

Bostadsrättsföreningen Lycka
Org nr 769631-6467

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-16, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Jensen	Ordförande	2025
Magnus Dahl	Sekreterare	2025
Lena Lindström	Ledamot	2025
Conrad Riden	Ledamot	2025/Avgått under året
Aya Ibrahim	Ledamot	2025/Avgått under året

Efter extrastämma 2024-07-22 valt in följande ledamöter:

Sanna Karlberg	Ledamot	2025
Carl-Fredrik Grimberg	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-19.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Vaksala-Lunda 30:51, Uppsala kommun. Fastigheten består av tre längor med totalt 18 radhus. Nybyggnadsår 2018. Värdeår 2018. Total boyta är 2 430 m².

Samtliga 18 st radhus är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet har del i Samfällighetsföreningen Uppsala Vaksala-Lunda ga:5 avseende vägar samt Samfällighetsföreningen Uppsala Vaksala-Lunda ga:11 avseende grönområde.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan men har beställt en från MBF.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har föreningens ekonomiska förvaltare Larom avvecklat sin verksamhet mot bostadsrättsföreningar varför föreningen tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning). I samband med det har föreningen även tecknat ett avtal om teknisk förvaltning (underhållsplan) med MBF.

Två av föreningens lån binds under december månad om på 2, respektive 3 år. Föreningens totalt fyra lån löper således ut 2025 x 1, 2026 x 2, 2027 x 1.

Föreningen planerar inga större underhåll inom den närmaste framtiden.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 15% fr.o.m. april 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 750 747	1 442 094	1 047 000	1 031 000
Resultat efter finansiella poster	kr	-510 444	-944 816	-477	-532
Soliditet	%	64	65	65	65
Likviditet	%	329	242	466	322
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	718	590	430	430
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	718	590	430	430
Skuldsättning per kvm	kr	14 403	14 403	14 403	14 403
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	14 403	14 403	14 403	14 403
Energikostnad per kvm	kr	40	35		
Räntekänslighet (grundavgift)	%	20,1	24,4	33,5	33,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	20,1	24,4	33,5	33,5
Sparande per kvm	kr	86	neg	73	99
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,69	99,49	99,00	100,00

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt. Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen arbetar med att utreda underhållsbehovet och har beställt en underhållsplan från MBF.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Upplåtelser under året	54 000 000	13 265 000	0	2 481 772	-944 816
Reservering till yttre fond			0	0	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-944 816	944 816
Årets resultat				0	-510 444
Belopp vid årets utgång	54 000 000	13 265 000	0	1 536 956	-510 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 426 588
Årets resultat	-510 444
	<u>-3 937 032</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll *	0
I ny räkning balanseras	-3 937 032
	<u>-3 937 032</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-510 444
Dispositioner	0
Årets resultat efter dispositioner	<u>-510 444</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 0

* I enlighet med föreningens stadgar har avsättningen minskats med avskrivningskostnaden.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 750 747	1 442 094
Summa rörelseintäkter		1 750 747	1 442 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-254 105	-292 438
Övriga externa kostnader	5	-61 979	-64 570
Arvoden och personalkostnader	6	0	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 103	-719 103
Summa rörelsekostnader		-1 035 187	-1 102 395
Rörelseresultat		715 560	339 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 638	0
Räntekostnader		-1 227 642	-1 284 515
Summa finansiella poster		-1 226 004	-1 284 515
Resultat efter finansiella poster		-510 444	-944 816
Årets resultat		-510 444	-944 816
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-510 444	-944 816
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		0	0
		—	—
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-510 444	-944 816

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	97 866 683	98 585 786
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		97 866 683	98 585 786
Summa anläggningstillgångar		97 866 683	98 585 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 628	3 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 576	15 637
Klientmedel i SHB		647 765	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		662 969	19 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		140	411 580
<i>Summa kassa och bank</i>		140	411 580
Summa omsättningstillgångar		663 109	430 973
Summa tillgångar		98 529 792	99 016 759

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		67 265 000	67 265 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 265 000	67 265 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 426 588	-2 481 772
Årets resultat		-510 444	-944 816
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 937 032	-3 426 588
Summa eget kapital		63 327 968	63 838 412
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	26 250 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		26 250 000	35 000 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	8 750 000	0
Leverantörsskulder		25 608	29 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 216	148 629
Summa kortfristiga skulder		8 951 824	178 347
Summa eget kapital och skulder		98 529 792	99 016 759

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	715 560	339 699
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	719 103	719 103
Erhållen ränta	1 638	0
Erlagd ränta	-1 227 642	-1 284 515
	208 659	-225 713

Ökning/minskning kundfordringar	0	4 842
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 190	2 304
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 110	1 563
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	27 587	41 223

Kassaflöde från den löpande verksamheten **236 326** **-175 781**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **0**

Årets kassaflöde **236 326** **-175 781**

Likvida medel vid årets början 411 580 587 361

Likvida medel vid årets slut **647 906** **411 580**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFN 2023:1 om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (t.o.m. år 2118)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om eventuell justeringar av avgift kommer att tas under Q1 2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 745 275	1 434 699
Övriga intäkter	627	7 395
Återförda reserveringar	4 845	0
Brutto	1 750 747	1 442 094
Summa nettoomsättning	<u>1 750 747</u>	<u>1 442 094</u>

I årsavgiften ingår vatten och upplåtelse av p-plats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Reparationer, löpande underhåll	0	48 436
Vatten och avlopp	97 892	85 982
Renhållning	46 238	52 081
Försäkringar	49 240	45 203
Avgift till gemensamhetsanläggning	60 736	60 736
Summa driftskostnader	<u>254 106</u>	<u>292 438</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kommunikation	2 518	3 410
Revision	33 750	43 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	20 358	12 375
Övriga förvaltningskostnader	3 753	4 125
Övriga externa kostnader	1 600	1 160
Summa övriga externa kostnader	<u>61 979</u>	<u>64 570</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	0	20 000
Sociala kostnader	0	6 284
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>26 284</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 498	0
Övriga ränteintäkter	140	0
Summa finansiella intäkter	<u>1 638</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 910 331	71 910 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 910 331	71 910 331
Årets avskrivningar	-4 311 700	-3 592 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 311 700	-3 592 597
Utgående planenligt värde	<u>67 598 631</u>	<u>68 317 734</u>
Mark	30 268 052	30 268 052
Utgående planenligt värde	30 268 052	30 268 052
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>97 866 683</u>	<u>98 585 786</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 752 000	31 752 000
Taxeringsvärde mark	16 038 000	16 038 000
	47 790 000	47 790 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 790 000	47 790 000
	47 790 000	47 790 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	3	3
Övriga fordringar	2 625	3 753
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 628</u>	<u>3 756</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	2,96	2026-12-28	8 750 000
SEBO	3,37	2026-12-28	8 750 000
SEBO	3,08	2027-12-28	8 750 000
SEBO	4,37	2025-12-28	8 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 750 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			26 250 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 000 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Thomas Jensen
Ordförande

Magnus Dahl

Lena Lindström

Sanna Karlberg

Carl-Fredrik Grimberg

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor

Deltagare

THOMAS JENSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 10:29:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thomas Karl Patrick Jensen

Thomas Jensen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

MAGNUS DAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-23 17:48:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS DAHL

Magnus Dahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.65.64

LENA LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-23 11:59:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Margareta Lindström

Lena Lindström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.209.142.184

SANNA KARLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-23 12:35:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANNA KARLBERG

Sanna Karlberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.80.100

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-23 12:16:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl-Fredrik Grimberg

Carl-Fredrik Grimberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 46.59.28.190

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 12:44:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Mikael Gunnar Trosell

David Trosell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.127