

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsens uppdrag

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 och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1988-06-06. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-07 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Mattishill 8 i Stockholms Kommun och förvärvades 2003. Fastigheten är belägen på adresserna Kratsbodavägen 24 och Kratsbodavägen 26, 168 66 Bromma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus. Vårdeåret är 1986. Byggnadsytan utgörs av 2760 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostadshyresrätter. En andrahandsuthyrning av bostadsrätt har beviljats under 1 år tom 2025-07-31.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	9 st
2	rok	11 st
3	rok	10 st
4	rok	1 st
5	rok	6 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

Parkering/Garage

Föreningen har 21 parkeringsplatser utomhus, varav 9 st är under tak.

Byggnadens tekniska status

2010 Badrumsrenovering

2013 Installation av fiberbaserat fastighetsnätverk till alla lägenheter

2013 Installation av närvarostyrd LED-belysning i trapphusen

2014 Nya balkonginglasningar

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

2015 Installation av bergvärme
2016 Uppförande av ny uteplats/miljö med LED-baserad utomhusbelysning
2016 Renovering av gemensamhetslokalen
2017 Installation av nytt internetbaserat bokningssystem för lokal och tvättstuga samt postboxar.
2018 Målning av trapphus
2019 Nya moderna hissar
2020 Stampolning
2021 Godkänd OVK
2023 Installation av elladdstolpar till alla parkeringsplatser
2024 Stampolning
2024 Påbörjat arbetet med att ta fram en Underhållsplan för närmsta 50 åren

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 46 st

Medlemmar vid årets utgång 48 st

Under året har 3 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Sandra Madstedt	Ordförande (delat ordförandeskap 50/50)
Anki Törnqvist	Ordförande (delat ordförandeskap 50/50)
Mikael Wirström	Kassör
Lena Pereswetoff-Morath	Ledamot

Glenn Hansson	Suppleant
Jan Nordling	Suppleant

Revisor

Magnus Junefelt	Intern revisor
-----------------	----------------

Valberedning

Eva Eriksson	Sammanställande
Spiridon Christopoulos	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 23 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Heldag för styrelsen i januari med genomgång av budget
- Amortering av 2 miljoner lån
- Avgiftshöjning från 1 april med 5 %
- Garantiarbete på 2 elladdstolpar
- Uppsägning av avtal gällande entrémattor (1 års uppsägningstid)
- Stampolning i april, läckage i ett avloppsrör i samband med det vilket orsakade skada i taket på lägenheten under
- Storstädning av tvättstugan och gemensamhetslokalen av externt företag
- Gungan på uteplatsen borttagen då den var ostabil
- Ny dator till föreningen inhandlad
- Trasiga låsbyglar till förråd lagade
- Renoveringar utförda i hyreslägenhet i 24:an

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång beskrivs i notupplysning.

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 april 2025 med 5 %.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms Kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 718 055	1 712 354	1 710 959
Resultat efter finansiella poster	-432 357	-218 148	-672 329
Soliditet (%)	75,28	70,10	66,96
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	550	518	518
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	69	75
Skuldsättning (kr/kvm)	3 623	4 348	5 072
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 915	4 699	5 482
Sparande (kr/kvm)	95	141	24
Räntekänslighet (%)	7	9	11
Energikostnad (kr/kvm)	193	213	282

Definitioner av nyckeltal, se noter.

Bostadsrättsyta uppgår till 2554 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2760 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 078 357	6 539 496	878 269	-3 029 458
Ökning av insatskapital	303 155	2 473 345		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			216 000	-216 000
Årets resultat				-432 357
Belopp vid årets utgång	25 381 512	9 012 841	1 094 269	-3 677 815

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-3 245 458

Årets resultat

-432 357

-3 677 815

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond

216 000

Balanseras i ny räkning

-3 893 815

-3 677 815

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

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 718 055	1 712 354
Övriga rörelseintäkter		<u>43 407</u>	<u>194 131</u>
Summa rörelseintäkter		1 761 462	1 906 485
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 182 366	-1 188 251
Personalkostnader		-165 778	-123 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	<u>-609 497</u>	<u>-606 104</u>
Summa rörelsekostnader		-1 957 641	-1 918 070
Rörelseresultat		-196 179	-11 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter		42 683	31 651
Räntekostnader		<u>-278 861</u>	<u>-238 214</u>
Summa finansiella poster		-236 178	-206 563
Resultat efter finansiella poster		-432 357	-218 148
Resultat före skatt		-432 357	-218 148
Årets resultat		<u>-432 357</u>	<u>-218 148</u>

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	4	40 406 510	40 987 901
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>226 846</u>	<u>254 952</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		40 633 356	41 242 853

Summa anläggningstillgångar

40 633 356

41 242 853

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		900	0
Övriga fordringar		2 169	2 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>80 350</u>	<u>149 695</u>
Summa kortfristiga fordringar		83 419	151 809

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 538 320</u>	<u>635 637</u>
Summa kassa och bank		1 538 320	635 637

Summa omsättningstillgångar

1 621 739

787 446

SUMMA TILLGÅNGAR**42 255 095****42 030 299**

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2024-12-31

2023-12-31

Not

34 394 353

31 617 853

Fond för yttre underhåll

1 094 269878 269**Summa bundet eget kapital**

35 488 622

32 496 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 245 458

-2 811 310

Årets resultat

-432 357-218 148**Summa fritt eget kapital**-3 677 815-3 029 458**Summa eget kapital**

31 810 807

29 466 664

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

05 000 000**Summa långfristiga skulder**

0

5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

10 000 000

7 000 000

Leverantörsskulder

75 389

196 929

Skatteskulder

5 882

4 365

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

363 017362 341**Summa kortfristiga skulder**10 444 2887 563 635**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

42 255 095

42 030 299

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-196 179	-11 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		609 497	606 104
Erhållen ränta mm		42 683	31 651
Erlagd ränta		-278 861	-238 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>177 140</u>	<u>387 956</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-900	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		69 290	-70 818
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-121 540	115 963
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 193	-87 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>126 183</u>	<u>345 359</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av hyresrätter och liknande rättigheter		2 776 500	224 761
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	-52 041
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>2 776 500</u>	<u>172 720</u>
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Förändring av likvida medel		902 683	-1 481 921
Likvida medel vid årets början		635 637	2 117 558
Likvida medel vid årets slut		<u>1 538 320</u>	<u>635 637</u>

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Avgift bostad	1 402 205	1 322 684
Hysesintäkter bostäder	222 130	284 670
Hysesintäkter p-plats	91 800	91 800
Bredband	1 800	1 800
Uthyringsrum	0	11 400
Påminnelseavgifter	120	0
	<hr/> 1 718 055	<hr/> 1 712 354

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel och snöröjning	46 700	74 687
	Städning & Entrémattor	53 263	22 453
	Besiktning- och avtalskostnader	58 669	53 321
	Reparation- och underhållskostnader	160 760	161 222
	Fastighetsel	416 007	499 349
	Vatten	116 408	88 865
	Avfallshantering	53 144	44 276
	Fastighetsförsäkringar	56 841	50 752
	Bredband och data	43 585	42 180
	Fastighetsskatt	60 310	58 793
	Administrativa kostnader	36 242	19 575
	Övriga föreningskostnader	10 240	6 012
	Arvode ekonomisk förvaltning	64 516	61 036
	Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
		<u>1 182 366</u>	<u>1 188 251</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>48 695 572</u>	<u>48 695 572</u>
	Utgående anskaffningsvärden	48 695 572	48 695 572
	Ingående avskrivningar	-7 707 671	-7 125 765
	Årets avskrivningar	<u>-581 391</u>	<u>-581 906</u>
	Utgående avskrivningar	-8 289 062	-7 707 671
	Redovisat värde	40 406 510	40 987 901
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	31 000 000	31 000 000
	Byggnader	<u>41 000 000</u>	<u>41 000 000</u>
		72 000 000	72 000 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	281 058	229 017
	Inköp	<u>0</u>	<u>52 041</u>
	Utgående anskaffningsvärden	281 058	281 058
	Ingående avskrivningar	-26 106	-1 908
	Årets avskrivningar	<u>-28 106</u>	<u>-24 198</u>
	Utgående avskrivningar	-54 212	-26 106
	Redovisat värde	226 846	254 952

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

NOTER

Not 6	Fastighetslån		2024-12-31	2023-12-31
	Lån	Tid		
	Swedbank Hypotek, 0,990%	2025-10-24	5 000 000	5 000 000
	Swedbank Hypotek 2,899%	2024-03-28	5 000 000	5 000 000
	Swedbank Hypotek		<u>0</u>	<u>2 000 000</u>
			10 000 000	12 000 000

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 10.000.000 kr.
Planerad amortering 2025 uppgår till 0 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituten uppgå till 10.000.000 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter		2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar		23 000 000	23 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

NOTER

Bromma 2025-05-06



Lena Perewetoff-Morath



Anki Törnqvist

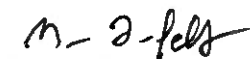


Mikael Wirström



Sandra Madstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-07



Magnus Junefelt

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemlyckan

Organisationsnummer 716420-2777

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hemlyckan för år 2024.

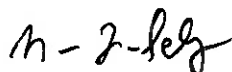
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 fel. 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 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 med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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.

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

Bromma den 7 maj 2025



Magnus Junefelt

Av föreningen vald revisor