Årsredovisning för

BRF Lyckan 1

724000-0153

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyckan 1, 724000-0153, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningens mark innehas med äganderätt och fastigheten har ingen del i någon samfällighet.

Föreningen består av 14 bostadsrätter med en total lägenhetsyta på 792 m2.

Lägenhetöverlåtelser; Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsemöten; Under året har ordinarie föreningsstämma, samt att tre styrelsemöten hållits.

Fastighetsförvaltning/Underhåll: Under årets gång så har en Underhållsplan upprättats, samt så har det förekommit både inre och yttre reparationer av betong skador, samt översyn/renovering av några synliga avloppsstammar.

Förväntande reparationer under kommande år; Årligt Underhåll/reparationer av fastigheterna, Renovering av fjärrvärmecentral, lagning och målning av frostskador. Tak och fasad tvätt.

Årsavgift; Under 2024 har årsavgiften höjts med 5 %, Under början av 2025 kommer årsavgiften att höjas med 10 % och en avgiftshöjning för lokal med 50 % från kvartal 3 2025.

Styrelseledamöter
Mikael Carlsson, ordförande
Cia Axén, sekreterare
Göran Axén, kassör
Bo Ståhlberg, suppleant

Revisor
Robert Andersson, Digit ekonomibyrå AB

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning	692 657	668 319	658 611	651 697
Totala intäkter kr/kvm	875	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-123 554	-125 899	26 624	110 796
Soliditet, %	13,9	17,2	21,5	20,5
Årsavgift kr/kvm	829	799	788	783
Årsavgifter/totala intäkter %	94,8	-	-	-
Skuldsättningsgrad bostadsrättsyta	2 425	2 467	2 508	2 550
Sparande kr/kvm	100	120	149	172
Räntekänslighet %	2,77	2,92	3,02	3,05
Energikostnad kr/kvm	277	230	202	147

Nya nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 saknar tidigare års jämförelsetal, därav 0.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Belopp vid årets början	32 270	511 999	29 001	-125 899	447 371
Resultatdisposition enligt förenings-stämman		-96 898	96 898	29 001	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				96 898	
Årets resultat			-125 899	-123 554	-123 554
Belopp vid årets utgång	**32 270**	**415 101**	**-**	**-123 554**	**323 817**

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Årets resultat	-123 554
Totalt	-123 554
disponeras för:	
Ianspråkstagande av reparationsfond	-123 554
Balanseras i ny räkning	-
Summa	-123 554

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

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Framtida underhållsåtgärder kan komma att finansieras genom att avgifterna höjs, alternativt att föreningen kan behöva ta upp nya lån för att finansiera underhåll m.m. Kostnaderna för sådana lån kan också innebära att avgifterna kan behöva höjas.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	692 657	668 319
Övriga rörelseintäkter		-	4 010
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		692 657	672 329
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	*3*	-565 253	-552 669
Övriga externa kostnader	*4*	-82 179	-102 964
Personalkostnader	*5*	-26 807	-200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 691	-80 672
Summa rörelsekostnader		-751 930	-736 505
Rörelseresultat		-59 273	-64 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 336	-61 801
Summa finansiella poster		-64 281	-61 723
Resultat efter finansiella poster		-123 554	-125 899
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-123 554	-125 899
Skatter			
Årets resultat		**-123 554**	**-125 899**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	128 050	128 050
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	14 800	22 200
Om- och tillbyggnationer		1 439 345	1 509 636
Summa materiella anläggningstillgångar		1 582 195	1 659 886
Summa anläggningstillgångar		1 582 195	1 659 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		44 503	44 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 016	9 998
Summa kortfristiga fordringar		54 519	54 424
Kassa och bank			
Kassa och bank		700 244	888 475
Summa kassa och bank		700 244	888 475
Summa omsättningstillgångar		754 763	942 899
SUMMA TILLGÅNGAR		2 336 958	2 602 785

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 270	32 270
Fond för yttre reparationer		415 101	511 999
Summa bundet eget kapital		447 371	544 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-	29 001
Årets resultat		-123 554	-125 899
Summa fritt eget kapital		-123 554	-96 898
Summa eget kapital		323 817	447 371
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	1 887 981	1 920 817
Summa långfristiga skulder		1 887 981	1 920 817
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 603	96 062
Övriga skulder	*8*	32 836	39 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 721	99 306
Summa kortfristiga skulder		125 160	234 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 336 958	2 602 785

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-123 554	-125 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	77 691	80 672
	-45 863	-45 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-45 863**	**-45 227**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-96	-167
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-109 436	89 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-155 395**	**43 681**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-32 836	-32 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-32 836**	**-32 836**
Årets kassaflöde	**-188 231**	**10 845**
Likvida medel vid årets början	**888 475**	**877 630**
Likvida medel vid årets slut	**700 244**	**888 475**

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	20-50
-Inventarier och installation	5-10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Totala intäkter, kr/kvm
Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgif/kvm
Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %
Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Skuldsättning bostadsrättsyta
Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen.
Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Sparande/kvm
(här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet
En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad/kvm
Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Källa: FAR och Förvaltarforum

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Månadsavgifter	656 657	633 519
Garage och parkering	36 000	34 800
Summa	**692 657**	**668 319**

Not 3 Drift och underhåll

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Övriga fastighetskostnader	2 867	-
El	19 857	16 682
Uppvärmning	186 676	167 629
Vatten och avlopp	89 318	60 915
Fastighetsskötsel och lokalvård	23 059	21 882
Reparation och underhåll	144 704	200 576
Telia bredband	33 515	20 760
Fastighetsförsäkring	45 088	44 056
Fastighetsavgift	20 169	20 169
Summa	**565 253**	**552 669**

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Administrationskostnader	64 626	68 576
Extern revision	12 500	11 250
Övrigt	5 053	23 139
Summa	**82 179**	**102 965**

Not 5 Arvoden

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Arvoden	20 400	-
Sociala kostnader	6 407	200
Summa	**26 807**	**200**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 854 381	3 854 381
-Mark	128 050	128 050
	3 982 431	3 982 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 344 745	-2 271 473
-Årets avskrivning enligt plan	-70 291	-73 272
	-2 415 036	-2 344 745
Redovisat värde vid årets slut	**1 567 395**	**1 637 686**
Taxeringsvärde byggnad - bostäder, lokal	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder, lokal	1 723 000	1 723 000
	6 723 000	6 723 000
Beräknat ursprungligt värde på mark	128 500	128 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 000	37 000
Vid årets slut	37 000	37 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 800	-7 400
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 400	-7 400
Vid årets slut	-22 200	-14 800
Redovisat värde vid årets slut	**14 800**	**22 200**

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta*	*Villkorsändringsdag*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Handelsbanken	05-001291-069899	2,35	2025-04-30	427 500	5 000
Handelsbanken	05-001291-167675	3,61	2025-04-30	1 081 397	4 720
Handelsbanken	05-001291-249402	4,08	2028-03-01	411 920	23 116

Underskrifter

Motala den 2025

Mikael Carlsson
Styrelseordförande

Göran Axén
Kassör

Cia Axén
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025

Robert Andersson
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma