

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

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

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

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

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

Föreningens mark är med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1986. Byggnadsytan utgörs av 2 760 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 3 bostadshyresrätter, varav 1 hyresrätt har sagts upp av hyresgästen per sista oktober. En andrahandsuthyrning har beviljats under 1 år tom 2024-12-01.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

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

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

Parkering

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

Byggnadens tekniska status

2010 Badrumsrenovering

2013 Installation av fiberbaserat fastighetsnätverk till alla lägenheter

2013 Installation av närvarostyrd LED-belysning i trapphusen

2014 Nya balkonginglasningar

2015 Installation av bergvärme

2016 Uppförande av ny uteplats/miljö med LED-baserad utomhusbelysning

2016 Renovering av gemensamhetslokalen

2017 Installation av nytt internetbaserat bokningssystem för lokal och tvättstuga samt postboxar.

2018 Målning av trapphus

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

2019 Nya moderna hissar
2020 Stamspolning
2021 Godkänd OVK
2023 Installation av elladdstolpar till alla parkeringsplatser

Planerat underhåll för kommande period

Bygghet	Belopp inkl moms	Utföres
Ventilation	75 tkr	inom 5 år
Avloppsrensning – Stamspolning	75 tkr	3-5 år
Målning allmänna utrymmen	185 tkr	3-8 år
Mark Asfalt och avlopp	125 tkr	3-10 år
Tak	250 tkr	7-15 år

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 47 st
Medlemmar vid årets utgång 47 st

Under året har 5 överlåtelser skett varav 1 upplåtelse.

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

Styrelsen

Sandra Madstedt	Ordförande (delat ordförandeskap 50/50)
Anki Törnqvist	Ordförande (delat ordförandeskap 50/50)
Mikael Wirström	Kassör
Jan Nordling	Ledamot
Jessica Bengtsson	Ledamot - avgått 2024-01-19

Eva Eriksson	Suppleant
Lena Pereswetoff-Morath	Suppleant

Revisor

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

Valberedning

Madeleine Franzén	Sammanställande
Harry Gabinski	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 23 maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sortering av matavfall infört
- Vattenskada på vinden åtgärdad
- Trädfällning har skett under sommaren
- Ny tvättmaskin inhandlad till gemensamma tvättstugan
- Hyreslägenhet ombildas till bostadsrätt och lagts ut till försäljning
- Trappstädning upphandlad

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms Kommun.

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

Flerårsöversikt

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

Definitioner av nyckeltal, se noter.

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

Upplýsning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 853 596	6 539 496	662 269	-2 595 310
Ökning av insatskapital	224 761			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			216 000	-216 000
Årets resultat				-218 148
Belopp vid årets utgång	25 078 357	6 539 496	878 269	-3 029 458

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 811 310
Årets resultat	-218 148
	<hr/>
	-3 029 458

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	216 000
Balanseras i ny räkning	-3 245 458
	<hr/>
	-3 029 458

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

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 712 354	1 710 959
Övriga rörelseintäkter		<u>194 131</u>	<u>51 169</u>
Summa rörelseintäkter		1 906 485	1 762 128
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 188 251	-1 487 100
Personalkostnader		-123 715	-174 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	<u>-606 104</u>	<u>-637 836</u>
Summa rörelsekostnader		-1 918 070	-2 299 311
Rörelseresultat		-11 585	-537 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31 651	5 257
Räntekostnader		<u>-238 214</u>	<u>-140 403</u>
Summa finansiella poster		-206 563	-135 146
Resultat efter finansiella poster		-218 148	-672 329
Resultat före skatt		-218 148	-672 329
Årets resultat		<u>-218 148</u>	<u>-672 329</u>

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	40 987 901	41 569 807
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>254 952</u>	<u>227 109</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		41 242 853	41 796 916
Summa anläggningstillgångar		41 242 853	41 796 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 114	2 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>149 695</u>	<u>78 540</u>
Summa kortfristiga fordringar		151 809	80 991
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>635 637</u>	<u>2 117 559</u>
Summa kassa och bank		635 637	2 117 559
Summa omsättningstillgångar		787 446	2 198 550
SUMMA TILLGÅNGAR		42 030 299	43 995 466

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2023-12-31

2022-12-31

Not

31 617 853

31 393 092

878 269662 269

32 496 122

32 055 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-2 811 310

-1 922 981

-218 148-672 328

-3 029 458

-2 595 309

Summa eget kapital

29 466 664

29 460 052

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

6

5 000 0005 000 000

5 000 000

5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6

7 000 000

9 000 000

196 929

80 966

4 365

3 383

1

2 156

362 340448 909

7 563 635

9 535 414

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**42 030 299****43 995 466**

Brf Hemlyckan

Org.nr. 716420-2777

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-11 585	-537 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		606 104	637 836
Erhållen ränta mm		31 651	5 257
Erlagd ränta		-238 214	-140 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>387 956</u>	<u>-34 492</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-70 818	-6 290
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		115 963	-58 989
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-87 742	138 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>345 359</u>	<u>38 534</u>
Investeringsverksamheten			
Försäljning av hyresrätter och liknande rättigheter		224 761	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-52 041	-229 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>172 720</u>	<u>-229 017</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-2 000 000</u>	<u>0</u>
Förändring av likvida medel		-1 481 921	-190 484
Likvida medel vid årets början		2 117 559	2 308 042
Likvida medel vid årets slut		<u>635 637</u>	<u>2 117 559</u>

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader
Maskiner och andra tekniska anläggningar
Inventarier, verktyg och installationer
Förbättringsutgifter på annans fastighet

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Avgift bostad	1 322 684	1 322 684
Hysesintäkter bostäder	284 670	286 200
Hysesintäkter p-plats	91 800	87 975
Bredband	1 800	1 800
Uthyrningsrum	11 400	12 300
	<hr/>	<hr/>
	1 712 354	1 710 959

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel och snöröjning	74 687	37 689
Städning & Entrémattor	22 453	12 839
Besiktning- och avtalskostnader	53 321	45 563
Reparation- och underhållskostnader	161 222	352 303
Fastighetsel	499 349	706 271
Vatten	88 865	72 190
Avfallshantering	44 276	34 356
Fastighetsförsäkringar	50 752	46 534
Bredband och data	42 180	42 180
Fastighetsskatt	58 793	56 203
Administrativa kostnader	19 575	12 374
Övriga föreningskostnader	6 012	4 484
Arvode ekonomisk förvaltning	61 036	58 952
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
	<hr/>	<hr/>
	1 188 251	1 487 100

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	48 695 572	48 695 572	
	Utgående anskaffningsvärden	48 695 572	48 695 572	
	Ingående avskrivningar	-7 125 765	-6 489 837	
	Årets avskrivningar	-581 906	-635 928	
	Utgående avskrivningar	-7 707 671	-7 125 765	
	Redovisat värde	40 987 901	41 569 807	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	31 000 000	31 000 000	
	Byggnader	41 000 000	41 000 000	
		72 000 000	72 000 000	
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	229 017	0	
	Inköp	52 041	0	
	Försäljningar/utrangeringar	0	229 017	
	Utgående anskaffningsvärden	281 058	229 017	
	Ingående avskrivningar	-1 908	0	
	Årets avskrivningar	-24 198	-1 908	
	Utgående avskrivningar	-26 106	-1 908	
	Redovisat värde	254 952	227 109	
Not 6	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31	
	Lån	Tid		
	Swedbank Hypotek, 0,990%	2025-10-24	5 000 000	5 000 000
	Swedbank Hypotek 1,824%	2024-03-28	5 000 000	6 000 000
	Swedbank Hypotek 4,697%	2024-02-28	2 000 000	3 000 000
			12 000 000	14 000 000

Lån som ska omförhandlas under år 2024 är två lån till beloppet 7 000 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	19 752 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

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

Sparande

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

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

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

Bromma 2024-04-20



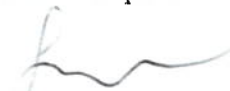
Jan Nordling



Anki Törnqvist

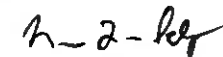


Mikael Wirström



Sandra Madstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-21



Magnus Junefelt

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemlyckan

Organisationsnummer 716420-2777

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hemlyckan för år 2023.

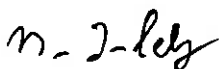
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Bromma den 21 april 2024



Magnus Junefelt
Av föreningen vald revisor