

Årsredovisning 2023

Brf Lyckoslanten 9

769604-5769



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckoslanten 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 4.
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning vid förlust	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6.
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 kommer 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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ryttaren 9	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med adress Wittstocksgatan 7 / Breitenfeldsgatan .

Byggnaden uppfördes 1925 och har värdeår 1940.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3774 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

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Torgny Krook	Ordförande
Christer Köhler	Styrelseledamot
Ludvig Lindberg	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Nerep

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor BoRevision
Carina Eriksson Revisorssuppleant BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av ny porttelefon
Byte av entrémattor
- 2022** ● Spolning och filmning/besiktning/dokumentation av avloppsstammar. Avvikelser och brister åtgärdas vartefter.
- 2021** ● Byte två avloppsstammar källaren
Sotning öppna spisar
Underhåll av bergvärmepump
Spolning och filmning av dagvattenbrunnar och samlingsledning
Reparation/Renovering markbeläggning innergård
- 2020** ● Renovering hiss B1
Renovering terrass W7
Renovering särskilt ansatta fönster W7/B1
Takreparation
- 2019** ● Renovering fönster, vindsvåningarna
- 2018** ● Byte av gasservice
Nytt skärmtak på gården
- 2017** ● SBA
Bergvärme
- 2016** ● Takreparation
Barnvagnsförråd
Kameraövervakning
Bergvärmeutredning/projekt
- 2015** ● Brandskyddsinventering/SBA-pärm
Utredning stammar
Tackräcke, lagkrav
Ny matta, Wittstocksgatan
Stambyte inkl ventilation

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning Habitek AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust, se vidare under "Upplysning vid förlust".

Under räkenskapsåret har löptiden på ett av föreningens lån hos SEB gått ut varpå styrelsen har lagt om detta. Styrelsen har beslutat om en höjning av månadsavgifterna om 5% från och med april 2023 till följd av ett ökat kostnadsläge.

Övriga uppgifter

Under året har installation av ny porttelefon och koddosor till föreningens samtliga ytterdörrar installerats. Härutöver har nya entrémattor på både Breitenfeldtsgatan och Wittstocksgatan installerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 736 921	2 659 908	2 527 664	2 529 779
Resultat efter fin. poster	-123 703	-376 443	-113 904	-1 280 545
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	5 815 660	5 604 530	5 418 230	4 964 717
Taxeringsvärde	229 981 000	229 981 000	151 171 000	151 171 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	466	449	449	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,0	62,3	66,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 279	4 338	4 397	4 456
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 976	4 031	4 086	4 141
Sparande per kvm totalyta, kr	168	169	185	261
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	121	70	60
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	32	32	23	10
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	15	8
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	169	108	77
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,03	0,89	1,09
Räntekänslighet (%)	9,19	9,66	9,79	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 451tkr. Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat höjdes avgiften per 2023-04-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	65 753 345	-	-	65 753 345
Upplåtelseavgifter	354 873	-	-	354 873
Fond, yttre underhåll	5 604 530	-	211 130	5 815 660
Direkt kapitaltillskott	1 304 270	-	-	1 304 270
Balanserat resultat	-4 480 941	-376 443	-211 130	-5 068 514
Årets resultat	-376 443	376 443	-123 703	-123 703
Eget kapital	68 159 634	0	-123 703	68 035 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 068 514
Årets resultat	-123 703
Totalt	-5 192 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	689 943
Att från yttre fond i anspråk ta	-231 351
Balanseras i ny räkning	-5 650 809
	-5 192 217

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 736 921	2 659 908
Övriga rörelseintäkter	3	97 593	62 500
Summa rörelseintäkter		2 834 514	2 722 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 820 664	-2 149 287
Övriga externa kostnader	8	-149 486	-142 016
Personalkostnader	9	-61 468	-51 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 182	-585 432
Summa rörelsekostnader		-2 606 799	-2 928 212
RÖRELSERESULTAT		227 715	-205 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 861	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 279	-170 650
Summa finansiella poster		-351 418	-170 639
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 703	-376 443
ÅRETS RESULTAT		-123 703	-376 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	81 479 346	82 003 444
Maskiner och inventarier	11	416 981	276 163
Summa materiella anläggningstillgångar		81 896 327	82 279 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 896 327	82 279 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 794	279 458
Övriga fordringar		11 773	1 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	84 737	73 262
Summa kortfristiga fordringar		130 304	354 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 900 461	2 990 655
Summa kassa och bank		2 900 461	2 990 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 030 765	3 344 662
SUMMA TILLGÅNGAR		84 927 092	85 624 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 412 488	67 412 488
Fond för yttre underhåll		5 815 660	5 604 530
Summa bundet eget kapital		73 228 148	73 017 018
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-5 068 514	-4 480 941
Årets resultat		-123 703	-376 443
Summa fritt eget kapital		-5 192 217	-4 857 384
SUMMA EGET KAPITAL		68 035 931	68 159 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	9 350 000
Summa långfristiga skulder		0	9 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 148 125	7 020 625
Leverantörsskulder		160 922	87 691
Skatteskulder		12 167	9 927
Övriga kortfristiga skulder		0	6 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	569 947	990 252
Summa kortfristiga skulder		16 891 161	8 114 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 927 092	85 624 269

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 715	-205 804
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	575 182	585 432
	802 897	379 628
Erhållen ränta	1 861	11
Erlagd ränta	-350 013	-165 882
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 745	213 757
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	223 703	-250 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-354 240	424 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 208	387 934
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-191 902	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 902	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-222 500	-222 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-222 500	-222 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-90 194	165 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 990 655	2 825 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 900 461	2 990 655

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 %
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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 718 079	1 655 988
Hysesintäkter, lokaler	963 184	954 288
Övriga intäkter	47 518	47 700
Pant- och överlåtelseavgifter	8 140	1 932
Summa	2 736 921	2 659 908

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerering	2 855	0
Försäkringsersättning	0	62 500
Elstöd	94 738	0
Summa	97 593	62 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturerering	2 855	0
Fastighetsskötsel	61 988	80 139
Övrigt	16 059	12 880
Städ och entrémattor	55 329	60 372
OVK	0	19 013
Besiktning och service	44 882	45 958
Vinterunderhåll	3 986	3 839
Summa	185 099	222 201

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	265 425	126 528
Försäkringsskador	0	121 233
Underhåll	231 351	478 813
Summa	496 776	726 574

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	415 312	490 122
Uppvärmning	130 848	131 390
Vatten	77 284	66 118
Sophämtning	205 318	175 444
Summa	828 762	863 074

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 809	38 444
Självrisker	24 290	61 600
Kabel-TV	56 766	51 472
Bredband	47 504	47 504
Fastighetsskatt	140 658	138 418
Summa	310 027	337 438

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	35 722	38 455
Revisionsarvoden	19 500	19 500
Styrelse- och föreningskostnader	10 863	3 192
Ekonomisk förvaltning	83 401	77 869
Konsultkostnader	0	3 000
Summa	149 486	142 016

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	41 732
Sociala avgifter	11 468	9 745
Summa	61 468	51 477

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 748 203	89 748 203
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 748 203	89 748 203
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 744 759	-7 204 015
Årets avskrivning	-524 098	-540 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 268 857	-7 744 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 479 346	82 003 444
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 634 200</i>	<i>32 634 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 781 000	59 781 000
Taxeringsvärde mark	170 200 000	170 200 000
Summa	229 981 000	229 981 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	776 363	776 363
Inköp	191 902	0
Utgående anskaffningsvärde	968 265	776 363
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-500 200	-455 512
Avskrivningar	-51 084	-44 688
Utgående avskrivning	-551 284	-500 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	416 981	276 163

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 888	12 884
Fastighetsskötsel	4 380	4 124
Försäkringspremier	10 378	9 687
Kabel-TV	14 912	14 184
Bredband	11 876	11 876
Förvaltning	21 303	20 507
Summa	84 737	73 262

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-09-28	4,52 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2024-03-28	4,55 %	4 675 000	4 675 000
SEB	2024-04-28	4,58 %	1 123 125	1 345 625
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			16 148 125	16 370 625
Varav kortfristig del			16 148 125	7 020 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 035 625 kr.

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.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 011	387 286
Städning	5 025	5 031
El	61 224	130 550
Uppvärmning	21 331	20 663
Utgiftsräntor	12 852	9 586
Vatten	9 470	12 247
Förutbetalda avgifter/hyror	412 034	424 889
Summa	569 947	990 252

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 150 000	19 150 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om höjning av månadsavgifterna om 6,5% från och med februari 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Torgny Krook
Ordförande

Christer Köhler
Styrelseledamot

Ludvig Lindberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515596576

Dokument

Brf Lyckoslanten 9, 769604-5769 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-04-19 09:07:37 CEST (+0200) av Malin
Löf (ML)
Färdigställt 2024-04-26 17:01:14 CEST (+0200)

Initierare

Malin Löf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Torgny Krook (TK)
torgny.krook@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torgny Krook"
Signerade 2024-04-19 11:49:05 CEST (+0200)

Ludvig Lindberg (LL)
ludviglindberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LUDVIG LINDBERG"
Signerade 2024-04-19 09:43:50 CEST (+0200)

Christer Köhler (CK)
kohlerchrister@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER KÖHLER"
Signerade 2024-04-19 15:40:22 CEST (+0200)

Magnus Emilsson (ME)
magnus.emilsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Magnus Emilsson"
Signerade 2024-04-26 17:01:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515596576

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckoslanten 9 för räkenskapsåret

2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm

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: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-26 15:01:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>