



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

#### Styrelsen

Hans-Ove Andersson	Ordförande
Christian Gustafsson	Ledamot
Natalia Osazee	Ledamot

Annika Fagerstöm	Suppleant
Patrik Stoopendahl	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans-Ove Andersson, Annika Fagerstöm, Christian Gustafsson, Natalia Osazee och Patrik Stoopendahl.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

## Valberedning

Anna Rosen Sammankallande  
Christian Svensson Sammankallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-01-23. Extra stämma med anledning av Solcellsinvestering.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjällbjörken 1	2016	Lund
Glasbjörken 1	2016	Lund
Ornäsbjörken 1	2016	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar AB.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen elvärme.

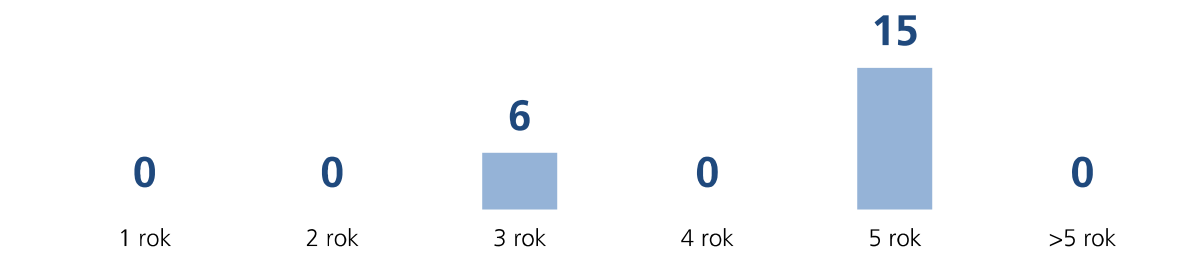
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 190 m<sup>2</sup>, varav 2 190 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Miljöhuset

## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvätt och vaxning av ytterdörrar	2022	Skall göras varje år
Service på pannor	2022 - 2024	Görs med 2 års mellanrum
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt och vaxning av ytterdörrar	2023	Skall göras 2 gånger per år
Målning av ytterväggar den gråa färgen	2023	Besiktning man föreslog det
Service på Pannor	2024	Görs med 2 års mellanrum

## Föreningens ekonomi

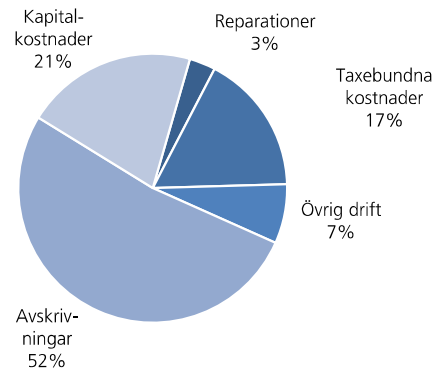
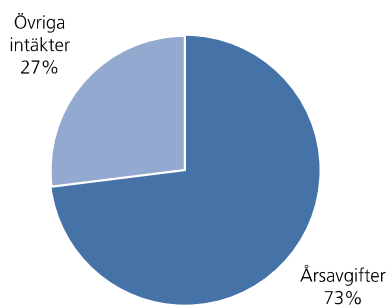
Vi kommer inte att höja detta år. Men det ser tufft ut för de följande åren.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>908 223</b>	<b>829 980</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 454 042	1 306 686
Finansiella intäkter	3 882	207
Ökning av långfristiga skulder	1 249 999	0
Ökning av kortfristiga skulder	59 135	48 173
	<b>2 767 058</b>	<b>1 355 067</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	582 658	541 558
Finansiella kostnader	474 274	443 218
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 538 765	0
Ökning av kortfristiga fordringar	15 301	22 048
Minskning av långfristiga skulder	0	270 000
	<b>2 610 998</b>	<b>1 276 823</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 064 282</b>	<b>908 223</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>156 060</b>	<b>78 243</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi hade en extra stämma där vi beslutade enhälligt att investera i Solceller. Den 22 augusti klockan 15,12 startade vi anläggningen. Den gör att vi kan hålla jämnare elkostnader. Vi beslutade även att investera i 11 st Laddstolpar så att alla i framtiden kan ladda sina elbilar.

Vi har haft 2 st samkväm. Ett i augusti i samband med Loppisdagen på området. Och ett Glöggmingel i december.

I september fick vi nya medlemmar på Glasbjörksvägen 43.

I augusti bytte vi lås på Miljöhuset. Det hade vid flera tillfälle varit någon som inte tillhörde vår förening som lämnat sopor i vårt Miljöhus.

Vi har haft 8 st Styrelsemöte under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	485	485	485	485
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 506	11 935	12 058	12 182
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	123	57	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	19	25	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	217	202	202	187
Soliditet (%)	62	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-799	-871	-900	-748
Nettoomsättning (tkr)	1 453	1 303	1 229	1 340

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 190 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	48 295 000	0	0	48 295 000
Fond för yttre underhåll	207 822	131 400	0	76 422
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 502 822</b>	<b>131 400</b>	<b>0</b>	<b>48 371 422</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 413 319	-131 400	-871 476	-1 410 444
Årets resultat	-798 974	-798 974	871 476	-871 476
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 212 294</b>	<b>-930 374</b>	<b>0</b>	<b>-2 281 919</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 290 528</b>	<b>-798 974</b>	<b>0</b>	<b>46 089 503</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-798 974
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 281 919
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 212 293</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 212 293</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 453 444	1 302 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	598	3 928
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 454 042</b>	<b>1 306 686</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-454 695	-444 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 679	-75 757
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-21 151
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 199 966	-1 193 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 782 624</b>	<b>-1 735 151</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-328 582</b>	<b>-428 465</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 882	207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 274	-443 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 392</b>	<b>-443 011</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-798 974</b>	<b>-871 476</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-798 974</b>	<b>-871 476</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	71 889 619	71 550 820
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>71 889 619</b>	<b>71 550 820</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>71 889 619</b>	<b>71 550 820</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 080 658	909 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	26 623	24 757
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 107 281</b>	<b>934 475</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	19 602	21 048
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 602</b>	<b>21 048</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 126 883</b>	<b>955 523</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>73 016 502</b>	<b>72 506 343</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 295 000	48 295 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	207 822	76 422
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 502 822</b>	<b>48 371 422</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 413 319	-1 410 444
Årets resultat		-798 974	-871 476
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 212 294</b>	<b>-2 281 919</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 290 528</b>	<b>46 089 503</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 175 000	25 867 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 175 000</b>	<b>25 867 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 212 499	270 000
Leverantörsskulder		25 580	24 983
Skatteskulder		12 720	23 760
Övriga skulder		25 375	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	274 800	230 597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 550 974</b>	<b>549 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 016 502</b>	<b>72 506 343</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	75 år	75 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Solceller	20 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 062 207	1 062 207
Vattenintäkter moms	58 047	60 650
Elintäkter moms	289 061	201 600
Elintäkter avräkning	35 666	-26 469
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	4 760
Öresutjämning	11	10
	<b>1 453 444</b>	<b>1 302 758</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	3 928
	Återbäring försäkringsbolag	598	0
		<b>598</b>	<b>3 928</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	1 284
	Städning enligt beställning	0	23 250
	Myndighetstillsyn	0	17 494
	Gård	428	0
	Förbrukningsmateriel	180	255
		<b>608</b>	<b>42 283</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	20 625	0
	Lås	11 012	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 097
	Elinstallationer	30 750	0
	Tak	10 258	0
		<b>72 645</b>	<b>2 097</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	298 080	268 984
	Vatten	51 246	42 215
	Sophämtning/renhållning	40 369	41 783
		<b>389 695</b>	<b>352 982</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 907	34 568
		<b>35 907</b>	<b>34 568</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>-44 160</b>	<b>12 720</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>454 695</b>	<b>444 650</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	1 290	0
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	14 000
	Föreningskostnader	4 196	2 785
	Fritids- och trivselkostnader	6 296	4 829
	Förvaltningsarvode	41 612	40 724
	Administration	24 025	2 024
	Konsultarvode	700	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 520
		<b>101 679</b>	<b>75 757</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	20 000	17 000
	Sociala kostnader	6 284	4 151
		<b>26 284</b>	<b>21 151</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	366 022	366 022
	Yttertak K3	75 210	75 210
	Fasader/balkonger K3	75 210	75 210
	Fönster/dörrar och portar K3	103 414	103 414
	Stomkomplettering förening K3	78 096	78 096
	Stomkomplettering medlem K3	146 430	146 430
	Stamledningar VA K3	48 810	48 810
	Värmesystem K3	68 334	68 334
	Luftbehandlingssystem K3	100 280	100 280
	Förbättringar	6 373	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	82 977	82 977
	Utemiljö allmänt K3	48 810	48 810
		<b>1 199 966</b>	<b>1 193 593</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	75 210 000	75 210 000
	Nyanskaffningar	1 538 765	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 748 765</b>	<b>75 210 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 659 180	-2 465 587
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 199 966	-1 193 593
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 859 146</b>	<b>-3 659 180</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>71 889 619</b>	<b>71 550 820</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 538 000	0
	Taxeringsvärde mark	9 421 000	1 272 000
		<b>38 959 000</b>	<b>1 272 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 959 000	1 272 000
		<b>38 959 000</b>	<b>1 272 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	35 131	11 097	
	Momsavräkning	0	11 446	
	Klientmedel hos SBC	369 877	214 979	
	Fordringar	847	0	
	Räntekonto hos SBC	674 803	672 195	
		<b>1 080 658</b>	<b>909 718</b>	
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring	21 993	20 197	
	Bostadsrätterna	4 630	4 560	
		<b>26 623</b>	<b>24 757</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	76 422	65 700	
	Reservering enligt stadgar	131 400	65 700	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-54 978	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>207 822</b>	<b>76 422</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Sparbanken	1,650 %	8 632 500	8 722 500
	Sparbanken	1,640 %	6 702 500	6 772 500
	Sparbanken	1,810 %	10 532 500	10 642 500
	Sparbanken	1,580 %	1 519 999	0
				Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 387 499</b>	<b>26 137 500</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 212 499	-270 000
			<b>15 175 000</b>	<b>25 867 500</b>
<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	83 010 000	81 045 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 504 159 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	55 896	66 387
	Sophämtning	3 159	3 794
	Extern revisor	28 000	28 000
	Arvoden	20 000	17 000
	Sociala avgifter	6 284	4 151
	Avgifter och hyror	130 711	111 265
	Elinstallationer	30 750	0
		<b>274 800</b>	<b>230 597</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har haft Besiktningar och Ny energideklaration innan Årsstämmen. Och fasaderna har blivit målade i April-Maj

## Styrelsens underskrifter

Lund den dag som framgår av elektronisk signatur / 2023

Hans-Ove Andersson  
Ordförande

Christian Gustafsson  
Ledamot

Natalia Osazee  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur / 2023  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka, org.nr, 769631-8414

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka för 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Norreholms Lycka för 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 tryggt sätt.

### Revisorers 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
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 062 000	1 062 207	1 062 000
Vattenintäkter	87 000	0	86 000
Vattenintäkter moms	0	58 047	0
Elintäkter moms	419 000	289 061	350 000
Elintäkter avräkning	0	35 666	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämnning	0	11	0
Återbäring försäkringsbolag	0	598	0
	<b>1 568 000</b>	<b>1 454 042</b>	<b>1 498 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-2 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-6 900	0	0
Myndighetstillsyn	-38 500	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	0	-428	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-180	-1 000
	<b>-48 400</b>	<b>-608</b>	<b>-2 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-7 500	0	-2 000
Entré/trapphus	0	-20 625	0
Lås	0	-11 012	0
Elinstallationer	0	-30 750	0
Tak	0	-10 258	0
	<b>-7 500</b>	<b>-72 645</b>	<b>-2 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-10 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-20 200
Fasad	-486 000	0	-148 000
	<b>-496 000</b>	<b>0</b>	<b>-168 200</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-459 000	-298 080	-328 000
Vatten	-47 000	-51 246	-55 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-40 369	-35 000
	<b>-553 000</b>	<b>-389 695</b>	<b>-418 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-39 000	-35 907	-35 000
	<b>-39 000</b>	<b>-35 907</b>	<b>-35 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	0	-12 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	44 160	0
	<b>0</b>	<b>44 160</b>	<b>-12 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-1 290	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 000	-19 000
Föreningskostnader	-3 000	-4 196	-27 000
Styrelseomkostnader	0	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-6 296	-2 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-41 612	-38 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-7 000
Administration	-2 000	-24 025	-2 000
Konsultarvode	0	-700	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-5 000
	<b>-95 000</b>	<b>-101 679</b>	<b>-105 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-20 000	-20 000	-17 000
Arbetsgivaravgifter	-6 400	-6 284	-6 000
	<b>-26 400</b>	<b>-26 284</b>	<b>-23 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-367 000	-366 022	-367 000
Yttertak K3	-76 000	-75 210	-76 000
Fasader/balkonger K3	-76 000	-75 210	-76 000
Fönster/dörrar och portar K3	-104 000	-103 414	-104 000
Stomkomplettering förening K3	-79 000	-78 096	-79 000
Stomkomplettering medlem K3	-147 000	-146 430	-147 000
Stamledningar VA K3	-49 000	-48 810	-49 000
Värmesystem K3	-69 000	-68 334	-69 000
Luftbehandlingssystem K3	-101 000	-100 280	-101 000
Förbättringar	0	-6 373	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-83 000	-82 977	-83 000
Utemiljö allmänt K3	-49 000	-48 810	-49 000
	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 199 966</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 465 300</b>	<b>-1 782 624</b>	<b>-1 965 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-897 300</b>	<b>-328 582</b>	<b>-467 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 608	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	274	0
Låneräntor	-562 000	-474 274	-445 000
	<b>-562 000</b>	<b>-470 392</b>	<b>-445 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 459 300</b>	<b>-798 974</b>	<b>-912 200</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)