

# Bostadsrättsföreningen

## Råby Lycka

Org.nr: 769626-5219

### Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råby Lycka, organisationsnummer 769626-5219, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Lund

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013  
Ekonomisk plan registrerades år 2014  
Föreningens stadgar registrerades år 2019

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Mikko-Oskari Lauhakari
Ledamot	Karin Lassmann-Runnerström
Ledamot	Maria Linge
Ledamot	Sebastian Elm Åklundh

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

### Revisor

Extern	Camilla Bakklund BoRevision i Sverige AB
--------	---

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Sebastian Mårdh och Michael Nilsson

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
El	Kraftringen
Vatten	VA Syd
TV/Bredband	Tele2
Trädgårdsskötsel	Art Service Skåne

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Artefakten 1

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen innehar även BRF-tillägg för de boende.

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2015

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**2 052**

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	19
<b>Summa</b>	<b>19</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:**

**19**

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-07-18

## Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rensning/Spolning av vattenledningar	2024	Gäller våde dagvatten- och spillvattenledningar.
Målning av träplank	2024	Gäller "sophus", spalje, samt föreningens "stuga"/vattenmätarhus.
Målning vindskivor	2024	
Taktvätt	2024	Gäller endast förråd och tvättstugan, på hus som är extra utsatt.
Stamspolning	2024	Stamspolning avlopp

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes inför 2023, från 4836:- till 5495:- .

Föreningen bytte ekonomiskförvaltare från HSB till AllaBRF inför 2023.

## Medlemsinformation

38 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

1

bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

**38 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<b>Föreningen kr</b>				
Nettoomsättning, tkr	1 248	1 103		
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 100	64		
<b>Föreningen %</b>				
Soliditet <sup>1</sup> , %	66	66		
Räntekänslighet	17	20		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100		
<b>Bostadsrätten kr</b>				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	608	537		
Skuldsättning / kvm	10 482	10 687		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 482	10 687		
Energikostnad / kvm	42	33		
Sparande / kvm	154	234		
<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

### Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, liksom ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 545 000	1 988 600	- 2 540 342	64 065	43 057 323
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		441 000	-441 000		0
Balanseras i ny räkning			64 065	- 64 065	0
Årets resultat				- 99 894	- 99 894
Belopp vid årets utgång	43 545 000	2 429 600	- 2 917 277	- 99 894	42 957 429

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 476 277
Avsättning till fond yttre underhåll	- 441 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	- 99 894
<b>Totalt</b>	<b>- 3 017 171</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 3 017 171
<b>Totalt</b>	<b>- 3 017 171</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 248 025	1 103 078
Övriga rörelseintäkter		5 046	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 253 071</b>	<b>1 103 078</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-187 628	-157 241
Administration och förvaltning	4	-72 117	-61 139
Personalkostnader	5	-31 278	0
Avskrivningar		-416 013	-415 997
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-707 036</b>	<b>-634 377</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>546 035</b>	<b>468 701</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 150	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 079	-404 636
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-645 929</b>	<b>-404 636</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-99 894</b>	<b>64 065</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-99 894</b>	<b>64 065</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-99 894</b>	<b>64 065</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	63 755 433	64 171 446
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 755 433</b>	<b>64 171 446</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>63 755 433</b>	<b>64 171 446</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		159 742	-6 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 934	56 419
Kundfordringar		220 190	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>392 866</b>	<b>50 258</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		803 414	940 589
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>803 414</b>	<b>940 589</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 196 281</b>	<b>990 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 951 713</b>	<b>65 162 293</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		43 545 000	43 545 000
Fond för yttre underhåll		2 429 600	1 988 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 974 600</b>	<b>45 533 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 917 277	-2 540 342
Årets resultat		-99 894	64 065
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 017 171</b>	<b>-2 476 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 957 429</b>	<b>43 057 323</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 738 023	6 738 023
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 738 023</b>	<b>6 738 023</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 738 023</b>	<b>6 738 023</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 771 225	15 191 225
Leverantörsskulder		95 530	88 183
Övriga skulder		4 836	4 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 670	82 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 256 261</b>	<b>15 366 947</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>15 256 261</b>	<b>15 366 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 951 713</b>	<b>65 162 293</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		546 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		416 013
<b>Summa</b>		<b>962 047</b>
Erhållen ränta		10 150
Erlagd ränta		-656 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>316 118</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/Ökning av rörelsefordringar		-182 866
Minskning/Ökning av rörelseskulder		309 315
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>442 567</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning av låneskuld		-420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-420 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22 567</b>
Likvida medel vid årets början		940 589
Likvida medel vid årets slut		953 006

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Maskiner & Inventarier	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2. Nettoomsättning

#### Årsavgifter

Bostäder

#### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

**Totalt nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	1 248 024	1 102 608
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	476
Övriga intäkter	0	-6
	<b>0</b>	<b>470</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 248 024</b>	<b>1 103 078</b>

### Not 3. Operativ drift och underhåll

#### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	8 610	6 261
Vatten och avlopp	76 886	61 420

	<b>85 496</b>	<b>67 681</b>
--	---------------	---------------

#### Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel	37 470	0
Övriga köpta tjänster	1 946	1 841

	<b>39 416</b>	<b>1 841</b>
--	---------------	--------------

#### Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	30 892	30 646
-------------------	--------	--------

#### Övriga driftkostnader

Försäkring	31 824	29 661
------------	--------	--------

#### Reparationer

Reparationer	0	27 412
--------------	---	--------

#### Totalt operativ drift och underhåll

	<b>187 628</b>	<b>157 241</b>
--	----------------	----------------

### Not 4. Administration och förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	33 750	28 104
Extra ekonomisk förvaltning	510	6 692

	<b>34 260</b>	<b>34 796</b>
--	---------------	---------------

#### Revision

Revisionsarvode	16 125	14 875
-----------------	--------	--------

#### Övriga kostnader

Bankkostnader	2 971	0
Övriga kostnader	18 761	11 468

	<b>21 732</b>	<b>11 468</b>
--	---------------	---------------

#### Totalt administration och förvaltning

	<b>72 117</b>	<b>61 139</b>
--	---------------	---------------

### Not 5. Personalkostnader

#### Styrelsen

Styrelsearvode	23 800	0
----------------	--------	---

#### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	7 478	0
-------------------	-------	---

#### Totalt personalkostnader

	<b>31 278</b>	<b>0</b>
--	---------------	----------

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	50 047 266	50 047 266
Anskaffningsvärde mark	17 578 000	17 578 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>67 625 266</b>	<b>67 625 266</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 453 820	- 3 037 823
Årets avskrivningar	- 416 013	- 415 997
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 869 833</b>	<b>-3 453 820</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 755 433</b>	<b>64 171 446</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	29 583 000	29 583 000
Taxeringsvärde mark	22 325 000	22 325 000
	<b>51 908 000</b>	<b>51 908 000</b>
<b>Not 7. Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 004 000	25 004 000
<b>Summa:</b>	<b>25 004 000</b>	<b>25 004 000</b>

#### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB	25-02-14	1,13 %	6 738 023	6 888 023
SBAB	24-07-29	4,76 %	8 056 855	8 244 355
sparbanken skåne	3 mån		6 714 370	6 796 870
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>21 509 248</b>	<b>21 929 248</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 771 225	-15 041 225
			<b>6 738 023</b>	<b>6 888 023</b>

#### Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

---

Mikko-Oskari Lauhakari

---

Karin Lassmann-Runnerström

---

Maria Linge

---

Sebastian Elm Åklundh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

BoRevision i Sverige AB

---

Camilla Bakklund



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.06.2024 10:26

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 31.05.2024 11:24

DOCUMENT ID:

rk-l8PGDNR

ENVELOPE ID:

HylJUvDNC-rk-l8PGDNR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Råby Lycka.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>KARIN LASSMANN-RUNNERSTRÖM</b> karin.runnerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2024 23:13 02.06.2024 23:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/13) IP: 83.251.170.16
<b>MIKKO LAUHAKARI</b> lauhakari@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 15:13 05.06.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/01) IP: 37.152.59.82
<b>Maria Julia Linge</b> linge.maria@gmail.com	Signed Authenticated	06.06.2024 20:30 06.06.2024 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/09) IP: 188.150.74.137
<b>SEBASTIAN ELM ÅKLUNDH</b> sebastian.p.elm@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 19:54 11.06.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/17) IP: 81.235.160.219
<b>CAMILLA BAKKLUND</b> camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	17.06.2024 10:26 03.06.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 212.247.98.118

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed