

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- kassaflödesanalys	5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Lyckan 9, 716419-9429 får härmed avge årsredovisning för år 2023, föreningens 36:e verksamhetsår.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjanderätt, och utan tidsbegränsning.

Föreningens adress är Sturevägen 12B, 12C och 12 D. Postadress är Sturevägen 12D.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrat i Trygg Hansa, med bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningens bank är Swedbank, med kontaktperson Yasemin Adsten.

Fastigheten är byggd 1936, och genomgick en ombyggnation 1988 då föreningen etablerades.

Tomten ägs av föreningen.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. (1999:1229)

Föreningens säte: Danderyds kommun.

Föreningen har under 2023 haft 3 medlemmar. Fastighetens totalyta är 406 kvm, och bostadsrätterna fördelas på två 6 rok, och en 5 rok som ägs av privatpersoner.

Bostadsrätten för lägenhet 1103 har under hösten övertagits från Anne Grefberg till Anne Grefbergs dödsbo. Styrelsen beviljade under september 2023 medlemskap i BRF Lyckan 9 för Anne Grefbergs dödsbo.

Under 2023 har ett antal större underhållsåtgärder genomförts i föreningen; nya balkongräcken, nytt staket mot Sturevägen, grusning av uppfarterna samt byte av fönster i lgh 1101 Kjellmert.

Jan Minnema, tidigare ägare till Bostadsrätten för lägenhet 1101 satt kvar i föreningens styrelse fram till den ordinarie stämman 23 maj 2023, då ny styrelse valdes.

Med anledning av ordförande Anne Grefbergs hastiga bortgång i slutet av augusti 2023 konstituerade styrelsen om sig. Lotta Kjellmert ersatte Anne Grefberg som styrelseordförande. Lukas Grefberg kvarstod som ledamot och Olle Kjellmert kvarstod som suppleant.

Föreningen har ansökt och erhållit elstöd.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

2023-01-01 till 2023-05-23

Anne Grefberg	ordförande
Lukas Grefberg	ledamot
Jan Minnema	ledamot
Theodor Grefberg	suppleant

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

Från 2023-05-23

Anne Grefberg	ordförande
Lukas Grefberg	ledamot
Lotta Kjellmert	ledamot
Olle Kjellmert	suppleant

Från 2023-09-25

Lotta Kjellmert	ordförande
Lukas Grefberg	ledamot
Olle Kjellmert	suppleant

Revisor

Jan-Erik Forsberg JEF Holding AB

Årsstämma hölls den 23 maj 2023.

Pga Anne Grefbergs bortgång råder osäkerhet kring hur många protokollförda styrelsemöten som har hållits under året.

Taxeringsvärde:	2023	2022
Byggnad	5 800 000	5 800 000
Mark	4 508 000	4 508 000
Summa:	10 308 000	10 308 000

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Det är vid räkenskapsårets slut 3 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	224 633	180 053	244 944	192 333
Årsavgiftens andel av totala intäkter	58%	100%	100%	100%
Resultat efter finansiella poster	-584 476	-102 226	-570 748	-33 301
Soliditet (%)	25,16	46,27	34,56	51,13
Årsavgift / kvm boyta, 406 kvm	553	443	603	474
Energikostnad / kvm boyta, 406 kvm	94	110	70	52
Lån kvm / boyta 406 kvm	4858	3 627	3 627	3 627
Låneränta / boyta 406 kvm	224	94	60	67
Sparande / boyta 406 kvm	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

Förändring eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	304 711	0	0	304 711
Upplåtelseavgifter	1 598 697	0	0	1 598 697
Dispositionsfond	15 000	0	0	15 000
Fond för yttre underhåll	266 000	24 000	0	242 000
Kapitaltillskott	320 000		0	320 000
S:a bundet eget kapital	2 504 408	24 000	0	2 480 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	- 1 179 197	- 126 226	- 102 226	- 1 052 971
Årets resultat	- 584 476	- 482 250	102 226	- 102 226
S:a ansamlad förlust	-1 763 673	- 608 476	0	- 1 155 197
S:a eget kapital	740 735	584 476	0	1 325 211

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 179 197
Årets resultat	-584 476
	<hr/>
	-1 763 673

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	24 000
Årets nyttjande av yttre underhållsfond	-238 856
Balanseras i ny räkning	-1 548 817
	<hr/>
	-1 763 673

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-493 510	-63 987
Återföring avskrivningar	21 371	34 971
Finansiella poster	-90 966	-38 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-563 105	-67 255
Förändringar av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-142 443	236 478
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	146 948	-540 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-558 600	-371 500
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader och mark	0	320 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	320 000
Finansieringsverksamhet		
Amortering fastighetslån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 079	0
Årets kassaflöde	-58 521	-51 500
Likvida medel vid årets början	113 411	164 911
Likvida medel vid årets slut	54 890	113 411
	-58 521	-51 500

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	224 633	180 053
Övriga rörelseintäkter	3	<u>160 631</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		385 264	180 053
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-857 403	-209 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-21 371</u>	<u>-34 971</u>
Summa rörelsekostnader		-878 774	-244 040
Rörelseresultat		-493 510	-63 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-90 976</u>	<u>-38 239</u>
Summa finansiella poster		-90 966	-38 239
Resultat efter finansiella poster		-584 476	-102 226
Resultat före skatt		-584 476	-102 226
Årets resultat		<u>-584 476</u>	<u>-102 226</u>

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		2 742 982	2 764 353
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 742 982</u>	<u>2 764 353</u>
Summa anläggningstillgångar		2 742 982	2 764 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 205	3 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 363	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>145 568</u>	<u>3 125</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		54 890	113 411
Summa kassa och bank		<u>54 890</u>	<u>113 411</u>
Summa omsättningstillgångar		200 458	116 536
SUMMA TILLGÅNGAR		2 943 440	2 880 889

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 903 408	1 903 408
Årets kapitaltillskott	320 000	320 000
Dispositionsfond	15 000	15 000
Fond för yttre underhåll	266 000	242 000
Summa bundet eget kapital	2 504 408	2 480 408
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 179 197	-1 052 971
Årets resultat	-584 476	-102 226
Summa fritt eget kapital	-1 763 673	-1 155 197
Summa eget kapital	740 735	1 325 211
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 1 972 500	1 472 421
Leverantörsskulder	155 322	7 232
Skatteskulder	9 324	8 934
Övriga skulder	16 011	16 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 548	51 080
Summa kortfristiga skulder	2 202 705	1 555 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 943 440	2 880 889

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpas.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad på nyttjande period.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Ombyggnader	100

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	225 232	181 253
Lämnad rabatt årsavgift	-600	-1 200
Öresutjämning	1	-0
Summa Nettomsättning	224 633	180 053

I årsavgiften ingår alla driftskostnader såsom El, uppvärmning, sophämtning, bredband se not 4 samt P-platser.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	152 501	0
övriga rörelseintäkter (avser elstödet)	8 130	0
	<u>160 631</u>	<u>0</u>
Summa Rörelseintäkter Total	385 264	180 053

Sida 9 av 12

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
Elektricitet	38 039	44 488
Vatten och avlopp	12 044	9 951
Renhållning och städning	8 402	6 296
Trädgård	8 237	45 184
Vinterunderhåll	10 368	0
Rep och underhåll fastighet*	464 016	4 864
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Försäkringspremie fastighet	19 675	17 705
Försäkringsärende vattenskada	152 501	0
Självrisker	28 874	0
Kommunal avgift	4 767	4 557
Internet	12 756	12 756
Administrationskostnader	3 323	902
Revisionsarvode	9 420	10 100
Redovisningstjänster	20 750	19 125
Konsultarvoden	52 476	30 721
Bankkostnader	10 535	1 200
Föreningsavgifter	1 220	1 220
	<hr/> 857 403	<hr/> 209 069

*Årets förslag på nyttjande av yttre underhållsfond:
238 856 kr

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023	2022
Avskrivning byggnader	10 915	10 915
Avskrivning ombyggnader	10 456	10 456
Avskrivning nybyggnader	0	13 600
	<hr/> 21 371	<hr/> 34 971

Brf Lyckan 9

Org.nr. 716419-9429

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Byggnader	1 091 500	1 091 500
Ack avskrivn byggnader	-186 625	-175 710
Årets avskrivning	-10 915	-10 915
Ombyggnad	1 045 634	1 045 634
Ack avskrivning ombyggnad	-175 856	-165 400
Årets avskrivning	-10 456	-10 456
Summa Byggnad	1 753 282	1 774 653
Nybyggnad		
Nybyggnad	136 000	136 000
Ack avskrivning nybyggnad	-136 000	-122 400
Årets avskrivning	0	-13 600
Summa Nybyggnad	0	0
Mark		
Mark	989 700	989 700
Summa Mark	989 700	989 700
Summa Total	2 742 982	2 764 353

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	295536407-6	5,675%	2024-03-28	657 500	0
Swedbank Hypotek	295536408-4	5,675%	2024-03-28	657 500	0
Swedbank Hypotek	295536409-2	5,675%	2024-03-28	657 500	0
				1 972 500	0

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 972 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning i bank. Räntesatsen är redovisad enligt engagemangsuppgifter per balansdagen 2023-12-31.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 972 000	1 574 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av ökade kostnader för räntor har styrelsen aviserat ökning av avgiften med 15 procent fr o m januari 2024.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

STOCKSUND enligt digital signatur

Charlotte Kjellmert

Lukas Grefberg

Olle Kjellmert
Tjänstgörande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur.

JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Lukas Grefberg
Företag: Brf Lyckan 9
Befattning: ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-10 21:06:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5133be4375004a61855a58db73f4b1bd

Underskrift 2

Namn: Charlotte Kjellmert
Företag: Brf Lyckan 9
Befattning: Ordförande styrelsen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-12 21:10:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9f8661f40e9e4b2ab1a45e129b5c9848

Underskrift 3

Namn: Olle Kjellmert
Företag: Brf Lyckan 9
Befattning: Styrelse tjänstgörande ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-13 11:39:03 GMT+02:00
Transaktions-ID: 48583853098e49fcae90030a5d2d160c

Underskrift 4

Namn: Jan-Erik Forsberg
Företag: JEF Holding AB
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-13 17:45:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: a1537aa4d499445292ac4bb0d2cd6695