

# Årsredovisning 2023

Brf Lyckliga gatan

769605-6378



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckliga gatan

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

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-25.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Kilen                | 2000    | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 762 kvm och 4 lokaler om 266 kvm. Byggnadernas totalyta är 1028 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Carl Henrik Sjöström | Ordförande      |
| Göran Starborg       | Styrelseledamot |
| Tobias Sandström     | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| David Oskar Petter Walman | Revisor |
| Rävisor AB                | Revisor |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### Utförda historiska underhåll

|             |   |                                                                                                                      |
|-------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2023</b> | ● | Fasad<br>Balkonger<br>Byte av entrédörrar<br>Ommålning av trapphus<br>Lågenergilampor med rörelsedetektor i trapphus |
| <b>2020</b> | ● | Torkskåp                                                                                                             |
| <b>2018</b> | ● | Ventilation                                                                                                          |
| <b>2014</b> | ● | Tvättmaskiner                                                                                                        |
| <b>2012</b> | ● | Avlopp, dagbrunn                                                                                                     |
| <b>2007</b> | ● | Restaurang till affärslokal                                                                                          |
| <b>2002</b> | ● | Markanläggning                                                                                                       |

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Renovering av fasad

Ommålning av trapphus

Byte av entrédörrar

Installerat lågenergilampor med rörelsedetektor i trapphus installerade

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 25%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 1 013  | 889    | 863    | 864    |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 218 | -136   | -54    | 98     |
| Soliditet (%)                                      | 71     | 81     | 59     | 59     |
| Yttre fond                                         | 976    | 888    | 817    | 746    |
| Taxeringsvärde                                     | 29 379 | 29 379 | 23 674 | 23 674 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 765    | 653    | 653    | 653    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 56,4   | 53,3   | 54,2   | 55,8   |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 161  | 5 701  | 6 559  | 6 631  |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 791  | 4 226  | 4 862  | 4 915  |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -554   | 41     | 151    | 193    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 106    | 44     | -      | -      |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 172    | 158    | -      | -      |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 25     | 17     | -      | -      |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 303    | 220    | -      | -      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,70   | 1,48   | 1,11   | 1,46   |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,98  | 8,73   | 10,05  | 10,16  |

**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.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -569 294 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Orsakan till förlusten är omfattande renovering och underhålls arbete t.ex. fasad- och balkongsrenovering, byte av entréportar, målning av trapphus samt byte till rörelsedetektorer för lamporna i trapphuset.

Vi har under 2023 valt att öka avgiften för våra medlemmar och kommer eventuellt behöva göra detta ännu en gång för att kunna hålla vår budget.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31    | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31    |
|-----------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Insatser              | 7 828         | -                                            | -                               | 7 828         |
| Upplåtelseavgifter    | 3 745         | -                                            | -                               | 3 745         |
| Fond, yttre underhåll | 888           | -                                            | 88                              | 976           |
| Uppskrivningsfond     | 12 174        | -                                            | -                               | 12 174        |
| Balanserat resultat   | -4 808        | -136                                         | -88                             | -5 033        |
| Årets resultat        | -136          | 136                                          | -1 218                          | -1 218        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>19 691</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 218</b>                   | <b>18 473</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -5 033        |
| Årets resultat      | -1 218        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 251</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 88            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -471          |
| Balanseras i ny räkning              | -5 869        |
|                                      | <b>-6 251</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 013         | 889           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 21            | 45            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 033</b>  | <b>934</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 661        | -688          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -153          | -83           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -57           | -53           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -178          | -178          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 050</b> | <b>-1 002</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 016</b> | <b>-68</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8             | 0             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -210          | -69           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-202</b>   | <b>-69</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 218</b> | <b>-136</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 218</b> | <b>-136</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Byggnad och mark                              | 12  | 25 012        | 23 766        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 20            | 22            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>25 031</b> | <b>23 788</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>25 031</b> | <b>23 788</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 51            | 34            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 46            | 63            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 81            | 82            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>178</b>    | <b>179</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |               |               |
| Kassa och bank                                |     | 684           | 417           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>684</b>    | <b>417</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>861</b>    | <b>596</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>25 893</b> | <b>24 384</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 11 573        | 11 573        |
| Uppskrivningsfond                            |     | 12 174        | 12 174        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 976           | 888           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>24 724</b> | <b>24 636</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | -5 033        | -4 808        |
| Årets resultat                               |     | -1 218        | -136          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-6 251</b> | <b>-4 945</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>18 473</b> | <b>19 691</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 981         | 4 344         |
| Leverantörsskulder                           |     | 65            | 76            |
| Skatteskulder                                |     | 17            | 8             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 85            | 75            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 272           | 190           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 420</b>  | <b>4 693</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>25 893</b> | <b>24 384</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023          | 2022        |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |               |             |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 016</b> | <b>-68</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |               |             |
| Årets avskrivningar                                                             | 178           | 178         |
|                                                                                 | <b>-838</b>   | <b>111</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 8             | 0           |
| Erlagd ränta                                                                    | -158          | -69         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-988</b>   | <b>42</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |               |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 2             | -8          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 39            | 43          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-948</b>   | <b>77</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |               |             |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 422        | 0           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 422</b> | <b>0</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |               |             |
| Upptagna lån                                                                    | 2 700         | 0           |
| Amortering av lån                                                               | -63           | -654        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 637</b>  | <b>-654</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>267</b>    | <b>-577</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>417</b>    | <b>993</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>684</b>    | <b>417</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lyckliga gatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Fastighetsförbättringar  | 3,3 - 10 % |
| Maskiner och inventarier | 5 %        |
| Byggnad                  | 1 - 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2023         | 2022       |
|--------------------------|--------------|------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 541          | 455        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 399          | 363        |
| Hysesintäkter, p-platser | 16           | 14         |
| Kabel-TV/Bredband        | 42           | 42         |
| Övriga intäkter          | 14           | 14         |
| <b>Summa</b>             | <b>1 013</b> | <b>889</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023      | 2022      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning  | 0         | 0         |
| Elprisstöd               | 7         | 0         |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0         | 30        |
| Övriga rörelseintäkter   | 14        | 15        |
| <b>Summa</b>             | <b>21</b> | <b>45</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 36         | 39         |
| Besiktning och service | 36         | 11         |
| Städning               | 17         | 17         |
| Trädgårdsarbete        | 0          | 6          |
| Snöskottning           | 34         | 0          |
| Övrigt                 | 5          | 36         |
| <b>Summa</b>           | <b>128</b> | <b>109</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2023       | 2022       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Reparationer                | 24         | 108        |
| Trapphus/port/entr          | 58         | 0          |
| Dörrar och lås/porttele     | 142        | 8          |
| VA                          | 7          | 0          |
| Ventilation                 | 3          | 2          |
| El                          | 17         | 10         |
| Fasader                     | 17         | 6          |
| Balkonger                   | 221        | 8          |
| Temp. rep und eller projekt | 122        | 39         |
| <b>Summa</b>                | <b>612</b> | <b>181</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2023       | 2022     |
|---------------------|------------|----------|
| Trapphus/port/entré | 296        | 0        |
| Balkonger           | 175        | 0        |
| <b>Summa</b>        | <b>471</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023       | 2022       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 109        | 46         |
| Uppvärmning  | 177        | 163        |
| Vatten       | 25         | 18         |
| Sophämtning  | 23         | 22         |
| <b>Summa</b> | <b>334</b> | <b>248</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0          | 30         |
| Självrisker            | 0          | 14         |
| KabelTV/Bredband       | 48         | 44         |
| Övrigt                 | 2          | 2          |
| Fastighetsskatt        | 66         | 61         |
| <b>Summa</b>           | <b>116</b> | <b>150</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023       | 2022      |
|------------------------------|------------|-----------|
| Förbrukningsmaterial         | 15         | 1         |
| Juridiska kostnader          | 0          | 1         |
| Övriga förvaltningskostnader | 64         | 25        |
| Revisionsarvoden             | 33         | 18        |
| Ekonomisk förvaltning        | 41         | 38        |
| <b>Summa</b>                 | <b>153</b> | <b>83</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023      | 2022      |
|------------------|-----------|-----------|
| Styrelsearvoden  | 40        | 40        |
| Sociala avgifter | 17        | 13        |
| <b>Summa</b>     | <b>57</b> | <b>53</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023       | 2022      |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 210        | 69        |
| Övriga räntekostnader                               | 0          | 0         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>210</b> | <b>69</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |               |               |
| Ingående                                      | 26 092        | 13 918        |
| Årets inköp                                   | 1 422         | 12 174        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>27 514</b> | <b>26 092</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |               |               |
| Ingående                                      | -2 326        | -2 150        |
| Årets avskrivning                             | -176          | -176          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 503</b> | <b>-2 326</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>25 012</b> | <b>23 766</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>15 728</i> | <i>15 728</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |               |               |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 13 651        | 13 651        |
| Taxeringsvärde mark                           | 15 728        | 15 728        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>29 379</b> | <b>29 379</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |            |            |
| Ingående                              | 40         | 40         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>40</b>  | <b>40</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |            |            |
| Ingående                              | -18        | -16        |
| Avskrivningar                         | -2         | -2         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-20</b> | <b>-18</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>20</b>  | <b>22</b>  |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 46         | 63         |
| <b>Summa</b> | <b>46</b>  | <b>63</b>  |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23         | 49         |
| Fastighetsskötsel                                   | 10         | 9          |
| Försäkringspremier                                  | 34         | 0          |
| Kabel-TV                                            | 0          | 1          |
| Bredband                                            | 0          | 11         |
| Förvaltning                                         | 14         | 12         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>81</b>  | <b>82</b>  |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2024-06-30               | 5,05 %                  | 2 450               | 2 477               |
| Stadshypotek          | 2024-06-30               | 5,55 %                  | 1 846               | 1 867               |
| Stadshypotek          | 2024-06-30               | 5,25 %                  | 390                 |                     |
| Stadshypotek          | 2024-09-30               | 5,15 %                  | 2 294               |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 981</b>        | <b>4 344</b>        |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 981               | 4 344               |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 394 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 18         |
| Städning                                            | 3          | 3          |
| El                                                  | 5          | 8          |
| Uppvärmning                                         | 26         | 25         |
| Utgiftsräntor                                       | 58         | 7          |
| Löner                                               | 55         | 40         |
| Sociala avgifter                                    | 17         | 13         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 88         | 76         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>272</b> | <b>190</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

7 715

2022-12-31

7 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Carl Henrik Sjöström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Göran Starborg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tobias Sandström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:

HJGzmQsl7A

ENVELOPE ID:

r14WQmigQA-HJGzmQsl7A

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckliga gatan, 769605-6378 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. GÖRAN STARBORG<br>goran.starborg@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 12:11<br>14.05.2024 12:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/01/08)<br>IP: 83.248.23.47   |
| 2. Tobias Sandström<br>Tobias.sandstrom90@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 13:01                     | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/01/22)                       |
| 3. CARL HENRIK SJÖSTRÖM<br>carlhenrik.sjostrom@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 21:29<br>14.05.2024 21:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/07/06)<br>IP: 94.191.152.170 |
| 4. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se          | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 22:10<br>14.05.2024 22:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckliga gatan  
769605-6378**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckliga gatan för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckliga gatan för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:

SkLzmmJxmC

ENVELOPE ID:

rkXbmQsXMA-SklzmmJxmC

DOCUMENT NAME:

rb Lyckliga gatan.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman |  Signed | 14.05.2024 22:10 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) |
| info@ravisor.se              | Authenticated                                                                            | 14.05.2024 22:09 | Low    | IP: 83.227.16.49                 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed