



Bostadsrättsföreningen
Lyckegården

ÅRSREDOVISNING

2023



Årsredovisning
för
Brf Lyckegården
769615-4801

Räkenskapsåret
2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen för Brf Lyckegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-12 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lycketegen 1	2010-03-30	Mölndal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 2 flerbostadshus i 3-4 våningar och källare, samt en fristående byggnad med garage och sophanteringsstationer med sortering.

Fastighetens värdeår är 1966.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under 2022.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 972 kvadratmeter, varav 8 934 kvm utgör lägenhetsyta, 1 038 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter och 41 lokaler/förråd med hyresrätt. En lägenhet har gjorts om till föreningslokal.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
5	6	42	45	25

Föreningen upplåter även 94 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Dock är dessa lokalytor outhyrda, varav ingen moms är avdragsgill.

Byggnadens tekniska status

Åtgärder

2010

Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna i enlighet med den tekniska besiktningen.

2011

Stamreovering (nya badrum) och re-lining.

Styrenheten/undercentralen, som bl.a. styr värmen och kodlås har blivit ersatta av nya.

Belysningen i samtliga trappuppgångar har bytts till mer miljövänliga. I samband med det drogs nya elledningar till alla armaturer.

2012

Föreningen har upplåtit (sålt) tre lägenheter under räkenskapsåret vilket har stärkt föreningens ekonomi. Fasadreoveringen påbörjades.

2013

Fasadreovering slutförd.

Dränering av gräsmattor Baazgatan slutförd.

Byte av låssystem i entréer, källare, cykelrum och tvättstugor.

2014

Byte av fönster och balkongdörrar.

Byte till energisnåla och effektivare ventilationsfläktar.

Renovering av golv i tvättstugan, Baazgatan.

2015

Radonmätning av fastigheten (under gränsvärden).

Omplanering av gemensamma uteområden.

Byggnation och stenläggning av grillplats.

Renovering av golv i tvättstugan, Gladiolusgatan.

Skötsel och klippning av träd på innergård och uteområden.

2016

Nya garageportar.

2017

Ombyggnation av tre stycken lokaler till lägenheter vilket stärker föreningens ekonomi.
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och installation av postfack i svalen.
Ny hemsida.

2018

Renovering av entrépartier med stensättning, automatisk öppning och nya call-system.
Montering av övervakningskameror i källare och gemensamhetsutrymmen.
Upprustning mangelrum.
Byte av sand på lekplatsen.

2019

Gratis bredband (700-1000 Mbit)
Ny asfalt till parkeringen.
Ny belysning på parkeringen.
Bygglov för inglasade balkonger (lev. Lumon)

2020

En helt ny lägenhet producerades och såldes under året.
Montering av övervakningskameror på parkeringen.
Laddstolpar för elbilar på 6 platser. Elbilspool startade.
Ombyggnad av lekplats.

2021

Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i fastigheten.
Förbättring av belysning på parkeringen.

2022

Ytterligare laddstolpar har installerats på parkeringen.
Samtliga gamla fönster i söderläge har bytts ut.
Nya invändiga källardörrar har installerats.
Två tvättmaskiner har ersatts med nya.
Förbättrad belysning på gården.

2023

Innergården har asfalterats om och fått nya kantstenar Balkongerna håller på och målas om, fortsättning efter årsskiftet Entreer och gångbana har asfalterats om och alla uppgångar har fått cykelställ.
En lägenhet har gjorts om till föreningslokal som finns tillgänglig att hyra för fest och övernattnig.
2 st lägenheter har gjorts iordning för försäljning.
All dränering är filmad och spolad.
Byte av huvudavstängningsventiler för vatten.
Förberedelser för ett källsorteringshus.
Alla övervakningskameror har bytts ut till en nyare modell.

Åtgärder 2024-2027

Underhåll miljöstationer/eventuellt nytt miljöhus.
Underhåll tvättstugor.
Underhåll källare.
Målning av balkonger.
Byte av tak samt installation av solceller.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltnings AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Serviceavtal:

PJ Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Shem Company AB	Trappstädning
Telia	Kabel-TV
Ownit	Bredband
X2 Wireless	Brandvarnare
Övervakningsbutiken	Kameraövervakning

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	149 st
Antal medlemmar vid årets utgång	158 st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 107 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 9 st överlåtits.

Av föreningens hyreslägenheter har 2 st upplåtits med bostadsrätt.

Under året har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Stefan Säfdal	Ordförande	Avgått 2023-05-23
Mats Åbonde	Ledamot	
Pernilla Thranberg	Ledamot	Tillkom 2023-05-23
Mikael Englund	Ledamot	
Helena Petersen	Ledamot	Avgått 2023-05-23
Mikael Sennerstam	Ledamot	Tillkom 2023-05-23
Alma Obradovic	Suppleant	Tillkom 2023-05-23

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor

Mikael Thorell Revisionsbolag Trirev Ordinarie extern

Valberedning

Valberedningen Ronny Persson (sammankallande) och Christian Söderberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två föreningsdagar arrangerats. En på våren och en på hösten.
Den mycket uppskattade årliga föreningsfesten hölls den 26 augusti 2023.

20230101 höjdes avgiften med 1%.

Föreningen har under 2023 upplåtit 2 hyresrätter till bostadsrätter vilket har förbättrat föreningens ekonomi. Föreningen har gjort en extra amortering om 864 720kr i samband med försäljning av hyreslägenhet.

Övriga signifikanta händelser 2023:

Innergården har asfalterats om och fått nya kantstenar Balkongerna håller på och målas om, fortsättning efter årsskiftet Entreer och gångbana har asfalterats om och alla uppgångar har fått cykelställ
En lägenhet har gjorts om till föreningslokal som finns tillgänglig att hyra för fest och övernattnig.
2 st lägenheter har gjorts iordning för försäljning
All dränering är filmad och spolad
Förberedelser för ett källsorteringshus
Alla övervakningskameror har bytts ut till en nyare modell

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

Ny underhållsplan är beställd och är under framtagande. Besiktningsföretaget AB är anlitate för att hjälpa oss att hålla koll på vår underhållsplan.

Föreningen har höjt avgifterna med 10% 2024-01-01.

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K3 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 var första året som K3 tillämpades. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, tak, fönster m m) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:

- årsavgift (som inkluderar värme, vatten, kabel-TV, bredband)

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 305	7 118	7 089	7 121
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 631	-2 166	-353	-2 315
Soliditet (%)	36,5	34,4	34,0	34,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR*	582	0	0	0
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)*	71	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR*	9 014	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm*	8 076	0	0	0
Sparande kr/kvm*	622	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	16	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	155	0	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning om föreningen går med förlust:

Föreningens förlust 2023 beror på att större renoveringar gjorts som belastar resultatet samt avskrivningar om 1 374 tkr belastar resultatet men ej likviditet.

Föreningen har en god kassa och kommer fortsatt finansiera våra ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 897 251	20 176 820	1 530 007	-45 289 851	-2 166 496	45 147 731
Ökning av insatskapital	1 274 988	3 455 012				4 730 000
Reservering till fond			462 444	-462 444		0
Ianspråktagande ur fond			-1 991 609	1 991 609		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 166 496	2 166 496	0
Ej inbetalt	730 068	1 749 432				2 479 500
Årets resultat					-4 630 755	-4 630 755
Belopp vid årets utgång	72 902 307	25 381 264	842	-45 927 182	-4 630 755	47 726 476

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 456 346
reservering till underhållsfond enligt stadgar	-462 444
ianspråktagande av underhållsfond	1 991 609
årets förlust	-4 630 755
	44 354 756
disponeras så att	
i ny räkning överföres	44 354 756
	44 354 756

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 305 389	7 118 409
Övriga rörelseintäkter		55 447	13 675
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 360 836	7 132 084
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-7 726 786	-3 839 606
Övriga externa kostnader		-702 659	-651 206
Personalkostnader	4	-252 326	-240 922
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	5	-1 373 547	-2 646 267
Summa rörelsekostnader		-10 055 318	-7 378 001
Rörelseresultat		-2 694 482	-245 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 950	8 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 970 223	-1 929 163
Summa finansiella poster		-1 936 273	-1 920 579
Resultat efter finansiella poster		-4 630 755	-2 166 496
Resultat före skatt		-4 630 755	-2 166 496
Årets resultat		-4 630 755	-2 166 496

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	119 504 135	119 145 150
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	465 769	458 200
Inventarier, verktyg och installationer	8	201 093	226 229
Summa materiella anläggningstillgångar		120 170 997	119 829 579
Summa anläggningstillgångar		120 170 997	119 829 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 640	0
Övriga fordringar		865	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	112 321	92 281
Summa kortfristiga fordringar		114 826	92 451
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 410 661	11 221 201
Summa kassa och bank		10 410 661	11 221 201
Summa omsättningstillgångar		10 525 487	11 313 652
SUMMA TILLGÅNGAR		130 696 484	131 143 231

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 902 307	70 897 251
Upplåtelseavgifter		25 381 264	20 176 820
Fond för yttre underhåll		842	1 530 007
Summa bundet eget kapital		98 284 413	92 604 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-45 927 182	-45 289 850
Årets resultat		-4 630 755	-2 166 496
Summa fritt eget kapital		-50 557 937	-47 456 346
Summa eget kapital		47 726 476	45 147 732
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 417 597	80 049 835
Summa långfristiga skulder		39 417 597	80 049 835
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	41 117 611	2 673 254
Leverantörsskulder		1 081 078	1 516 694
Skatteskulder		233 928	424 745
Övriga skulder		33 946	30 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 085 848	1 300 243
Summa kortfristiga skulder		43 552 411	5 945 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 696 484	131 143 231

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 694 482	-245 918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5	1 373 547	2 646 267
Erhållen ränta		33 950	8 584
Betald ränta		-1 962 548	-1 923 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 249 533	485 606
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 640	0
Förändring av kortfristiga fordringar	9	-20 735	21 956
Förändring av leverantörsskulder		-435 616	851 709
Förändring av kortfristiga skulder	11	-409 669	376 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 117 193	1 735 431
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 714 966	-3 525 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 714 966	-3 525 223
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse lägenheter		7 209 500	3 075 500
Amortering av lån	10	-2 187 881	-1 039 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 021 619	2 036 176
Årets kassaflöde		-810 540	246 384
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 221 201	10 974 817
Likvida medel vid årets slut		10 410 661	11 221 201

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Det bokförda värdet överstiger det skattemässiga värdet, men eftersom föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon uppskjuten skatt för det.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 195 502	4 925 822
Hysesintäkter bostäder	1 528 047	1 728 461
Hysesintäkter garage	237 373	204 400
Hysesintäkter p-platser	205 830	184 800
Hysesintäkter förråd	56 557	53 333
Säkerhetsdörr	390	2 340
Övriga hyresintäkter	81 690	19 252
	7 305 389	7 118 408

Not 3 Rörelsens kostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	240 000	240 000
Städning	223 130	175 430
Gård	236 923	32 729
Förbrukningsmaterial	77 815	40 965
Serviceavtal	89 162	49 980
Snöröjning	36 744	25 866
Brandskydd	88 062	81 156
Bevakning	116 466	117 649
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	54 375	0
Fastighetsskötsel tilläggsavtal	13 800	50 425
Sotning	76 875	0
Övrig tillsyn enligt lag	51 325	0
	1 304 677	814 200
Reparationer/underhåll		
Hyreslägenheter	23 219	725
Garage	46 178	4 813
Tvättstuga	23 312	44 491
VVS	61 864	24 690
Lås	19 828	5 366
El	139 120	99 159
Tak	0	3 375
Mark/lekplats	50 934	26 235
Entreer/trappuppgångar	6 350	0
Reparation övrigt	0	1 450
Vattenskada	0	25 524
Installationer	119 979	0
Värme	72 154	136 774
Planerat underhåll hyresrätter	1 116 548	332 766
Gemensamma utrymmen	117 049	0
Renhållning	28 250	0
Huskropp utvändigt	194 786	0
Underhåll va/sanitet	418 485	0
Underhåll balkonger	456 576	0
Underhåll av markytor	1 164 213	0
	4 058 845	705 368
Taxebundna kostnader		
El	241 485	240 106
Fjärrvärme	984 160	935 514
Vatten	320 590	385 027
Sophämtning	394 482	352 665
Övrigt	11 273	2 500
	1 951 990	1 915 812

Övriga driftkostnader

Försäkring	113 883	115 629
Kabel-TV	73 513	73 330
Fastighetsskatt	223 877	215 267
	411 273	404 226

Summa fastighetskostnader

7 726 785 **3 839 606**

Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	205 123	157 244
Revisionsarvode	21 873	21 826
Administrativa kostnader	213 830	128 849
Traktor	25 881	1 138
Telekommunikation	1 550	2 847
Datakommunikation	107 848	103 443
Kostnad för nyupplåtelse	109 200	109 200
Medlemsavgifter poolbil	0	72 903
Juridiska kostnader	10 126	27 750
IT-tjänster	7 228	1 826
Övriga kostnader	0	24 180
	702 659	651 206

Personalkostnader

Styrelsearvode	192 002	183 324
Arbetsgivaravgifter	60 324	57 598
	252 326	240 922

Avskrivningar

Stomme	602 489	601 955
Fasad och balkonger	94 920	94 920
Tak	14 327	14 327
Dörrar och fönster	374 142	321 028
Teknisk utrustning	157 602	157 602
Traktor	5 365	5 600
Markanläggning, lekplats	59 948	57 745
Installationer	30 720	30 720
Nedskrivning av byggnader och inventarier	0	1 336 091
Inventarier & verktyg	27 181	25 137
Maskiner och inventarier	6 853	1 142
	1 373 547	2 646 267
	10 055 317	7 378 001

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Traktor	20 %
Stomme & grund	0,67 %
Stommekompetteringar/innerväggar	0,67 %
Värme & sanitet (inkl stammar)	2 %
Ytskick allmänna utrymmen	0,67 %
Tvättstugor	6,67 %
Restpost	2 %
Fasadbeklädnad	2,5 %
Balkonger	0,67 %
Yttertak	0,67 %
Fönster	2,22 %
Dörrar & portar	3 %
Ventilation	3,33 %
El	2 %
Lekplats	5 %
Laddstolpar	10 %
Bokningssystem tvättstuga	10 %
Termostater och ventiler	6,67 %
Tvättmaskiner	6,67 %
Föreningslokal	0,67 %

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 545 600	126 975 074
tvättstuga+källardörrar	0	707 070
Cykelparkering	528 777	0
Föreningslokal	955 387	0
Fönster	178 250	2 591 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 208 014	128 648 394
Ingående avskrivningar	-9 400 450	-8 441 783
Försäljningar/utrangeringar	0	288 909
Årets avskrivningar	-1 303 428	-1 248 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 703 878	-9 401 593
Utgående redovisat värde	119 504 136	119 246 801

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	119 504 136	119 246 801
Verkligt värde	205 530 667	205 530 667
Taxeringsvärden byggnader	96 281 000	96 281 000
Taxeringsvärden mark	68 562 000	68 562 000
	164 843 000	164 843 000
Taxeringsvärden bostäder	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 843 000	2 843 000
	164 843 000	164 843 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	606 447	276 750
Laddstolpar	0	226 903
Tvättmaskiner	52 552	102 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	658 999	606 447
Ingående avskrivningar	-148 247	-110 785
Årets avskrivningar	-44 983	-37 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 230	-148 247
Utgående redovisat värde	465 769	458 200

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 366	251 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 366	251 366
Ingående avskrivningar	-25 137	0
Årets avskrivningar	-25 137	-25 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 274	-25 137
Utgående redovisat värde	201 092	226 229

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	21 470	19 272
Telia	12 299	12 209
Ownit bredband	18 788	16 836
X2 Wireless	6 763	6 763
AT Installation	5 572	5 231
Bevakning	3 283	9 576
Anticimex	43 493	22 394
Försäkring fordon	653	653
	112 321	92 934

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 20 96700 5	3,11	2024-06-27	20 883 420	20 883 420
SBAB 20 96694 7	1,78	2028-12-11	21 000 000	21 000 000
SBAB 20 96696 3	2,76	2024-11-13	19 758 324	19 923 318
SBAB 20 96690 4	1,82	2026-08-10	9 248 369	9 248 369
SBAB 20 96693 9	1,82	2026-08-10	9 169 228	9 169 228
SBAB 24 41892 8	4,99	Rörlig	475 867	2 498 754
			80 535 208	82 723 089
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 117 611	-2 673 254

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till: 79 129 920 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.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknat revisionarvode	21 000	20 000
Upplupna räntekostnader	164 526	156 851
Förutbetalda hyror och avgifter	630 779	585 309
Upplupna kostnader el	25 920	52 354
Upplupna kostnader värme	145 449	140 746
Porto	6 250	3 734
Övriga driftskostnader	91 924	341 250
	1 085 848	1 300 244

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	91 731 480	91 731 480
	91 731 480	91 731 480

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården, org.nr 769615-4801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckegården för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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*. 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Likviditetsanalys och tårtdiagram över Intäkts- och kostnadsfördelning men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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.

- 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.

- 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckegården för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortlöpa 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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, viddagna 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 663094b342505909738b9167

Finalized at: 2024-05-03 13:23:25 CEST

Title: Rev ber 2023 Lyckegården.pdf

Digest: f0dt9QdcpCLnU1UmCHEkcaJNACgA/Cb5HbI7JKSo7ic=

Initiated by: mikael@trirev.se (*mikael@trirev.se*) via Revisionsaktiebolaget Trirev 556695-1033

Signees:

- Mikael Thorell signed at 2024-05-03 13:23:19 CEST with Swedish BankID (19580904-XXXX)

Möndal 2024-

Mikael Sennerstam
Ordförande

Mats Åbonde

Pernilla Tranberg

Mikael Englund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 663094b342505909738b9167

Finalized at: 2024-05-03 13:23:19 CEST

Title: ÅR Brf Lyckegården 2023 v2.pdf

Digest: Suiuw0bdNs/407wjvgHzBWH/KN71XEbxZq20QHekUdM=

Initiated by: mikael@trirev.se (*mikael@trirev.se*) via Revisionsaktiebolaget Trirev 556695-1033

Signees:

- Mats Åbonde signed at 2024-04-30 09:20:35 CEST with Swedish BankID (**19650923-XXXX**)
- Annika Pernilla Tranberg signed at 2024-05-03 12:50:25 CEST with Swedish BankID (**19730921-XXXX**)
- Mikael Englund signed at 2024-04-30 09:45:51 CEST with Swedish BankID (**19770519-XXXX**)
- Mikael Sennerstam signed at 2024-04-30 09:22:03 CEST with Swedish BankID (**19850122-XXXX**)
- Mikael Thorell signed at 2024-05-03 13:23:19 CEST with Swedish BankID (**19580904-XXXX**)