och Högafln 1. Totalt andelstal 160.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Olsson	Ordförande	2021-05-22
Per Forslund	Ledamot	2024-06-07
Tomas Staf	Ledamot	2023-05-08
Kristina Sandström	Ledamot	2022-05-23
Sara Gustafsson	Ledamot	2021-05-22
Anya Andersson	Suppleant	2021-05-22
Stefan Halme	Suppleant	2023-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Olsson, Sara Gustafsson, Anya Andersson, Kristina Sandström, Tomas Staf, Stefan Halme och Per Forslund.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Simon Gustafsson och Jeanette Lundberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.
Extrastämma hölls 2024-10-12. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar. På stämman antogs nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +28%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Vi har med hjälp av jurist på HSB uppdaterat våra stadgar. Beslut om godkännande vid ordinarie föreningsstämma 240515, beslutet fastställdes vid en extra föreningsstämma 241012. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 241125.

Föreningen har gjort en extraamortering på 600 000 kronor. Ett av lånen på drygt 13,6 miljoner, med ränta 1,25%, har bundits om genom att dela lånet till två med ränta på 3,62% och 3,63%.

Föreningens pengar har flyttats över från Handelsbanken till HSB avräkningskonto. En del även insatta på fasträntekonton.

Under året har genomförts OVK, radonmätning samt byte av filter dagvattenbrunnar för övrigt inga större underhållsärenden.

Underhållsplanen har uppdaterats med HSB.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	301	258	240	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 562	12 002	12 128	12 307	12 433
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 562	12 002	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	14	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	161	162	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 057	843	566	555	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 093	883	774	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 088	1 690	1 481	1 487	1 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	-29	-63	87	-211
Soliditet, %	63	62	61	61	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 598 790

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 088 160	1 685 840
Övriga rörelseintäkter		4 257	4 282
Summa Rörelseintäkter		2 092 417	1 690 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-744 917	-677 818
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 964	-23 767
Personalkostnader	Not 5	-39 413	-40 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-531 079	-522 021
Summa Rörelsekostnader		-1 368 372	-1 264 406
Rörelseresultat		724 045	425 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 611	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 466	-454 857
Summa Finansiella poster		-678 855	-454 857
Resultat efter finansiella poster		45 190	-29 141
Resultat före skatt		45 190	-29 141
Årets resultat		45 190	-29 141



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	59 249 938	59 771 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	36 232	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	45 290
Summa Materiella anläggningstillgångar		59 286 170	59 817 249
Summa Anläggningstillgångar		59 286 170	59 817 249

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	586 961	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 507	14 628
Summa Kortfristiga fordringar		603 468	14 628

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	0	1 331 936
Summa Kassa och bank		0	1 331 936
Summa Omsättningstillgångar		1 103 468	1 346 564

Summa Tillgångar		60 389 638	61 163 813
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 260 000	38 260 000
Fond för yttre underhåll	1 296 700	996 700
Summa Bundet eget kapital	39 556 700	39 256 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 643 980	-1 314 839
Årets resultat	45 190	-29 141
Summa Ansamlad förlust	-1 598 790	-1 343 980

Summa Eget kapital

37 957 910 37 912 720

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 267 790	9 055 895
Summa Långfristiga skulder		17 267 790	9 055 895

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 861 445	13 915 560
Leverantörsskulder		3 513	14 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	298 981	265 297
Summa Kortfristiga skulder		5 163 939	14 195 198

Summa Skulder

22 431 729 23 251 093

Summa Eget kapital och skulder

60 389 638 61 163 813



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	724 045	425 716
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	531 079	522 021
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	531 079	522 021
Erhållen ränta	9 611	0
Erlagd ränta	-688 466	-443 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576 269	504 015
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 879	1 917
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 856	21 453
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	20 977	23 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	597 245	527 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-45 290
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-45 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-842 220	-242 220
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-842 220	-242 220
Årets kassaflöde	-244 975	239 875
Likvida medel vid årets början	1 331 936	1 092 061
Likvida medel vid årets slut	1 086 961	1 331 936



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 663 512	1 299 576
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	276 623	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	83 232	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 600	72 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	232 512
	Hyror informationsöverföring	0	83 232
	Övriga primära intäkter	993	120
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 094 960	1 687 440
	Hysesbortfall	-6 800	-1 600
	<i>Summa</i>	-6 800	-1 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 088 160	1 685 840

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-71 136	-57 696
	Snö och halk-bekämpning	-18 939	-17 344
	Reparationer	-59 809	-43 477
	El	-160 503	-129 071
	Uppvärmning	-137 408	-120 951
	Vatten	-81 677	-58 539
	Sophämtning	-27 160	-35 407
	Fastighetsförsäkring	-47 487	-44 173
	Kabel-TV och bredband	-83 232	-83 064
	Förvaltningsavtalskostnader	-57 566	-88 096
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-744 917	-677 818

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-54	0
	Extern revision	-19 700	-15 375
	Konsultkostnader	-2 500	-1 925
	Övriga förvaltningskostnader	-30 710	-6 467
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 964	-23 767

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 990	-29 999
	Sociala avgifter	-9 423	-9 426
	Övriga personalkostnader	0	-1 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-39 413	-40 800
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-522 021	-522 021
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 058	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-531 079	-522 021
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 202 000	52 202 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 180 000	10 180 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 382 000	62 382 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 610 041	-2 088 021
	Årets avskrivningar	-522 021	-522 021
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 132 062	-2 610 041
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 249 938	59 771 959
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 048 000	30 332 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 348 000	4 898 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	37 396 000	35 230 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 222 000	24 222 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 222 000	24 222 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 290	0
	Årets investeringar	0	45 290
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 290	45 290
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 058	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 058	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 232	45 290
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	586 961	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	586 961	0
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 507	14 628
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	16 507	14 628
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	1 331 936
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	1 331 936

Likvida medel finns på avräkningskonto, se Övriga kortfristiga fordringar.

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,85%	2025-04-30	4 619 225	0
Stadshypotek AB	4,6%	2026-04-30	4 436 670	242 220
Stadshypotek AB	3,63%	2028-06-01	6 236 670	0
Stadshypotek AB	3,62%	2029-06-01	6 836 670	0
			22 129 235	242 220

Långfristig del	17 267 790
Nästa års amortering av långfristig skuld	242 220
Lån som ska konverteras inom ett år	4 619 225
Kortfristig del	4 861 445
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	242 220
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	968 880
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	182 333	166 454
Upplupna räntekostnader	58 472	37 396
Övriga upplupna kostnader	58 176	61 447
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	298 981	265 297

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utgårdens Lycka, org.nr. 769633-2282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utgårdens Lycka för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utgårdens Lycka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Utgårdens Lycka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 12:14:27



PER FORSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 12:11:22



TOMAS STAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 22:07:45



SARA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 16:38:55



KRISTINA SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:17:27



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:13:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Utgårdens Lycka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:14:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.