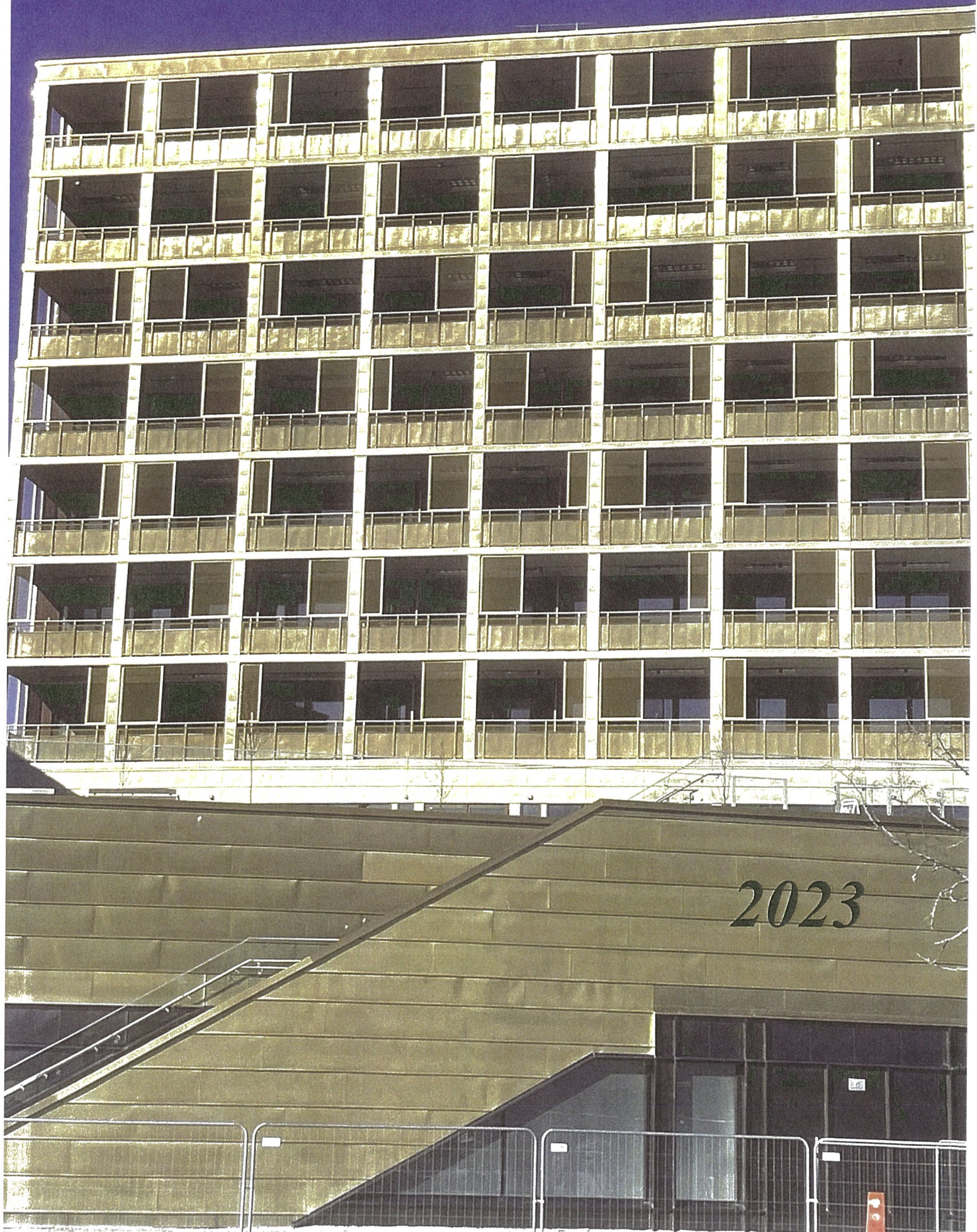


BRF LYCKAN



Årsredovisning för
BRF Lyckan i Väsby
769636-3493

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyckan i Väsby, 769636-3493, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Föreningen registrerades 2018-05-26 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen erhöll 2021-04-07 tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens fastighet. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten Vilunda 6:85 i Upplands Väsby genom fusion av dotterföreningen Väsbylyckan ekonomisk förening (org nr 769637-8566). Fusionen registrerades 2021-04-12 och samma dag registrerades en fusion mellan Väsbylyckan ekonomisk förening och Sveafastigheter Bostad SLBR AB (org nr 559177-3246), vilket bolag uppfört fastigheten Vilunda 6:85.

Föreningen omfattar 28 lägenheter varav 14 3-rums lägenheter och 14 2-rums lägenheter. Första inflyttningen i bostadsrätterna ägde rum 2021-11-01. Tillsammans med Silver Life har bedrivits ett modernt boende för seniorer med aktiv och social livsstil.

Silver Lifes verksamhet i anslutning till föreningen upphör 2024-06-30.

Brf Lyckan i Väsby är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:122 9).

Föreningens fastighet är en 3D-fastighet som bildats i samband med delning av ett markområde i centrala Upplands Väsby. Föreningen är del i en Gemensamhetsanläggning där 3 fastigheter delar på gemensamma kostnader enligt särskild fördelningsnyckel såsom kostnader för ledningar, elrum och gemensamma ytor. Vid fastighetsbildningen förvärvade föreningen sin andel av marken.

Föreningen har ännu inte upprättat en aktuell underhållsplan. Byggföretagets garantitid för fastigheten löper ut 2026-10-12 förutom för isolerglas, takpapp och in- och utvändiga tätskikt där garantitiden löper ut 2031-10-12.

Allmänt om verksamheten

Föreningens resultat för 2023 har påverkats av ett avsevärt förbättrat räntenetto. De ökade räntekostnaderna har till betydande del kompensats av ränteintäkter på medel som motsvarar den avsättning för en beräknad tilläggsköpeskillning för det tidigare förvärvet av Sveafastigheter Bostad SLBR AB. Efter anfordran har större delen av den beräknade tilläggsköpeskillningen erlagts i början av 2024. En mindre del av kravet är föremål för fortsatt utredning.

Intäkterna har ökat efter en 10% ökning av avgifterna för bostadsrätterna 2023-07-01. Omkostnaderna är på något högre nivå än föregående år där kostnaderna för renhållning och städning reducerats betydligt men där kostnader för Gemensamhetsanläggningen tillkommit. I årets kostnader ingår styrelsearvoden med 63 tkr inkl sociala avgifter.

Mot bakgrund av det förväntade bortfallet av ränteintäkter 2024 har avgifterna för bostadsrätterna per 2024-01-01 höjts med 40%. Höjningen beräknas i stort sett motsvara bortfallet av ränteintäkter 2024 jämfört med 2023.

Föreningen visar för 2023 ett överskott efter finansnetto men före avskrivningar på 385 tkr och efter avskrivningar en förlust på 930 tkr. Föreningens likviditet är god och föreningen bedöms ha god möjlighet att möta närmaste tidens ekonomiska åtaganden. Kritiskt är ränteutvecklingen inför omläggning av lån i januari 2025 och en avgiftshöjning 2025 kan inte uteslutas. Under 2023 har en garantibesiktning av anmälda fel i lägenheterna genomförts.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2020/2021 (18 mån)	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning (kr)	1 547 166	1 447 744	195 000	0
Resultat efter finansiella poster (kr)	-929 812	-1 239 129	-1 617 000	-5 000
Soliditet(%)	69	69	45	neg
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	629			
Skuldsättning per kvm,bostadsrätter(kr)	10 469			
Räntekänslighet (%)	17			
Skuldsättning per totala ytan (kr)	10 469			
Energikostnad per kvm (kr)	155			
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	82			
Sparande per kvm (kr)	190			

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar)/ totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början (kr)	83 976 000	-1 621 665	-1 239 129
Omföring av föreg års förlust		-1 239 129	1 239 129
Årets förlust			-929 812
Belopp vid årets slut	83 976 000	-2 860 794	-929 812

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten(kronor) :	
Ansamlad förlust	-2 860 794
Årets förlust	-929 812
	-3 790 606
Balanseras i ny räkning	-3 790 606
Summa	-3 790 606

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	3	1 547 166	1 447 744
Övriga rörelseintäkter		0	3 588
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 547 166	1 451 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-868 738	-943 854
Övriga externa kostnader	5	-165 221	-73 802
Personalkostnader	2	-63 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 168	-1 241 330
Summa rörelsekostnader		-2 412 127	-2 258 986
Rörelseresultat		-864 961	-807 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		497 314	29 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 165	-460 633
Summa finansiella poster		-64 851	-431 475
Resultat efter finansiella poster		-929 812	-1 239 129
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-929 812	-1 239 129
Skatter			
Årets resultat		-929 812	-1 239 129

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	99 309 357	101 045 741
Summa materiella anläggningstillgångar		99 309 357	101 045 741
Summa anläggningstillgångar		99 309 357	101 045 741
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 915	237 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 798	49 210
Summa kortfristiga fordringar		256 713	287 035
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 664 391	16 474 574
Summa kassa och bank		16 664 391	16 474 574
Summa omsättningstillgångar		16 921 104	16 761 609
SUMMA TILLGÅNGAR		116 230 461	117 807 350

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		83 976 000	83 976 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 860 794	-1 621 665
Årets resultat		-929 812	-1 239 129
Summa fritt eget kapital		-3 790 606	-2 860 794
Summa eget kapital		80 185 394	81 115 206
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 491 083	10 612 383
Summa långfristiga skulder		10 491 083	10 612 383
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 687 912	10 809 242
Leverantörsskulder		97 174	70 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 768 898	15 199 580
Summa kortfristiga skulder		25 553 984	26 079 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 230 461	117 807 350

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-864 961	-807 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 315 168	1 241 330
	450 207	433 676
Erhållen ränta	497 314	29 158
Erlagd ränta	-562 165	-460 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 356	2 201
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 322	61 535
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-452 972	-16 202 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 294	-16 138 618
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 760 743
Justering av 2022 års förvärv	421 216	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	421 216	-14 760 743
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av insatser		2 833 000
Upptagna lån		21 567 203
Amortering av låneskulder	-194 104	-194 104
Lösen av byggnadskreditiv		-64 640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 104	-40 433 901
Årets kassaflöde	189 818	-71 333 262
Likvida medel vid årets början	16 474 574	87 807 835
Likvida medel vid årets slut	16 664 392	16 474 573

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20

Not 2 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	58 623	0
Summa	58 623	0
Sociala kostnader	4 377	
Summa	63 000	

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 272 027	1 234 494
Garageintäkter	195 000	213 250
Övriga intäkter	80 138	3 588
Summa	1 547 165	1 451 332

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Underskrifter

Upplands Väsby

Datum framgår av den digitala underskriften.

Olof Granström Datum
Styrelseordförande

Magnus Härdén Datum
Styrelseledamot

Bertil Lindén Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby
Org.nr 769636-3493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby 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 2023-12-31 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.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner 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 revisionssed 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 tryggsamt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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, 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

BERTIL LINDÉN

2261bf73-5ee0-466a-b2d2-49ec5d3c9c0e - 2024-05-23 11:54:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 78ec72b9-0d55-4a07-be61-45585ba4c7cd - SE

MAGNUS HÄRDÉN

ac65f69f-683f-4272-865a-bb45ce546365 - 2024-05-23 12:16:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 85cdf8c0-fbft-495e-bbbl-953aa6c6baf6 - SE

OLOF LEONARD GRANSTRÖM

b9fe8661-04ae-4b38-9a6b-c897ece51dcd - 2024-05-23 20:28:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a25da63f-2f77-4afd-8e3d-26e4e0536b38 - SE

Alexandra Camilla L Lindqvist

d079470e-632a-46ef-bc68-b6cb4c50053e - 2024-05-23 21:53:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e3550938-733d-4b83-a0a2-57ac8e9a915c - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Brf Lyckan i Väsby	Utfall 2023	Budget 24	jan-apr 24 Utfall
--------------------	----------------	-----------	----------------------

Avgifter	1272	1755	597
Garage, netto	30	20	15
Övrigt	80		
Summa intäkter	1382	1775	612

Administration	70	65	15
Fastighetsskötsel	76	63	17
Löpande underhåll	89	15	
Städning	27	15	12
Renhållning	83	40	13
Försäkring	26	30	32
Vatten	59	65	24
El	1	2	
Värme	254	275	140
Övrigt	74	25	12

Delsumma	759	595	265
Styrelsearvode	63	125	42
Reserv okända kostnader		100	
Reserv Gemensamt SB	100	60	20
Summa kostnader	922	880	327

Resultat före räntor	460	895	285
-----------------------------	------------	------------	------------

Räntekostnader	-562	-640	-215
Ränteintäkter	487	90	90

Resultat före avskrivn	385	345	160
-------------------------------	------------	------------	------------

