

Brf Lyckan 9
Org.nr. 716419-9429

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lyckan 9
Org.nr. 716419-9429

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- kassaflödesanalys	5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	8
- underskrifter	12

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 2024, föreningens 37: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 bildades 1987-06-23. Den ekonomiska planen registrerades 1990-03-26

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen.(1999:1229)
Föreningens säte: Danderyds kommun

Fastighetens totalyta är 406 kvm, och bostadsrätterna fördelas på två 6 rok, och en 5 rok som ägs av privatpersoner.

Bostadsrätten för lägenhet 1102 har den tredje maj 2024 övertagits från Ninna Robéus till Mattias Hedwall.

Under 2024 har ett antal underhållsåtgärder genomförts i föreningen; nya lampor vid samtliga entrédörrar, nya pollare på huvuduppfarten, installation av takbrygga mellan skorstenarna, ny ytpapp på burspråk lgh 1102, lagat stuprör på sydöstra hörnet av huset, lagat fasad (inklusive plåt) på östra sidan av huset, byte av fönsterdörrar lgh 1102, byte av isoleringsdörr till teknikrum lgh 1102. Lgh 1104 har byggt in utvändig farstu enligt bygglov och beslut som fattades på årsstämman 2023. Under 2024 har även garantiservice av värmepumpen genomförts.

Föreningen har under året omförhandlat lånen med Swedbank och i samband med det utökades lånen med 300 000 kr, i syfte att åtgärda ett antal underhållsåtgärder. Föreningen har även börjat amortera av sina skulder.

Teknisk Status: Föreningen har en aktuell underhållsplan som framtagits av Svensk Kvalitetssäkring enligt deras besiktning 6 maj 2024.

Föreningen har god ekonomi, men för att säkerställa god likviditet har styrelsen aviserat en ökning av avgifter på 7 procent med början i januari 2025.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Lotta Kjellmert ordförande

Lukas Grefberg ledamot

Olle Kjellmert ledamot (från 23 maj 2024), dessförinnan var Olle Kjellmert suppleant.

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Brf Lyckan 9
Org.nr. 716419-9429

Revisor
Jan-Erik Forsberg JEF Holding AB
Årsstämma hölls den 23 maj 2024.

4 protokollförda styrelsemöten har hållits.

Taxeringsvärde:	2024	2023
Byggnad	5 800 000	5 800 000
Mark	4 508 000	4 508 000
Summa:	10 308 000	10 308 000

Medlemsinformation

Det är vid räkenskapsårets slut 3 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	282 588	224 633	180 053	244 944
Årsavgiftens andel av totala intäkter%	99	58	100	100
Resultat efter finansiella poster	-168 851	-584 476	-102 226	-570 748
Soliditet (%)	19,35	25,16	46,27	34,56
Årsavgift / kvm boyta, 406 kvm	696	553	443	603
Energikostnad / kvm boyta 406 kvm	90	94	110	70
Lån kvm / boyta 406 kvm	5 597	4 858	3 627	3 627
Låneränta / boyta 406 kvm	263	224	94	60
Sparande / boyta 406 kvm	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett underskott på 168 851 kronor. Detta beror på nödvändiga underhållsarbeten, ökat lån och det rådande ränteläget.

Styrelsen har därför beslutat att höja avgifter med 7% fr o m 2025-01-01.

Det operativa resultatet, resultat exklusive avskrivningar blir minus 147 480 kr.

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	51 144	-214 856	0	266 000
Kapitaltillskott	320 000		0	320 000
S:a bundet eget kapital	2 289 552	-214 856	0	2 504 408

	Belopp vid		Förändring	Disposition av		Belopp vid
Fritt eget kapital	årets utgång		under året	föregående års		årets ingång
				resultat		
Balanserat resultat	-1 548 816	-	-369 620	- 584 476	-	1 179 197
Årets resultat	- 168 851	-	415 625	584 476	-	584 476
S:a ansamlad förlust	-1 717 667		46 005	0	-	1 763 673
S:a eget kapital	571 885		-168 851	0		740 735

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 548 816
Årets resultat	-168 851
	<u>-1 717 667</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	24 000
Balanseras i ny räkning	-1 741 667
	<u>-1 717 667</u>

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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-62 086	-493 510
Återföring avskrivningar	21 371	21 371
Finansiella poster	-106 765	-90 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-147 480	-563 105
Förändringar av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	142 068	-142 443
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	179 795	146 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	174 383	-558 600
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader och mark		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamhet		
Amortering fastighetslån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	500 079
Årets kassaflöde	174 383	-58 521
Likvida medel vid årets början	54 890	113 411
Likvida medel vid årets slut	229 274	54 890
	174 384	-58 521

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	282 588	224 633
Övriga rörelseintäkter	3	1 432	160 631
Summa rörelseintäkter		<u>284 020</u>	<u>385 264</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-324 735	-857 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-21 371	-21 371
Summa rörelsekostnader		<u>-346 106</u>	<u>-878 774</u>
Rörelseresultat		-62 086	-493 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-23	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 742	-90 976
Summa finansiella poster		<u>-106 765</u>	<u>-90 966</u>
Resultat efter finansiella poster		-168 851	-584 476
Resultat före skatt		-168 851	-584 476
Årets resultat		<u>-168 851</u>	<u>-584 476</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		2 721 611	2 742 982
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 721 611</u>	<u>2 742 982</u>
Summa anläggningstillgångar		2 721 611	2 742 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 500	11 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	134 363
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 500</u>	<u>145 568</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		229 274	54 890
Summa kassa och bank		<u>229 274</u>	<u>54 890</u>
Summa omsättningstillgångar		232 774	200 458
SUMMA TILLGÅNGAR		2 954 385	2 943 440

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2024-12-31	2023-12-31
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	51 144	266 000
Summa bundet eget kapital	2 289 552	2 504 408
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 548 816	-1 179 197
Årets resultat	-168 851	-584 476
Summa fritt eget kapital	-1 717 667	-1 763 673
Summa eget kapital	571 885	740 735
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 2 272 500	1 972 500
Leverantörsskulder	8 271	155 322
Skatteskulder	9 657	9 324
Övriga skulder	12 886	16 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 186	49 548
Summa kortfristiga skulder	2 382 500	2 202 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 954 385	2 943 440

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:

Byggnader	100 år
Ombyggnader	100 år

Personal

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	282 587	225 232
Lämnad rabatt årsavgift	0	-600
Öresutjämning	1	1
Summa Nettoomsättning	282 588	224 633
Summa Total	282 588	224 633

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

	2024	2023
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	152 501
övriga rörelseintäkter	0	8 130
Övriga ersättningar fr. medlemmar	1 432	0
	1 432	160 631

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
<i>Driftkostnader</i>		0
Elektricitet	36 544	38 039
Vatten och avlopp	16 843	12 044
Renhålln och städning	9 803	8 402
Trädgård	0	8 237
Vinterunderhåll	6 563	10 368
Rep och underhåll fastighet	125 080	464 016
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Fastighetsförsäkringspremier	23 252	19 675
Försäkringsärende vattenskada	0	152 501
Självrisker vid skada	0	28 874
Förbrukningsinventarier	16 427	0
Förbrukningsmaterial	1 183	0
Kommunal avgift	4 890	4 767
Internet	12 656	12 756
Administrationskostnader	0	3 323
Revisionsarvode	9 375	9 420
Redovisningstjänster	26 938	20 750
Konsultarvoden	25 386	52 476
Bankkostnader	8 575	10 535
Föreningsavgifter	1 220	1 220
	324 735	857 403
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar byggnader	10 915	10 915
Avskrivning ombyggnader	10 456	10 456
	21 371	21 371

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Byggnader	1 091 500	1 091 500
Ack avskrivn byggnader	-197 540	-186 625
Årets avskrivning	-10 915	-10 915
Ombyggnad	1 045 634	1 045 634
Ack avskrivning ombyggnad	-186 312	-175 856
Årets avskrivning	-10 456	-10 456
Summa Byggnad	1 731 911	1 753 282
Nybyggnad		
Nybyggnad	136 000	136 000
Ack avskrivning nybyggnad	-136 000	-136 000
Summa Nybyggnad	0	0
Mark		
Mark	989 700	989 700
Summa Mark	989 700	989 700
Summa Total	2 721 611	2 742 982

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	295536 407-6	3,930%	2025-09-25	657 500	6 576
Swedbank Hypotek	295536 408-4	3,930%	2025-09-25	657 500	6 576
Swedbank Hypotek	295613 287-8	3,930%	2025-09-25	957 500	9 576
				2 272 500	22 728
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 158 860

Lån som har slutförfallodag inom ett år redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning i bank.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 272 500	1 972 000

Brf Lyckan 9
Org.nr. 716419-9429

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En avgiftshöjning blev beslutad med 7% fr o m januari 2025.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

STOCKSUND enligt digital signatur

Charlotte Kjellmert

Lukas Grefberg

Olle Kjellmert

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 godkänns 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: 2025-05-20 13:55:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 71bf5d646340477b93b1976669a23170

Underskrift 2

Namn: Charlotte Kjellmert
Företag: Brf Lyckan 9
Befattning: Ordförande styrelsen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-21 08:05:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 52d0d5190b4d4e93b9ab18af45540000

Underskrift 3

Namn: Olle Kjellmert
Företag: Brf Lyckan 9
Befattning: Styrelse tjänstgörande ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-21 08:12:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: 22abd6ebc5704b918dfe024741b13480

Underskrift 4

Namn: Jan-Erik Forsberg
Företag: JEF Holding AB
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-21 18:55:18 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2fe558a3bbb9465db63cacc5e5f9b7f1

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Lyckan 9

Org.nr 716419-9429

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Lyckan 9 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2025

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: Jan-Erik Forsberg
Företag: JEF Holding AB
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-21 18:56:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: a5fafdf4356e4a07b271a1f605e4f68f