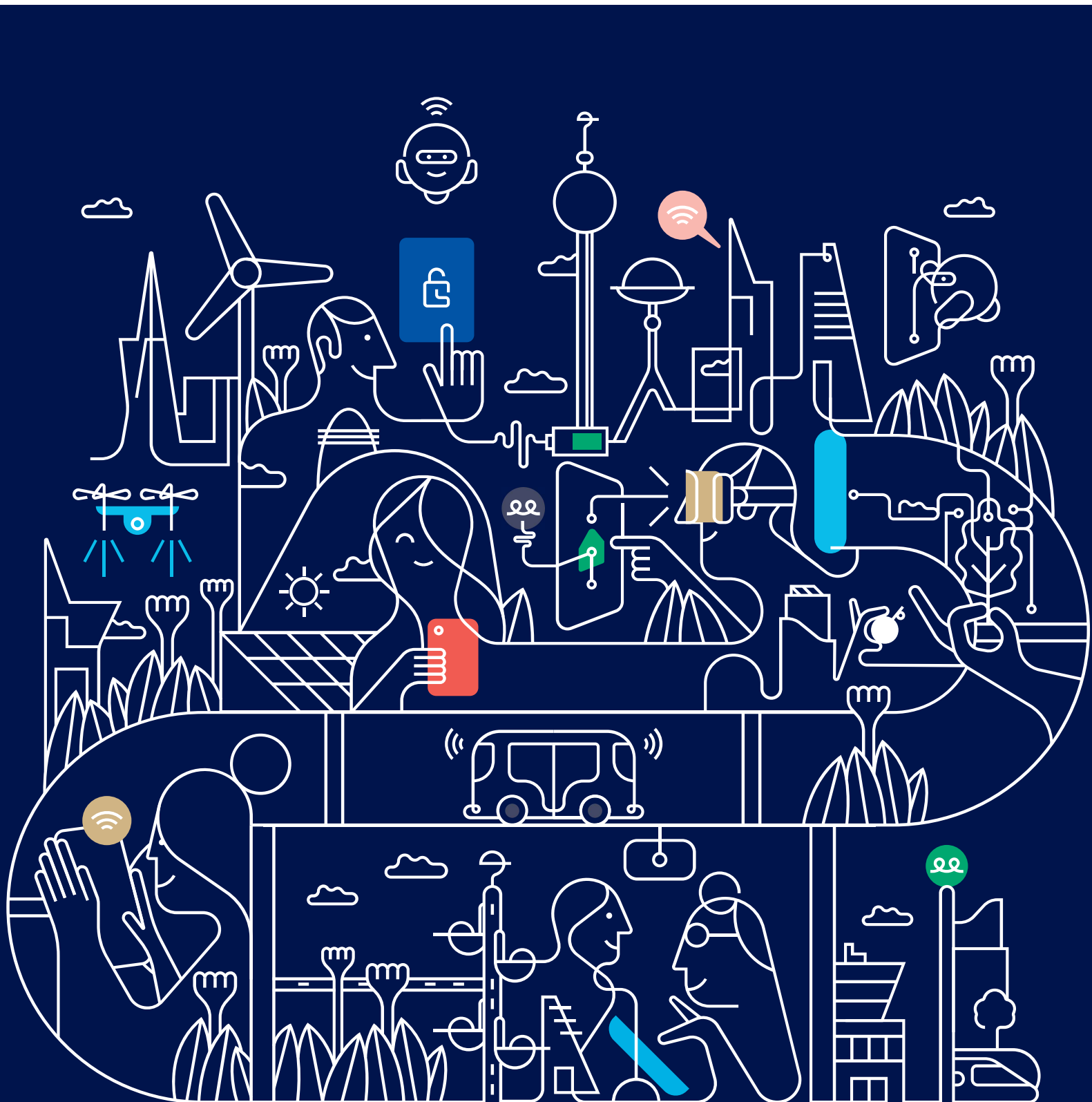




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lyckan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyckan

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kalmar.

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

Styrelsen

Christer Månsson	Ordförande	
Per Anarp	Ledamot	2023
Peter Eskilsson	Ledamot	
Ajla Husic	Ledamot	2023
Jörgen Olsson	Ledamot	2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Anarp, Ajla Husic och Jörgen Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	KPMG
------------------	----------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 1	2021	Kalmar
Majrovan 1	2021	Kalmar

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen golvvärme, frånluftsvärmepump NIBE.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2020 - 2022 och består av 4 småhus.

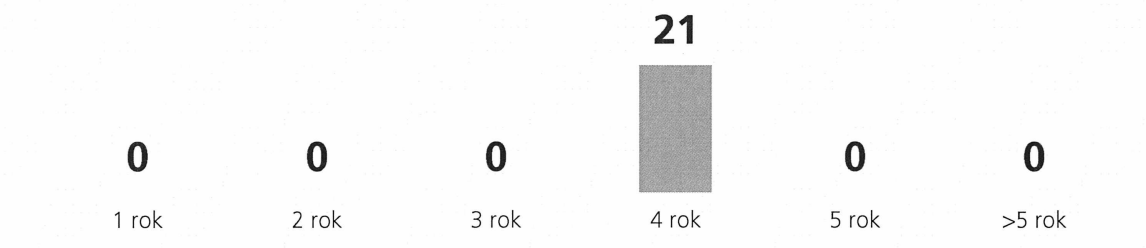
Fastigheternas värdeår är ej fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 1 911 m², varav 1 911 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2038.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB	Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning

Övrig information

Följer den ekonomiska planen.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 018 159
Finansiella intäkter	48
Minskning kortfristiga fordringar	54 964 723
Medlemsinsatser	0
Ersättning från OBOS för yttrefond	7 329
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	628 563

56 618 821

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	560 199
Finansiella kostnader	373 640
Ökning av materiella anläggningstillgångar	22 048 250
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	33 110 449

56 092 537

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

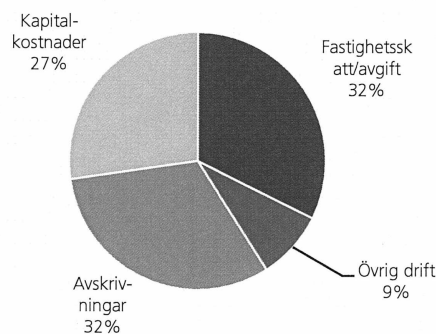
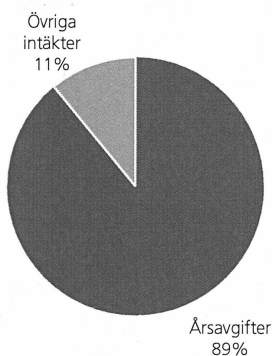
526 284

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

526 284

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighetsnybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	474	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 780	31 107	1 025	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	196	0	0	0
Soliditet (%)	67	33	40	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-351	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	913	0	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 1 911 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 515 000	0	0	54 515 000
Fond för yttre underhåll	70 662	70 662	0	0
S:a bundet eget kapital	54 585 662	70 662	0	54 515 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-63 333	-63 333	0	0
Årets resultat	-351 347	-351 347	0	0
S:a fritt eget kapital	-414 680	-414 680	0	0
S:a eget kapital	54 170 982	-344 018	0	54 515 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-351 347
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 333
summa balanserat resultat	-414 680

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-414 680
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	913 153	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 006	0
Summa rörelseintäkter		1 018 159	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-466 853	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 364	0
Personalkostnader	Not 6	-14 982	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-435 715	0
Summa rörelsekostnader		-995 914	0
RÖRELSERESULTAT		22 244	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 640	0
Summa finansiella poster		-373 592	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-351 347	0
ÅRETS RESULTAT		-351 347	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	80 579 285	18 020 000
Pågående byggnation	Not 9	0	40 946 750
Summa materiella anläggningstillgångar		80 579 285	58 966 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 579 285	58 966 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	52 995 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	555 762	2 028 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 293	0
Summa kortfristiga fordringar		585 055	55 023 494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		585 055	55 023 494
SUMMA TILLGÅNGAR		81 164 339	113 990 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 515 000	54 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	70 662	0
Summa bundet eget kapital		54 585 662	54 515 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-63 333	0
Årets resultat		-351 347	0
Summa fritt eget kapital		-414 680	0
SUMMA EGET KAPITAL		54 170 982	54 515 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 13	0	59 444 824
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 409 356	0
Summa långfristiga skulder		17 409 356	59 444 824
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 925 019	0
Leverantörsskulder		29 293	0
Skatteskulder		469 980	30 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	159 710	0
Summa kortfristiga skulder		9 584 002	30 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 164 339	113 990 244

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 År	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	906 203	0
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	-53	0
	913 153	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	105 006	0
	105 006	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	3 078	0
		3 078	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 195	0
		21 195	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	442 580	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	466 853	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	0
	Inkassering avgift/hyra	1 025	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	0
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	28 987	0
	Administration	25 089	0
		78 364	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	11 400	0
	Sociala kostnader	3 582	0
		14 982	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	435 715	0
		435 715	0

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 020 000	0
	RedU9	0	6 253 631
	Nyanskaffningar	62 995 000	11 766 369
	Utgående anskaffningsvärde	81 015 000	18 020 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-435 715	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-435 715	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 579 285	18 020 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 020 000	18 020 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 598 000	1 500 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	1 542 000
		46 998 000	3 042 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 998 000	3 042 000
		46 998 000	3 042 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	40 946 750
		0	40 946 750
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	27 427	0
	Klientmedel hos SBC	526 284	0
	Fordringar kreditfakturer	2 051	0
	Avräkning byggare	0	2 028 494
		555 762	2 028 494
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	29 293	0
		29 293	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	63 333	0
	Ersättning ifrån OBOS	7 329	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	70 662	0

Not 13	BYGGNADSKREDITIV	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad kredit	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0	-59 444 824

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	OBOS Banken	1,200 %	8 777 794	0	2023-02-21
	OBOS Banken	1,630 %	8 777 794	0	2024-02-21
	OBOS Banken	2,100 %	8 778 787	0	2026-02-21
	Summa skulder till kreditinstitut		26 334 375	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 925 019	0	
			17 409 356	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 230 208 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	11 400	0
	Sociala avgifter	3 582	0
	Ränta	49 798	0
	Avgifter och hyror	4 315	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	90 615	0
		159 710	0

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga planerade större underhållsarbeten.

Styrelsens underskrifter

Kalmar den / 2023

Christer Månsson
Ordförande

Per Anarp
Ledamot

Peter Eskilsson
Ledamot

Ajla Husic
Ledamot

Jörgen Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckan, org. nr 769638-4085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 187 000	906 203	1 087 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 004	0
Öresutjämning	0	-53	0
Övriga intäkter	0	105 006	0
	1 187 000	1 018 159	1 087 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Gemensamma utrymmen	0	-3 078	0
	0	-3 078	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-25 000
	0	0	-25 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 500	-21 195	-27 000
	-27 500	-21 195	-27 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-469 980	0
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	27 400	0
	0	-442 580	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 563	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 025	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 250	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-28 987	-44 000
Administration	-1 000	-25 089	0
Konsultarvode	-11 000	0	0
	-81 000	-78 364	-61 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-11 400	-15 000
Arbetsgivaravgifter	0	-3 582	0
	-15 000	-14 982	-15 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-523 000	-435 715	-525 000
	-523 000	-435 715	-525 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-646 500	-995 914	-653 000
RÖRELSERESULTAT	540 500	22 244	434 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	27	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-672 000	-373 640	-663 000
	-672 000	-373 592	-663 000
RESULTAT	-131 500	-351 347	-229 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se