

Årsredovisning 2022

Brf Lyckoslanten 9

769604-5769



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LYCKOSLANTEN 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-07-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-02-27.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ryttaren 9 vilken förvärvades 2002-04-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med adress Wittstocksgatan 7 / Breitenfeldsgatan 1. Byggnaden uppfördes 1925 och har värdeår 1940.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 774 kvm och 1 lokal om 287 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1st 1 rum utan kök

1st 1 rum och kök

3st 2 rum och kök

5st 3 rum och kök

16st 4 rum och kök

6st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, i avtalet ingår bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-30 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|------------|
| Yvonne Johansson | Ordförande |
| Gustaf Setterblad | Ledamot |
| Hans-Olov Wallin | Ledamot |

Valberedning

Erik Nerep.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|------------|
| Magnus Emilsson | Revisor | BoRevision |
| Carina Eriksson | Revisorsuppleant | BoRevision |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

| | |
|-----------|--|
| 2008 | Renovering hiss W7 |
| 2009 | Undercentral till fjärrvärmen |
| 2010 | Energideklaration |
| 2011 | Fönsterrenovering inkl. energi och bullerdämpande glas |
| 2012 | Ventilation dagis |
| 2012 | Värmekabelanläggning till tak |
| 2012 | Fasadrenovering |
| 2013 | Bredband till alla lägenheter |
| 2013 | Radonåtgärder dagislokalen |
| 2014 | Ny hemsida |
| 2014 | Bergvärmeutredning |
| 2014 | Utökad källsortering |
| 2014 | Renovering el-central |
| 2005-2015 | Stambyte, successivt enligt plan |
| 2015 | Brandskyddsinventering/SBA-pärm |

| | |
|------|---|
| 2015 | Utredning stammar |
| 2015 | Takräcke, lagkrav |
| 2015 | Ny matta, Wittstocksgatan |
| 2015 | Stambyte inkl. ventilation |
| 2016 | Takreparation |
| 2016 | Barnvagnsförråd |
| 2016 | Kameraövervakning |
| 2016 | Bergvärmeutredning/projekt |
| 2017 | SBA |
| 2017 | Bergvärme |
| 2018 | Byte av gasservice |
| 2018 | Nytt skärmtak på gården |
| 2019 | Renovering fönster, vindsvåningarna |
| 2020 | Renovering hiss B1 |
| 2020 | Renovering terrass W1 |
| 2020 | Renovering särskilt ansatta fönster W7/B1 |
| 2020 | Takreparation |
| 2021 | Reparation/Renovering markbeläggning innergård |
| 2021 | Spolning och filmning av dagvattenbrunnar och samlingsledning |
| 2021 | Underhåll av bergvärmepumpar |
| 2021 | Sotning öppna spisar |
| 2021 | Byte två avloppsstammar källaren |
| 2022 | Spolning och filmning/besiktning/dokumentation av avloppsstammar. Avvikelser och brister åtgärdas vartefter. |

Planerade underhåll

| | |
|------|---|
| | Avvikelser och brister i avloppsstammar enligt tidigare utförd besiktning |
| | Ny porttelefon |
| 2023 | Injustering av stamventiler |
| | Översyn av fönster |
| | Översyn av grovsoprum |

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Fastighetsskötsel | Habitek |
| Städning trapphus | Svenska Kvalitets Städ |
| Drift/Energiövervakning | Kvaliteum |
| Hisskötsel | Hissgruppen |
| Digital-Tv, basutbud | Tele 2 |
| Bredband | Ownit |
| Kamerabevakning | Securitas Direct |
| Serviceavtal Snöskottning/Takvärme | Dimson |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

- 2022 Spolning och filmning av avloppsstammar.
Avvikelser och brister åtgärdade under 2022.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om höjning av årsavgifterna med 5% från och med kvartal 2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 47 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 659 908 | 2 527 664 | 2 529 779 | 2 537 262 |
| Resultat efter fin. poster | -376 443 | -113 904 | -1 280 545 | 207 731 |
| Soliditet, % | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Yttre fond | 5 604 530 | 5 418 230 | 4 964 717 | 4 511 204 |
| Taxeringsvärde | 229 981 000 | 151 171 000 | 151 171 000 | 151 171 000 |
| Bostadsyta, kvm | 3 774 | 3 774 | 3 774 | 3 774 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 439 | 439 | 439 | 439 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 4 338 | 4 397 | 4 456 | 4 515 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,03 | 0,89 | 1,09 | 1,20 |
| Belåningsgrad, % | 19,96 | 20,10 | 20,24 | 20,40 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Föreningen får ett nytt fastighetstaxeringsbeslut vart tredje år. Taxeringsvärdet motsvarar ca 75% av fastighetens marknadsvärde två år före taxeringsåret. Prisutvecklingen har varit stark under perioden 2018-2020 vilket innebär ett högre taxeringsvärde för 2022-2024.

Förändringar i eget kapital

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 65 753 347 | - | -2 | 65 753 345 |
| Upplåtelseavgifter | 354 871 | - | 2 | 354 873 |
| Fond, yttre underhåll | 5 418 230 | - | 186 300 | 5 604 530 |
| Direkt kapitaltillskott | 1 304 270 | - | - | 1 304 270 |
| Balanserat resultat | -4 180 737 | -113 904 | -186 300 | -4 480 941 |
| Årets resultat | -113 904 | 113 904 | -376 443 | -376 443 |
| Eget kapital | 68 536 077 | 0 | -376 443 | 68 159 634 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -4 480 941 |
| Årets resultat | -376 443 |
| Totalt | <u><u>-4 857 384</u></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 689 943 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -478 813 |
| Balanseras i ny räkning | -5 068 514 |
| | <u><u>-4 857 384</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 659 908 | 2 527 664 |
| Rörelseintäkter | | 62 500 | 33 509 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 722 408 | 2 561 173 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -2 149 287 | -1 753 430 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -142 016 | -160 815 |
| Personalkostnader | 8 | -51 477 | -20 850 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -585 432 | -590 871 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 928 212 | -2 525 966 |
| RÖRELSERESULTAT | | -205 804 | 35 207 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -170 650 | -149 111 |
| Summa finansiella poster | | -170 639 | -149 111 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -376 443 | -113 904 |
| ÅRETS RESULTAT | | -376 443 | -113 904 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 82 003 444 | 82 544 188 |
| Maskiner och inventarier | 10 | 276 163 | 320 851 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 82 279 607 | 82 865 039 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 82 279 607 | 82 865 039 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 279 458 | 15 032 |
| Övriga fordringar | | 1 287 | 10 169 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 73 262 | 78 098 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 354 007 | 103 299 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 990 655 | 2 825 221 |
| Summa kassa och bank | | 2 990 655 | 2 825 221 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 344 662 | 2 928 520 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 85 624 269 | 85 793 559 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 67 412 488 | 67 412 488 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 604 530 | 5 418 230 |
| Summa bundet eget kapital | | 73 017 018 | 72 830 718 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 480 941 | -4 180 737 |
| Årets resultat | | -376 443 | -113 904 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 857 384 | -4 294 641 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 68 159 634 | 68 536 077 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 9 350 000 | 9 350 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 350 000 | 9 350 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 7 020 625 | 7 243 125 |
| Leverantörsskulder | | 87 691 | 44 509 |
| Skatteskulder | | 9 927 | 10 457 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 6 140 | 11 329 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 990 252 | 598 062 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 114 635 | 7 907 482 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 85 624 269 | 85 793 559 |

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 2 825 221 | 2 445 435 |
| Resultat efter finansiella poster | -376 443 | -113 904 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 585 432 | 590 871 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 208 989 | 476 967 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -250 708 | -19 626 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 429 653 | 144 945 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 387 934 | 602 286 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -222 500 | -222 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -222 500 | -222 500 |
| Årets kassaflöde | 165 434 | 379 786 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 990 655 | 2 825 221 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lyckoslanten 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|---------|
| Byggnad | 0,5-5 % |
| Installationer | 5-10 % |
| Maskiner och inventarier | 5-10 % |
| Fastighetsförbättringar | 2-5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringsersättning | 62 500 | 33 508 |
| Hysesintäkter, lokaler | 954 288 | 821 548 |
| Pantsättningsavgifter | 1 932 | 1 425 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 655 988 | 1 655 988 |
| Överlåtelseavgifter | 0 | 1 183 |
| Övriga intäkter | 47 700 | 47 521 |
| Summa | 2 722 408 | 2 561 173 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 45 958 | 37 107 |
| Fastighetsskötsel | 80 139 | 97 192 |
| OVK | 19 013 | 0 |
| Städ och entrémattor | 60 372 | 65 403 |
| Vinterunderhåll | 3 839 | 3 750 |
| Övrigt | 12 880 | 34 930 |
| Summa | 222 201 | 238 382 |

| Not 4, Reparationer | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsskador | 121 233 | 122 614 |
| Reparationer | 126 528 | 243 451 |
| Underhåll | 478 813 | 274 709 |
| Summa | 726 574 | 640 774 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 490 122 | 284 697 |
| Sophämtning | 175 444 | 159 974 |
| Uppvärmning | 131 390 | 93 060 |
| Vatten | 66 118 | 60 862 |
| Summa | 863 074 | 598 593 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 47 504 | 47 148 |
| Fastighetsförsäkringar | 38 444 | 37 029 |
| Fastighetsskatt | 138 418 | 128 398 |
| Kabel-TV | 51 472 | 50 106 |
| Självrisker | 61 600 | 13 000 |
| Summa | 337 438 | 275 681 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 77 869 | 76 044 |
| Konsultkostnader | 3 000 | 24 253 |
| Revisionsarvoden | 19 500 | 18 938 |
| Styrelse- och föreningsomkostnader | 3 192 | 5 136 |
| Övriga förvaltningskostnader | 38 455 | 36 444 |
| Summa | 142 016 | 160 815 |

| Not 8, Personalkostnader | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 9 745 | 4 984 |
| Styrelsearvoden | 41 732 | 15 866 |
| Summa | 51 477 | 20 850 |

| Not 9, Byggnad och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 89 748 203 | 89 748 203 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>89 748 203</u> | <u>89 748 203</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -7 204 015 | -6 663 271 |
| Årets avskrivning | -540 744 | -540 744 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-7 744 759</u> | <u>-7 204 015</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>82 003 444</u> | <u>82 544 188</u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 32 634 200 | 32 634 200 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 59 781 000 | 43 218 000 |
| Taxeringsvärde mark | 170 200 000 | 107 953 000 |
| Summa | 229 981 000 | 151 171 000 |
| Not 10, Maskiner och inventarier | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 776 363 | 776 363 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>776 363</u> | <u>776 363</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -455 512 | -405 385 |
| Avskrivningar | -44 688 | -50 127 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-500 200</u> | <u>-455 512</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>276 163</u> | <u>320 851</u> |

| Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 11 876 | 11 876 |
| Fastighetsskötsel | 4 124 | 8 072 |
| Försäkringspremier | 9 687 | 9 365 |
| Förvaltning | 20 507 | 19 411 |
| Kabel-TV | 14 184 | 12 867 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 884 | 16 507 |
| Summa | 73 262 | 78 098 |

| Not 12, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| SEB | 2023-09-28 | 3,74 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SEB | 2023-03-28 | 3,23 % | 4 675 000 | 4 675 000 |
| SEB | 2023-04-28 | 3,31 % | 1 345 625 | 1 568 125 |
| SEB | 2024-12-28 | 0,83 % | 4 675 000 | 4 675 000 |
| SEB | 2024-03-28 | 0,68 % | 4 675 000 | 4 675 000 |
| Summa | | | 16 370 625 | 16 593 125 |

Varav kortfristig del

7 020 625

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 130 550 | 75 559 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 424 889 | 355 506 |
| Städning | 5 031 | 5 031 |
| Uppvärmning | 20 663 | 17 379 |
| Utgiftsräntor | 9 586 | 4 818 |
| Vatten | 12 247 | 10 168 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 387 286 | 129 601 |
| Summa | 990 252 | 598 062 |

| Not 14, Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 19 150 000 | 19 150 000 |
| Summa | 19 150 000 | 19 150 000 |

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Gustaf Setterblad
Ledamot

Hans-Olov Wallin
Ledamot

Yvonne Johansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Magnus Emilsson
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. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 645bfbf277f09db99b517151

Finalized at: 2023-05-14 08:44:44 CEST

Title: Brf Lyckoslanten 9, 769604-5769 - 2022.pdf

Digest: WTwpnZ15J4m5Q6nNDkKIyl5/iPAvDzloFb4uTAsXJ34=-2

Initiated by: yvonne.johansson@wtwco.com (yvonne.johansson@wtwco.com) via Brf Lyckoslanten 9 769604-5769

Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2023-05-14 08:44:43 CEST with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Yvonne Katarina Johansson signed at 2023-05-11 19:12:39 CEST with Swedish BankID (19580707-XXXX)
- Gustaf Anders Oscar Setterblad signed at 2023-05-11 19:10:04 CEST with Swedish BankID (19710719-XXXX)
- Hans-Olov Wallin signed at 2023-05-13 20:28:29 CEST with Swedish BankID (19441004-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckoslanten 9, org.nr. 769604-5769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 maj 2022 med omodifierade 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 Brf Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-05-14 06:45:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6VDMD-U2INF-58FLO-436OE-C1SLW-TBGMB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>