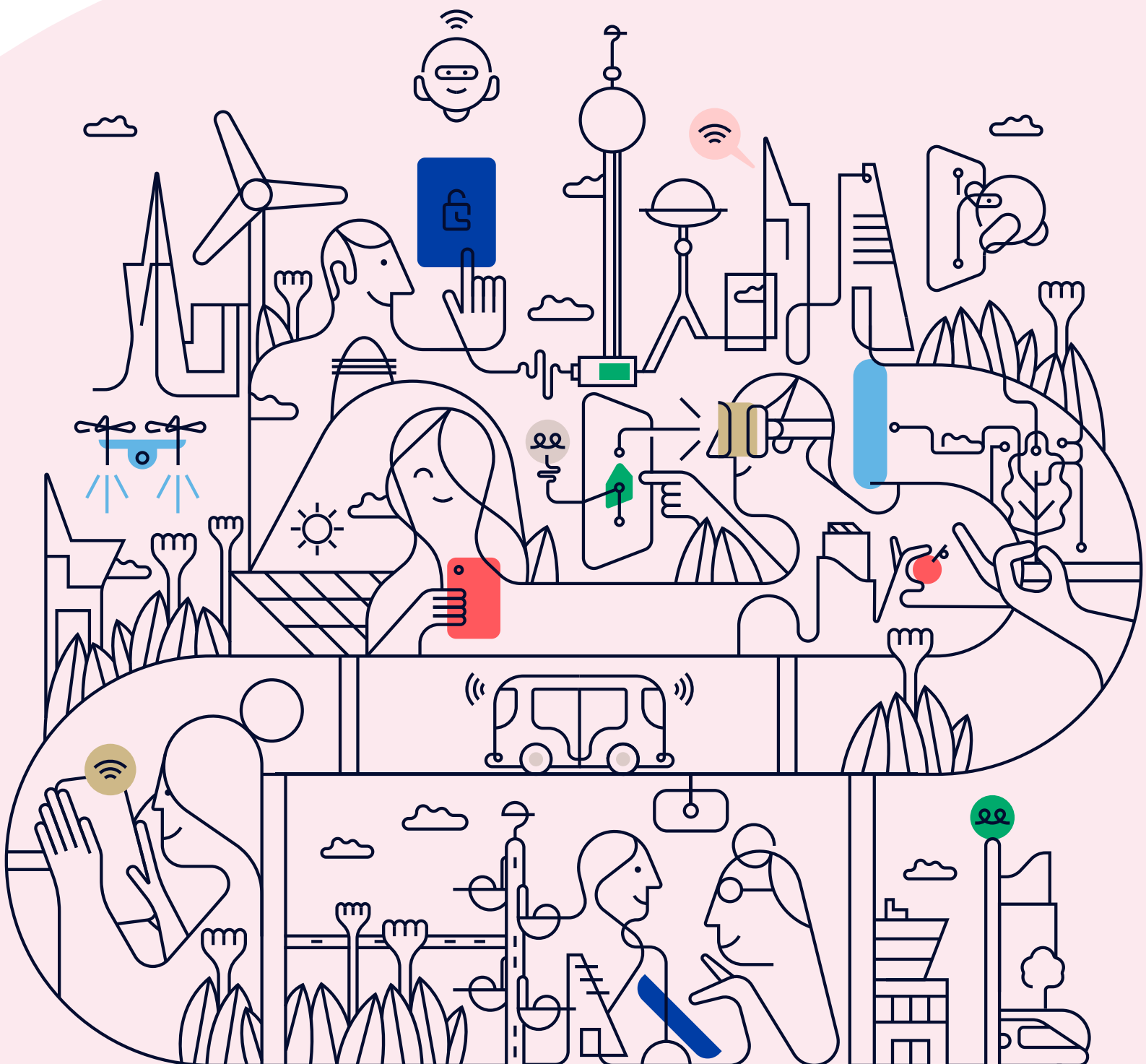




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lycko-Per

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-30 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTEBÄCK 1	1963	Trelleborg
KATTEBÄCK 2	1963	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1965

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 544 kvm. Byggnadernas totalyta är 4544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carina Thulin	Ordförande
Gunilla Johansson	Styrelseledamot
Jan-Åke Eskilsson	Styrelseledamot
Karoly Szegfü	Styrelseledamot
Lars Ove Åkesson	Styrelseledamot
Karin Anita Lindros	Suppleant
Ronny Johansson	Suppleant

Valberedning

Cecilia Meijer Karlsson (sammankallande)
Kjell Jönsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Enligt reg.bevis 2024-05-30.

Revisorer

Lennart Nilsson	Revisor	Revelino AB
Leif Malmstein	Revisorssuppleant	Egen, extern

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-08. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-15. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av entréer
Renovering av lägenhetsfönster
- 2023** ● Renovering av garagebyggnaderna samt byte av garageportar
Förrådsbyggnad (ny-tillbyggnad)
Brandskyddsåtgärder
Underhåll av låssystem (KABA)
Grävning, asfaltering (till solpaneler)
Anticimex-besiktning
Monterat solpaneler på garagetak
- 2022** ● Relining - källare ut till gata - Båda husen
- 2021** ● Byte av lås och montering av galler i källare - Båda husen
Byte av kondensstork - Hus 8
Omläggning av tak - Båda husen
Installation av solceller - Båda husen
Byte av elcentral - Båda husen
Reparation av fönsterpartier - Alla balkonger
Byte av porttelefon-system - Båda husen
Underhåll av låssystem (KABA) - Samtliga lägenheter
Filmning och reparation inför relining - Båda husen

- 2021** ● Telia - byte av switchar och hårdvara - Bådan husen/Samtliga lägenheter
Byte av plåt på tak - Båda husen
- 2020** ● Byte av fläkt i torkrum - Hus 8
Anticimex-besiktning
Rensning, ventilation (pga OVK) - Samtliga lägenheter
Byte av kondenstork - Hus 6
Uppfräschning av tvättstuga - Båda husen
- 2019** ● Renovering av entréer - Båda husen: Fönsterbyte/målning
- 2018** ● Schaktarbete och hissbyte - Hus 6
Brandskyddsåtgärder - Båda husen
- 2017** ● Energideklaration - Båda husen
Schaktarbete för hiss - Hus 6
Byte av räcken till källarnedgång - Båda husen
Rengöring av de norra fasaderna - Båda husen
Ombyggnad av schakt samt ny hiss - Hus 8
Spolning av avlopp - Båda husen
- 2016** ● Byte av rör för inkommande kallvatten - Hus 6
- 2015** ● Byte av frånluftssystem och värmepumpar - Båda husen
Byte av reglerventiler på samtliga stammar - Båda husen
Målning av takplåt - Båda husen
- 2014** ● Asfaltering av gångar - Båda husen
Avfuktare torkrum - Hus 6
Byte avloppsbrunnar - Parkering
Förnyande av växter - Hela Trädgården
- 2013** ● Målning av källargolv och samtliga dörrar - Båda husen
Relinering av avlopp - Samtlig avlopp och dagvattenledningar
Byte av belysning i källare till LED med rörelsesensor - Källarförråden och gångar
Byte av utebelysning till LED - Stolpbelysning och över garageportarna
Byte av tvättmaskiner och torktumlare - Båda husen
- 2012** ● Vattenrening - Inkommande vatten plus radiatorsidan
Renovering av samlingsrum - Målning nytt golv samt nya inventarier
Målning och övrig renovering av garage - Byte av rötskadat trä samt rotskadad plåt
Rengöring av fasader - Båda husen
- 2011** ● Telia fiberlan - Samtliga lägenheter
Byte av låssystem - Samtliga dörrar
- 2010** ● Installation av fjärrvärme

2009-2010	● Fönsterbyte - Samtliga fönster
2008	● Expansionskärl - Utbyte till rostfritt Nyinstallation av hissdörrar - Båda husen
2002	● Byte el-system hissar
2000	● Rörstambyte - Varm- och kallvatten Omläggning av tak
1999	● Nya lägenhetsdörrar
1996	● Nya balkonger - Utbyggnad och inglasning
1995	● Omputsning av fasad - Plåtbeklädning fasad, tilläggsisolering

Planerade underhåll

2025	● Renovering av balkongerna Byte av fläktsystem i trapphusen
2026	● Sopkassuner
2027	● Uppfräschning av trapphus och källarutrymme/tvättstuga Översyn av trädgård Laddstolpar Översyn VVS

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El, fjärrvärme	Trelleborgs Energi AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fläkt-luftsystem	GK Gunnar Karlson Sverige AB
Hissavtal	Kone AB
IMD	Infometric AB
KABA lås, Portlås	Isgrens Låsverkstad AB
Kärلتvätt	Frasses Högtryckstvätt AB
Service brandvarnare	Brandservice Syd AB, Trelleborg
Spolning av avlopp	Skånska Högtrycksspolarna AB
Städning av trapphus	Städ och Fönsterputs i Trelleborg AB
TV, bredband, telefoni	Telia AB
Tvättmaskiner, torktumlare	Electrolux Professional AB
Vaktmästare, trädgård, snöröjning	TTA Fastighet och Skötsel AB
Vatten, avfall	Trelleborgs Kommun
VVS	Assemblin VS AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-30 hos Bolagsverket.

Fastigheternas uppvärmning är fjärrvärme. Gemensamhetsutrymme: Samlingslokal hus 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Omläggning av bokföringsmetod från K2 till K3 enligt stämmobeslut. Årsredovisningen för Brf Lycko-Per har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Inlösen av lån med medel från fasträntekonto (i st.f. omläggning till högre låneränta).

Garagekontots saldo 2024-01-01 var 176.718.

Garagekontots saldo 2024-12-31 är 156.176.

Beviljade andrahandsuthyrningar 3 st.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Enligt styrelsens beslut höjs månadsavgiften 2025-01-01 med 13%.*

*bl.a. höjda leverantörsavgifter (fjärrvärme 25,7%), balkongrenovering.

Övriga uppgifter

Arbete pågick med upphandling av balkongrenovering.

Avtal tecknat med Balco AB som informerade på plats till de boende 2024-06-11.

Styrelsemedlemmar har deltagit i kostnadsfria webinarier via SBC.

Trädgårdsgruppen fortsätter med sitt uppskattade arbete - bl.a. en markerad plats för blomsteräng samt plantering av fruktträd.

Föreningens fastigheter fortsätter att drivas av 100% förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och uppmuntrar sina medlemmar att noggrant sortera avfall, matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

I jämställdhetens tecken består styrelsen i dag av 43% kvinnor och 57% män.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser och 3 st andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 164 535	4 094 608	3 804 214	3 491 374
Resultat efter fin. poster	562 382	-827 397	-724 684	-3 586 816
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	400 000	400 000	504 028	1 000 000
Taxeringsvärde	45 200 000	45 200 000	45 200 000	42 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	880	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	95,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 499	4 770	4 862	4 269
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 499	4 770	4 862	4 269
Sparande per kvm totalyta, kr	252	331	295	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	109	53	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	23	76	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	33	30	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	164	159	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,50	-	-
Räntekänslighet (%)	5,10	5,42	-	-

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 el (totalt 146 641 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	285 000	-	-	285 000
Fond, yttre underhåll	400 000	-400 000	400 000	400 000
Balanserat resultat	-6 016 235	-827 397	-	-6 843 632
Årets resultat	-827 397	827 397	562 382	562 382
Eget kapital	-6 158 632	0	562 382	-5 596 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 443 632
Årets resultat	562 382
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	-6 281 250

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	369 489
Balanseras i ny räkning	-5 911 761

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 164 535	4 094 608
Övriga rörelseintäkter	3	0	112 737
Summa rörelseintäkter		4 164 535	4 207 345
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 511 461	-3 584 987
Övriga externa kostnader	9	-122 208	-159 721
Personalkostnader	10	-297 429	-232 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 292	-606 300
Summa rörelsekostnader		-3 142 389	-4 583 825
RÖRELSERESULTAT		1 022 146	-376 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96 498	95 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-556 262	-546 824
Summa finansiella poster		-459 764	-450 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		562 382	-827 397
ÅRETS RESULTAT		562 382	-827 397

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	11 272 182	11 205 980
Maskiner och inventarier	14	17 675	33 527
Pågående projekt	13	3 188 063	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 477 920	11 239 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 477 920	11 239 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 542	10 637
Övriga fordringar	15	20 596	51 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	187 437	66 498
Summa kortfristiga fordringar		215 575	128 765
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 456 555	4 165 846
SBC klientmedel i SHB		494 010	743 635
Summa kassa och bank		3 950 565	4 909 481
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 166 140	5 038 246
SUMMA TILLGÅNGAR		18 644 060	16 277 753

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 000	285 000
Fond för yttre underhåll		400 000	400 000
Summa bundet eget kapital		685 000	685 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 843 632	-6 016 235
Årets resultat		562 382	-827 397
Summa ansamlad förlust		-6 281 250	-6 843 632
SUMMA EGET KAPITAL		-5 596 250	-6 158 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 057 582	20 442 482
Summa långfristiga skulder		20 057 582	20 442 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	384 900	1 230 351
Leverantörsskulder		2 893 862	160 443
Skatteskulder		28 171	7 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	875 795	595 562
Summa kortfristiga skulder		4 182 728	1 993 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 644 060	16 277 753

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 022 146	-376 480
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	211 292	606 300
	1 233 438	229 820
Erhållen ränta	94 561	29 409
Erlagd ränta	-558 554	-540 431
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	769 444	-281 203
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 872	-43 138
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 036 568	-28 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 721 141	-352 559
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 449 705	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 449 705	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 230 351	-421 264
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 230 351	-421 264
ÅRETS KASSAFLÖDE	-958 915	-773 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 909 481	5 683 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 950 565	4 909 481

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lycko-Per har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Maskiner och inventarier	5 år (20 %)
Byggnad	100 - 20 år (0,69 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 858 000	3 782 400
Hysesintäkter garage	118 000	91 200
El, moms	146 641	217 213
Elintäkter rörliga	19 473	0
Påminnelseavgift	120	120
Pantsättningsavgift	1 719	1 050
Överlåtelseavgift	7 045	2 626
Administrativ avgift	3 577	0
Andrahandsuthyrning	5 258	0
Vidarefakturerade kostnader	4 703	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	4 164 535	4 094 608

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	2 540
Elstöd	0	99 788
Återbäring försäkringsbolag	0	10 409
Summa	0	112 737

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	206 516	188 306
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 987	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 000	5 119
Städning enligt avtal	56 319	44 709
Städning utöver avtal	7 750	0
Hissbesiktning	4 956	4 584
Brandskydd	55 431	3 741
Myndighetstillsyn	0	2 863
Gårdkostnader	6 109	5 622
Sophantering	9 400	9 800
Garage/parkering	0	50
Snöröjning/sandning	84 710	41 072
Serviceavtal	102 669	164 598
Mattvätt/Hyrmattor	23 374	11 803
Förbrukningsmaterial	13 958	15 908
Summa	582 178	498 174

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	3 825	0
Trapphus/port/entr	8 788	0
Dörrar och lås/porttele	52 282	20 222
VVS	39 325	0
Ventilation	14 409	6 935
Elinstallationer	16 824	11 666
Hissar	6 543	9 539
Fönster	54 157	8 902
Balkonger/altaner	10 546	2 673
Mark/gård/utemiljö	22 456	9 469
Garage/parkering	0	54 620
Summa	229 154	124 024

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	131 625	0
Dörrar och lås	64 881	0
Gemensamma utrymmen	0	211 096
Elinstallationer	0	811 250
Hiss	27 500	0
Fönster	145 483	0
Garage/parkering	0	701 972
Summa	369 489	1 724 318

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	278 342	495 464
Uppvärmning	458 305	102 523
Vatten	195 897	149 109
Sophämtning/renhållning	51 963	70 857
Summa	984 506	817 953

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	13 398	86 701
Skadedjursförsäkring	0	23 748
Bredband	228 415	225 248
Fastighetsskatt	104 320	101 696
Korr. fastighetsskatt	0	-16 875
Summa	346 133	420 518

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 182	3 276
Juridiska åtgärder	1 813	32 563
Inkassokostnader	1 032	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 736	13 106
Styrelseomkostnader	372	0
Fritids och trivselkostnader	6 425	28 429
Föreningskostnader	6 520	4 708
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	64 376	61 746
Överlåtelsekostnad	7 165	3 939
Pantsättningskostnad	1 719	1 050
Korttidsinventarier	0	1 188
Administration	8 124	4 967
Konsultkostnader	3 744	3 500
Summa	122 208	159 721

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	248 198	212 684
Arbetsgivaravgifter	49 231	20 133
Summa	297 429	232 817

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	556 262	546 824
Summa	556 262	546 824

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 709 612	22 709 612
Årets inköp och pågående projekt	3 449 705	0
Omklassificering av tillgångar	107 138	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 266 455	22 709 612
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 503 632	-10 913 184
Årets avskrivning	-195 441	-590 448
Omklassificering av avskrivningar	-3 295 200	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 994 273	-11 503 632
Utgående restvärde enligt plan	11 272 182	11 205 980
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 125 560	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	45 200 000	45 200 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	3 188 063	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	3 188 063	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 288	79 288
Utgående anskaffningsvärde	79 288	79 288
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 761	-29 909
Avskrivningar	-15 852	-15 852
Utgående avskrivning	-61 613	-45 761
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 675	33 527

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 963	14 399
Momsavräkning	5 633	37 231
Summa	20 596	51 630

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 124	0
Förutbet försäkr premier	99 876	0
Upplupna intäkter	1	0
Upplupna ränteintäkter	68 436	66 498
Summa	187 437	66 498

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2028-04-25	3,93 %	3 027 500	3 097 500
Swedbank	2031-11-11	1,68 %	11 553 166	11 798 974
Swedbank	2027-11-25	3,87 %	5 861 816	5 930 908
Swedbank	Löst	1,53 %	0	845 451
Summa			20 442 482	21 672 833
Varav kortfristig del			384 900	1 230 351

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 517 982 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 673	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	17 454	0
Uppl kostn el	34 358	0
Uppl kostnad Värme	65 090	0
Uppl kostn räntor	59 408	61 700
Uppl kostnad arvoden	229 200	157 500
Förutbetalda intäkter	25 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	72 014	47 250
Förutbet hyror/avgifter	371 598	329 112
Summa	875 795	595 562

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

22 166 000

2023-12-31

22 166 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Balkongrenovering.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trelleborg

Carina Thulin
Ordförande

Gunilla Johansson
Styrelseledamot

Jan-Åke Eskilsson
Styrelseledamot

Karoly Szegfű
Styrelseledamot

Lars Ove Åkesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revelino AB
Lennart Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 14:08

DOCUMENT ID:

H1NIR0Gclgx

ENVELOPE ID:

r1zx0AGceee-H1NIR0Gclgx

DOCUMENT NAME:

Brf Lycko-Per, 747000-0287 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CARINA THULIN thulincarina15@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 14:57 08.05.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.218.62
2. Karoly Szegfü ks.kraft2@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:21 08.05.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.181.63
3. Lars Ove Åkesson bi162anca@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:31 08.05.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.156.80
4. JAN-ÅKE ESKILSSON janeskilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:44 08.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 128.127.105.163
5. KERSTIN GUNILLA JOHANSSON johansson.041018511@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:44 08.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.40.192
6. LENNART NILSSON lennart.nilsson@revelino.se	Signed Authenticated	08.05.2025 15:48 08.05.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.213.245

* 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 Lycko-Per, org.nr 747000-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 14:08

DOCUMENT ID:

ByueC0fqllx

ENVELOPE ID:

r17xR0z5llg-ByueC0fqllx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART NILSSON	 Signed	08.05.2025 15:51	eID	Swedish BankID
lennart.nilsson@revelino.se	Authenticated	08.05.2025 15:51	Low	IP: 90.225.213.245

* 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