



# ÅRSREDOVISNING 2023

**Brf Lyckoslanten i Umeå**  
769627-5556

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lyckoslanten i Umeå, 769627-5556 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2015 och 2016 på fastigheten Lyckoslanten 3 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lyktvägen 2-4, 14-32 jämna nr och Alfens Allé 15-21 udda nr i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter, momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra samt vad som står i villkoren nummer V066-01-725072, V513:6, V707:5, V811:3 och V456-01-725072.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Lägenheter (bostadsrätt)	71	5 009
Bilplatser	67	
Bilplatser (handikapp)	6	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2020 Uppdatering av värmeaggregat
- 2022 Byggt boulebana
- 2022 Byte styrventiler och reglercentral
- 2023 Installation av laddstolpar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Installerat laddstolpar för elbilsladdning/motorvärmare
- Bytt filter i värmeaggregat i lägenheterna
- Rengjort de underjordiska sopkassunerna
- Byte av sand i sandlådorna

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i december 2023 (ordförande går även en runda varje månad) och då konstaterades att det fortfarande finns skador på fasaden pga. byggnadsfel. Dialog förs med NCC.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder:

CA

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 643 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 30% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 26 000 kr överensstämmer med underhållsplanen

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 365 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Matts Willman	ordförande
Johan Öman	vice ordförande
Tone Sehlstedt	sekreterare
Sadaf Bozaghian	ledamot
Joakim Backman	ledamot
Asmir Kunalic	ledamot

Suppleanter  
Simon Klein  
Amanda Andersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johan Öman, Tone Sehlstedt, Sadaf Bozaghian samt Asmir Kunalic.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har under året varit Matts Willman och Johan Öman, två i förening.

**Revisorer**

Revisor har varit Caroline Andersen från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

**Valberedning**

Valberedning har varit Carmen Zamannoun (sammankallande) samt Oscar Meija.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 19 medlemmar.

Under föreningsstämman inkom följande motioner:

Ändra uppsägningstid för parkeringsplats från 3 månader till 1 månad - bifall

**Väsentliga avtal**

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Datakommunikation	Umeå Energi
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

CA

**Medlemsinformation**

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 105 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 474	3 480	3 393	3 390	3 302
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 903	-1 739	-1 495	-1 404	-1 638
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	643	643	624	624	605
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	475	444	383	361	383
Energikostnad, kr/m2 totalyta	175	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	10 971	11 083	11 195	11 288	11 348
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	10 971	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1	1	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	17,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	312	319	333	341	271
Soliditet i %	60,3	60,7	60,9	61,2	61,4
Sparande, kr/m2 totalyta	82	125	168	166	120

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 953 125 kr. Under året har föreningen amorterat 562 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 år.

CA

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	95 175 000	1 598 912	-8 181 927	-1 739 116
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-08			-1 739 116	1 739 116
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-61 646	61 646	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		26 000	-26 000	
Årets resultat				-1 903 049
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 175 000</b>	<b>1 563 266</b>	<b>-9 885 397</b>	<b>-1 903 049</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-9 885 397
Årets resultat	-1 903 049
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-11 788 446</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-11 788 446**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**Kommentarer till Årets resultat**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar. Detta är inte något som påverkar föreningens likviditet. Eftersom föreningens byggnad är relativt ny planeras inga stora underhållsåtgärder inom de närmsta åren. Det redovisade underskottet kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kassaflödesanalysen visar ett negativt kassaflöde. Det beror på att föreningen har investerat i laddstolpar under året som har finansierats med egna medel samt ökade drift- och räntekostnader.

CA

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 473 766	3 480 337
Övriga rörelseintäkter		51 505	46 852
		<u>3 525 271</u>	<u>3 527 189</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-2 377 436	-2 226 395
Underhåll	4	-61 646	-129 861
Övriga externa kostnader	5	-13 950	-5 335
Personalkostnader	6	-116 045	-135 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 251 315	-2 237 857
		<u>-4 820 392</u>	<u>-4 735 200</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 295 121</b>	<b>-1 208 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		350	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-608 278	-531 185
		<u>-607 928</u>	<u>-531 105</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 903 049</b>	<b>-1 739 116</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 903 049</b>	<b>-1 739 116</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<u>-1 903 049</u>	<u>-1 739 116</u>

CA

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	138 014 117	139 780 902
		138 014 117	139 780 902
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 014 117</b>	<b>139 780 902</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 280	158
Avräkning HSB Norr ek för		2 362 597	3 386 388
Övriga fordringar		484 540	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 906	33 344
		2 879 323	3 419 899
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 879 323</b>	<b>3 419 899</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 893 440</b>	<b>143 200 801</b>

CA

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		95 175 000	95 175 000
Yttre underhållsfond	12	1 563 266	1 598 912
		<u>96 738 266</u>	<u>96 773 912</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 885 396	-8 181 927
Årets resultat		-1 903 049	-1 739 116
		<u>-11 788 445</u>	<u>-9 921 043</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>84 949 821</b>	<b>86 852 869</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,16	24 390 625	49 553 125
		<u>24 390 625</u>	<u>49 553 125</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	30 562 500	5 962 500
Leverantörsskulder		197 819	173 586
Övriga skulder		4 484	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	788 191	657 821
		<u>31 552 994</u>	<u>6 794 807</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 893 440</b>	<b>143 200 801</b>

CA



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 295 121	-1 208 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 251 316	2 237 858
	956 195	1 029 847
Erhållen ränta	350	80
Erlagd ränta	-580 071	-531 186
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>376 474</b>	<b>498 741</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-483 214	-5 058
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	129 980	-22 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 240</b>	<b>470 854</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-484 531	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-484 531</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-562 500	-562 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 023 791</b>	<b>-91 646</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 386 388</b>	<b>3 478 034</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 362 597</b>	<b>3 386 388</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 362 597	3 386 388
	<b>2 362 597</b>	<b>3 386 388</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

CA

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar. Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 1,5% på anskaffningsvärdet.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

Flerbostadshus nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

CA

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	3 220 128	3 220 128
Hysesintäkter	237 790	237 268
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 848	22 941
	<b>3 473 766</b>	<b>3 480 337</b>

\* I årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten. Varje bostadsrättsinnehavare har egna el-avtal samt kabel-tv/bredband tecknas enskilt.

**Not 3 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	321 985	334 433
Snöröjning och halkbekämpning	556 567	251 379
Reparationer	110 392	348 900
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	141 442	144 157
Uppvärmning	491 411	465 426
Vatten	242 336	231 159
Renhållning	129 609	136 558
Förvaltningskostnader	190 017	173 001
Försäkring	64 077	57 700
Kommunikation och media		
Datakommunikation	81 617	76 966
Övriga driftskostnader	47 983	6 716
	<b>2 377 436</b>	<b>2 226 395</b>

**Not 4 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Styrventiler	30 651	56 805
Uppgradering nödtelefon	30 995	-
Leksand och boulebana	-	73 056
	<b>61 646</b>	<b>129 861</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	3 500	-
Telefon och porto mm	3 733	2 998
Kundförluster	-	60
Risk- och bankkostnader	5 717	1 477
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 000	800
	<b>13 950</b>	<b>5 335</b>

CA

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	100 000	100 000
Övriga personalkostnader	1 173	2 000
Sociala kostnader	14 872	33 752
	<b>116 045</b>	<b>135 752</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	2 251 315	2 237 857
	<b>2 251 315</b>	<b>2 237 857</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	608 228	531 048
Övriga finansiella kostnader	50	137
	<b>608 278</b>	<b>531 185</b>

**Not 9 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-1 903 049	-1 739 116
Reservering till yttre underhållsfond	-26 000	-59 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-1 929 049</b>	<b>-1 798 116</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	148 089 025	148 089 025
-Årets anskaffningar (laddstolpar)	484 531	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>148 573 556</b>	<b>148 089 025</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 394 098	-11 156 241
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 251 316	-2 237 857
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 645 414</b>	<b>-13 394 098</b>
Bokfört värde byggnader	132 928 142	134 694 927
Bokfört värde mark	5 085 975	5 085 975
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>138 014 117</b>	<b>139 780 902</b>
Taxeringsvärde byggnader:	81 732 000	81 732 000
Taxeringsvärde mark:	15 030 000	15 030 000

CA

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	27 906	26 589
Övrigt	-	6 755
	<b>27 906</b>	<b>33 344</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 598 912	1 669 773
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	26 000	59 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-61 646	-129 861
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 563 266</b>	<b>1 598 912</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 2857429977	2024-03-25	1,12	25 000 000	25 000 000
Swedbank 2857430009	2026-03-25	0,83	24 553 125	24 715 625
Nordea 39758362046	2024-02-16	4,72	5 400 000	5 800 000
Totala skulder på bokslutsdagen			54 953 125	55 515 625
Nästa års amortering			-562 500	-562 500
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 250 000	-2 250 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			52 140 625	52 703 125
Totala skulder på bokslutsdagen			54 953 125	55 515 625
Avgår kortfristig del			-30 562 500	-5 962 500
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>24 390 625</b>	<b>49 553 125</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	562 500	562 500
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	30 000 000	5 400 000
	<b>30 562 500</b>	<b>5 962 500</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Arvode	100 000	100 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	22 936	31 000
Räntor	36 600	8 393
Förutbetalda avgifter/hyror	347 662	295 213
Borevision	13 400	13 000
El	17 654	30 317
Fjärrvärme	72 560	68 725
Vatten	63 717	56 472
Renhållning	31 433	34 135
Snöröjning	75 931	14 353
Bredband	6 298	6 213
	<b>788 191</b>	<b>657 821</b>

CA

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	58 000 000	58 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

CA



**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

---

Matts Willman

---

Johan Öman

---

Sadaf Bozaghian

---

Joakim Backman

---

Asmir Kunalic

---

Tone Sehlstedt

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

---

Caroline Andersen  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

CA



**Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

**Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

**Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

**Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

**Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

**Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

**Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

**Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

**Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

**Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorterin- gar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

**Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämnar ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

**Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

**Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckoslanten i Umeå, org.nr. 769627-5556

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckoslanten i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckoslanten i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lyckoslanten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATTS WILLMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:48:04



**TONE SEHLSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 21:12:09



**JOHAN ÖMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:13:12



**SADAF BOZAGHIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 01:17:24



**ASMIR KUNALIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:37:48



**JOAKIM BACKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:52:03



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:56:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lyckoslanten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:55:45

