

Årsredovisning

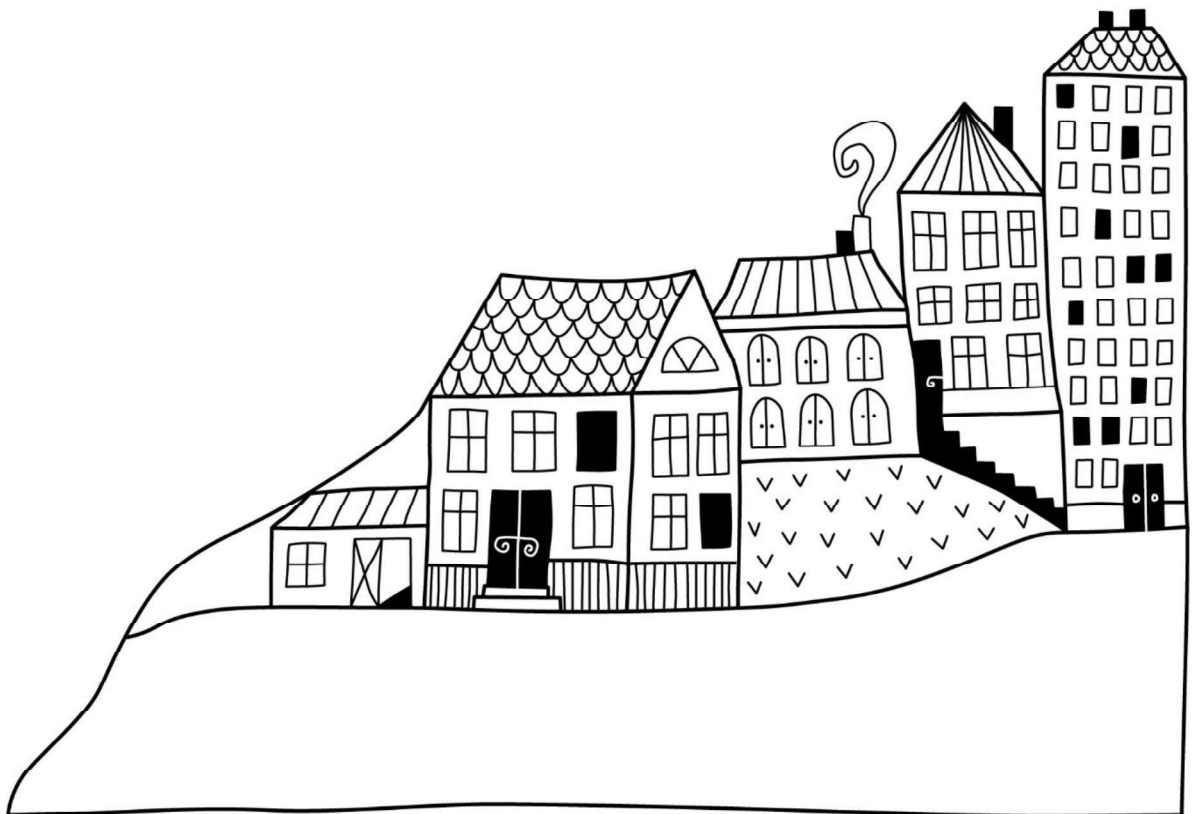
2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Lyckebo Sjästad
Org nr: 769626-0731



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckebo Sjöstad får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 tecknade avtal med Viaredstrandsfastigheter AB som 2015, 2016 föreningens hus. Inflyttning skedde under 2015 och 2016.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-19.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 84%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 559 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sjösnäckan 1 och Sjöborren 1 i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 28 st bostadsrättslägenheter och är uppförda 2015-2016.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Yta kvm
3 rum och kök	15	1 265
4 rum och kök	13	1 205
Totalt	28	2 470

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Borås Elnät AB	Bredband
Borås Elnät AB	EI
Skellefteå Kraft	EI

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 0 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 562 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 228 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 736 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 357 tkr (145 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 357 tkr (145 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	112 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Wikman	Ordförande	2023
Roland Ödh	Ledamot	2024
Gabriella Zalewski	Ledamot	2023
Stina Friggerdal	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Fernbring Marchado	Suppleant	2023
Christopher Sandblom	Suppleant	2023
Emil Haglund	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor (Revisionsgruppen i Borås)	2023
Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Winther	Godkänd revisor (Revisionsgruppen i Borås)	2023
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jennie Fröjd		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 565 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 906	1 736	1 748	1 712	1 758
Resultat efter finansiella poster	-139	-80	66	-59	-105
Soliditet %	73	72	72	72	71
Likviditet %	84	238	265	160	202
Driftkostnader, kr/m ²	391	300	232	271	296
Ränta, kr/m ²	70	79	106	114	112
Lån, kr/m ²	7 235	7 670	7 498	7 697	8 025

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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 275 000	1 467 000	-1 371 593	-80 276
Disposition enl. årsstämmobeslut			-80 276	80 276
Reservering underhållsfond		357 000	-357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-112 500	112 500	
Årets resultat				-138 594
Vid årets slut	49 275 000	1 711 500	-1 696 369	-138 594

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 451 869
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	112 500
Summa	-1 696 369

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 696 369**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 1 906 082	1 735 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3 16 189	11 988
Summa rörelseintäkter	1 922 271	1 747 826
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -964 878	-741 506
Övriga externa kostnader	Not 5 -156 411	-164 776
Personalkostnader	-68 630	-62 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6 -698 015	-664 553
Summa rörelsekostnader	-1 887 934	-1 633 790
Rörelseresultat	34 337	114 036
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7 2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8 -172 933	-194 312
Summa finansiella poster	-172 931	-194 312
Resultat efter finansiella poster	-138 594	-80 276
Årets resultat	-138 594	-80 276

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	65 738 481	66 381 231
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	447 557	850 322
Summa materiella anläggningstillgångar		66 186 038	67 231 553
Summa anläggningstillgångar		66 186 038	67 231 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18	1 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 071	65 149
Summa kortfristiga fordringar		52 089	66 383
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 179 011	1 363 273
Summa kassa och bank		1 179 011	1 363 273
Summa omsättningstillgångar		1 231 100	1 429 656
Summa tillgångar		67 417 138	68 661 209

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 275 000	49 275 000
Fond för yttre underhåll		1 711 500	1 467 000
Summa bundet eget kapital		50 986 500	50 742 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 696 369	-1 371 593
Årets resultat		-138 594	-80 276
Summa fritt eget kapital		-1 834 963	-1 451 869
Summa eget kapital		49 151 537	49 290 131
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 667 500	17 870 000
Summa långfristiga skulder		12 667 500	17 870 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 202 500	1 075 000
Leverantörsskulder		36 722	71 029
Övriga skulder		6 086	10 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	352 793	344 870
Summa kortfristiga skulder		5 598 101	1 501 078
Summa eget kapital och skulder		67 417 138	68 661 209

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
Laddstolpar elbilar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 395 108	1 367 664
Hyror, bostäder	118 200	100 800
Hyror, p-platser	12 000	3 000
Bränsleavgifter, bostäder	140 832	111 192
Vattenavgifter	118 728	74 268
Elavgifter	121 214	78 914
Summa nettoomsättning	1 906 082	1 735 838

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	11 793	12 109
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Övriga rörelseintäkter	4 394	-120
Summa övriga rörelseintäkter	16 189	11 988

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-112 500	0
Reparationer	0	-34 258
Försäkringspremier	-41 000	-34 735
Kabel- och digital-TV	-35 639	-42 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 675
Snö- och halkbekämpning	0	-32 178
Förbrukningsinventarier	-8 892	-6 800
Vatten	-130 947	-134 547
Fastighetsel	-566 706	-372 618
Sophantering och återvinning	-69 194	-68 695
Summa driftskostnader	-964 878	-741 506

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-114 651	-110 812
Lokalkostnader	0	-1 280
IT-kostnader	-896	-1 014
Arvode, yrkesrevisorer	-18 169	-18 647
Övriga förvaltningskostnader	-10 681	-19 671
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 895	-9 758
Bankkostnader	-2 119	-3 594
Summa övriga externa kostnader	-156 411	-164 776

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-642 750	-642 750
Avskrivning Installationer	-55 265	-21 803
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-698 015	-664 553

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-172 841	-194 312
Övriga räntekostnader	-92	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-172 933	-194 312

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 275 000	64 275 000
Mark	5 950 000	5 950 000
	70 225 000	70 225 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 225 000	70 225 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 843 769	-3 201 019
	-3 843 769	-3 201 019

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-642 750	-642 750
	-642 750	-642 750

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 486 519	-3 843 769
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	65 738 481	66 381 231
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	59 788 481	60 431 231
Mark	5 950 000	5 950 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer laddstolpar	872 125	0
	872 125	0
Årets anskaffningar		
Installationer laddstolpar	-347 500	872 125
	-347 500	872 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	524 625	872 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer laddstolpar	-21 803	0
	-21 803	0
Årets avskrivningar		
Installationer laddstolpar	-55 265	-21 803
	-55 265	-21 803
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer laddstolpar	-77 068	-21 803
	-77 068	-21 803
Restvärde enligt plan vid årets slut	447 557	850 322
Varav		
Installationer laddstolpar	447 557	850 322

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 362	33 928
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 209	27 722
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 500	3 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 071	65 149

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 179 011	1 363 273
Summa kassa och bank	1 179 011	1 363 273

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 870 000	18 945 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 202 500	-1 075 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 667 500	17 870 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2021-12-09	900 000,00	0,00	900 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2023-04-30	5 097 500,00	0,00	70 000,00	5 027 500,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-03-30	6 650 000,00	0,00	35 000,00	6 615 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-04-30	6 297 500,00	0,00	70 000,00	6 227 500,00
Summa			18 945 000,00	0,00	1 075 000,00	17 870 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 776	14 950
Upplupna räntekostnader	27 556	28 291
Upplupna elkostnader	78 854	65 022
Upplupna vattenavgifter	11 118	10 690
Upplupna kostnader för renhållning	5 558	6 696
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	49 300	47 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 901
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 631	135 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 793	344 870

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 280 000	30 280 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christian Wikman

Roland Ödh

Stina Friggerdal

Gabriella Zalewski

Min revisionsberättelse har lämnats

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Brf Lyckebo Sjästad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Lyckebo Sjästad 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