



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lyckoslanten i Umeå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lyckoslanten i Umeå med säte i Stockholm org.nr. 769627-5556 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lyckoslanten 3	2015-01-01	1900

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 009
67	p-platser	0
6	p-platser (handikapp)	0
Totalt 144 objekt		5 009

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 41 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Simon Klein	Ordförande	2024-07-23	2024-10-28
Edin Barlovic	Ordförande	2024-10-28	
Johan Öman	Suppleant	2024-07-23	
Sofia Höglund	Ledamot	2024-10-28	
Sofia Höglund	Suppleant	2024-07-23	2024-10-28
Joakim Backman	Ledamot	2023-09-06	
Per Flodbring Larsson	Ledamot	2024-07-23	
Tone Sehlstedt	Ledamot	2022-07-15	
Jenni Sandgren	Ledamot	2024-07-23	
Likki Paaanen	Suppleant	2024-10-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Backman, Johan Öman samt Likki Paaanen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Edin Barlovic och Jenni Sandgren.

Revisorer har varit: Caroline Andersen med Anna Maria Christiansson som suppleant från Borevision i Sverige AB .

Valberedning har varit: Matts Willman (sammankallande) samt Birgitta Engberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 22 medlemmar varav 19 röstberättigade.

En extra föreningsstämma hölls 2024-10-24 där 13 röstberättigade medlemmar deltog. Extrastämman hölls angående val av ny ordförande samt styrelsens sammansättning. Stämman beslutade att utse Edin Barlovic till ordförande samt att styrelsen ska bestå av 6 ledamöter och 2 suppleanter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +30%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Återställning av takrasskydd och takplattor
- Återställning av fuktskador
- OVK och filterbyte i värmeaggregat

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.



Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under november-december 2024. Då konstaterades det att:

- Brandskyddskontrollen som utfördes i november var utan anmärkning
- Det fortsatt finns skador på fasaden efter en utvändig kontroll av fastigheterna. Detta är ett pågående ärende under 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Uppdatering av värmeaggregat
2022	Byggt boulebana
2022	Byte styrventiler och reglercentral
2023	Installation av laddstolpar
2023	Filterbyte i värmeaggregat
2023	Byte av sand i sandlådorna
2023	Rengöring av underjordiska sopkassuner
2024	Återställning och förlängning av takrasskydd
2024	Återställning av fuktskador
2024	Obligatorisk ventilationskontroll och filterbyte i värmeaggregat

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Underhåll av fasaderna
2026	Uppbyggnad av miljöstation

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	112	82	125	168	166
Skuldsättning, kr/kvm	10 859	10 971	11 083	11 195	11 288
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 859	10 971	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	17	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	175	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	836	643	643	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 468	3 474	3 480	3 393	3 390
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 764	-1 903	-1 739	-1 495	-1 404
Soliditet, %	60	60	61	61	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024. Årets negativa resultat beror på ökade räntekostnader men även på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar. Avskrivningskostnaden påverkar inte likviditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 71 290 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 112 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	95 175 000	0	0	95 175 000
Underhållsfond, kr	1 563 266	0	-32 249	1 531 018
S:a bundet eget kapital, kr	96 738 266	0	-32 249	96 706 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 885 397	-1 903 049	32 249	-11 756 197
Årets resultat, kr	-1 903 049	1 903 049	-1 764 146	-1 764 146
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 788 446	0	-1 731 897	-13 520 343
S:a eget kapital, kr	84 949 820	0	-1 764 146	83 185 675

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 22 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 249 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 788 446
Årets resultat, kr	-1 764 146
Reservation till underhållsfond, kr	-22 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 249
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 520 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 520 343
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 467 998	3 525 271
Övriga rörelseintäkter		3 044	0
Summa Rörelseintäkter		4 471 042	3 525 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 432 833	-2 341 442
Övriga externa kostnader	Not 4	-138 068	-111 589
Personalkostnader	Not 5	-113 901	-116 045
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 271 878	-2 251 316
Summa Rörelsekostnader		-4 956 681	-4 820 392
Rörelseresultat		-485 639	-1 295 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		493	350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 279 001	-608 278
Summa Finansiella poster		-1 278 508	-607 928
Resultat efter finansiella poster		-1 764 146	-1 903 049
Resultat före skatt		-1 764 146	-1 903 049
Årets resultat		-1 764 146	-1 903 049



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	136 210 137	138 014 117
Summa Materiella anläggningstillgångar		136 210 137	138 014 117
Summa Anläggningstillgångar		136 210 137	138 014 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 418	4 280
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 442 725	2 847 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 455	27 906
Summa Kortfristiga fordringar		2 506 598	2 879 323
Summa Omsättningstillgångar		2 506 598	2 879 323
Summa Tillgångar		138 716 735	140 893 440



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 175 000	95 175 000
Fond för yttre underhåll	1 531 018	1 563 266
Summa Bundet eget kapital	96 706 018	96 738 266

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 756 197	-9 885 397
Årets resultat	-1 764 146	-1 903 049
Summa Ansamlad förlust	-13 520 343	-11 788 446

Summa Eget kapital

83 185 675 84 949 820

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 228 125	24 390 625
Summa Långfristiga skulder		24 228 125	24 390 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 162 500	30 562 500
Leverantörsskulder		406 903	197 819
Övriga kortfristiga skulder		5 465	9 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	728 067	782 690
Summa Kortfristiga skulder		31 302 935	31 552 994

Summa Skulder

55 531 060 55 943 619

Summa Eget kapital och skulder

138 716 735 140 893 439



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-485 639	-1 295 121
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 271 878	2 251 316
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 271 878	2 251 316
Erhållen ränta	493	350
Erlagd ränta	-1 273 323	-580 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 410	376 474
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	444 016	-483 215
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	144 263	129 980
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	588 279	-353 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 101 689	23 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-467 899	-484 531
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-467 899	-484 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-562 500	-562 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-562 500	-562 500
Årets kassaflöde	71 290	-1 023 791
Likvida medel vid årets början	2 362 597	3 386 388
Likvida medel vid årets slut	2 433 887	2 362 597



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 186 704	3 220 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	227 650	229 401
	Hyror förbrukningsbaserad	26 499	0
	Hyror övrigt	16 800	16 800
	Övriga primära intäkter	20 369	67 353
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 478 021	3 533 682
	Hyresbortfall	-10 023	-8 411
	<i>Summa</i>	-10 023	-8 411
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 467 998	3 525 271

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

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-368 486	-321 985
	Snö och halk-bekämpning	-449 304	-556 567
	Reparationer	-170 926	-110 392
	Planerat underhåll	-54 249	-61 646
	Försäkringsskador	-32 440	0
	El	-126 277	-141 442
	Uppvärmning	-524 088	-491 411
	Vatten	-273 022	-242 336
	Sophämtning	-140 660	-129 609
	Fastighetsförsäkring	-67 440	-64 077
	Kabel-TV och bredband	-80 642	-81 338
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 299	-140 639
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 432 833	-2 341 442

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-818	-3 500
	Administrationskostnader	-71 264	-23 149
	Extern revision	-16 475	-13 900
	Konsultkostnader	-3 350	0
	Föreningsverksamhet	-3 989	-2 200
	Övriga förvaltningskostnader	-42 172	-68 840
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-138 068	-111 589
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-93 125	-100 000
	Sociala avgifter	-20 776	-14 872
	Övriga personalkostnader	0	-1 173
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 901	-116 045
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 271 878	-2 251 316
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 271 878	-2 251 316
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 278 375	-608 228
	Övriga finansiella kostnader	-626	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 279 001	-608 278

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	148 573 556	148 089 025
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 085 975	5 085 975
	Årets investeringar (snörasskydd och laddstolpar)	467 899	484 531
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 127 430	153 659 531
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 645 414	-13 394 098
	Årets avskrivningar	-2 271 878	-2 251 316
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 917 293	-15 645 414
	<i>Utgående redovisat värde</i>	136 210 137	138 014 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 732 000	81 732 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 030 000	15 030 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	96 762 000	96 762 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 000 000	58 000 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 433 887	2 362 597
	Övriga fordringar	8 838	484 540
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 442 725	2 847 137
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	30 220	27 906
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 235	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	62 455	27 906

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,01%	2025-03-25	24 700 000	400 000
Nordea	3,15%	2025-08-18	5 300 000	0
Swedbank	0,83%	2026-03-25	24 390 625	162 500
			54 390 625	562 500
Långfristig del			24 228 125	
Nästa års amortering av långfristig skuld			162 500	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 000 000	
Kortfristig del			30 162 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			562 500	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 250 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,50%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	358 852	342 161
Upplupna räntekostnader	42 278	36 600
Övriga upplupna kostnader	326 937	403 929
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	728 067	782 690

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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, 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 2024 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Lyckoslanten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EDIN BARLOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 06:37:13



TONE SEHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:24:47



SOFIA HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:22:14



PER FLODBRING LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:36:21



JOAKIM BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:16:13



JENNI SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 07:11:55



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:23:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Lyckoslanten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:23:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.