

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lycko-Per

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Gunilla Johansson	Ordförande
Jan-Åke Eskilsson	Ledamot
Karoly Szegefű	Ledamot

Ronny Johansson	Suppleant
Bodil Szegefű	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Åke Eskilsson, Gunilla Johansson, Ronny Johansson och Bodil Szegefű.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Nilsson	Ordinarie Extern	Revelino Revision AB
Leif Malmstein	Suppleant Extern	Privat firma

Valberedning

Karin Lindros
Carina Thulin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTEBÄCK 1	1963	Trelleborg
KATTEBÄCK 2	1963	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

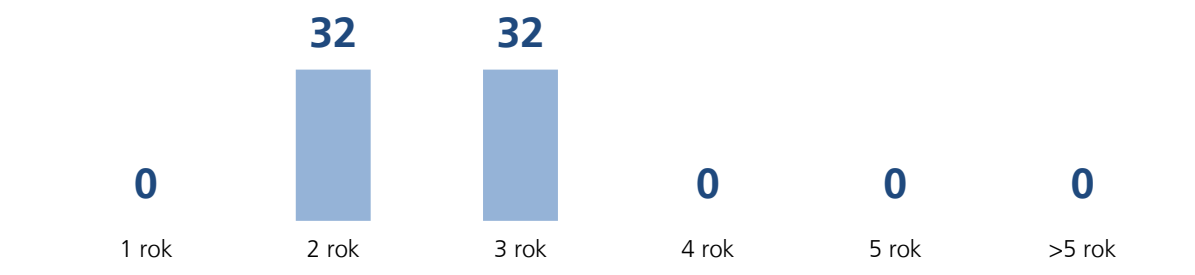
Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 544 m², varav 4 544 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad.

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Kommentar

hus 8

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining - källare ut till gata	2022	Båda husen
Installation av solceller	2021	Båda husen
Byte av elcentral	2021	Båda husen
Reparation av fönsterpartier	2021	Alla balkonger
Byte av kondensstork	2021	Hus 8
Byte av plåt på tak	2021	Båda husen
Omläggning av tak	2021	Båda husen
Byte av porttelefon-system	2021	Båda husen
Anticimex-besiktning	2021	Båda husen
Telia - byte av switchar och hårdvara	2021	Bådan husen/Samtliga lägenheter
Byte av lås och montering av galler i källare	2021	Båda husen
Underhåll av låssystem (KABA)	2021	Samtliga lägenheter
Filmning och reparation inför relining	2021	Båda husen
Nya stuprör för dagvatten och nya dagvattensbrunnar	2021	Båda husen
Byte av kondensstork	2020	Hus 6
Rensning, ventilation (pga OVK)	2020	Samtliga lägenheter
Uppfräschning av tvättstuga	2020	Båda husen
Byte av fläkt i torkrum	2020	Hus 8
Renovering av entréer	2019	Båda husen: Fönsterbyte/målning
Schaktarbete och hissbyte	2018	Hus 6
Brandskyddsåtgärder	2018	Båda husen
Rengöring av de norra fasaderna	2017	Båda husen
Energideklaration	2017	Båda husen
Ombyggnad av schakt samt ny hiss	2017	Hus 8
Schaktarbete för hiss	2017	Hus 6
Spolning av avlopp	2017	Båda husen
Byte av räcken till källarnedgång	2017	Båda husen
Byte av rör för inkommande kallvatten	2016	Hus 6
Målning av takplåt	2015	Båda husen
Byte av frånluftssystem och värmepumpar	2015	Båda husen
Byte av reglerventiler på samtliga stammar	2015	Båda husen
Asfaltering av gångar	2014	Båda husen
Avfuktare torkrum	2014	Hus 6
Förnyande av växter	2014	Hela Trädgården
Byte avloppsbrunnar	2014	Parkering
Byte av utebelysning till LED	2013	Stolpbelysning och över garageportarna
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2013	Båda husen
Relinering av avlopp	2013	Samtlig avlopp och dagvattenledningar
Målning av källargolv och samtliga dörrar	2013	Båda husen
Byte av belysning i källare till LED med rörelsesensor	2013	Källarförråden och gångar
Målning och övrig renovering av garage	2012	Byte av rötskadat trä samt rostskadad plåt
Rengöring av fasader	2012	Båda husen
Renovering av samlingsrum	2012	Målning nytt golv samt nya inventarier
Vattenrening	2012	Inkommande vatten plus radiatorsidan
Telia fiberlan	2011	Samtliga lägenheter
Byte av låssystem	2011	Samtliga dörrar

Installation av fjärrvärme	2010	
Fönsterbyte	2009 - 2010	Samtliga fönster
Expansionskärl	2008	Utbyte till rostfritt
Nyinstallation av hissdörrar	2008	Båda husen
Byte el-system hissar	2002	
Omläggning av tak	2000	
Rörstambyte	2000	Varm- och kallvatten
Nya lägenhetsdörrar	1999	
Nya balkonger	1996	Utbyggnad och inglasning
Omputsning av fasad	1995	Plåtbeklädnad fasad, tilläggsisolering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förrådsbyggnad	2023	
Montering av solpaneler på garagetak	2023	
Översyn VVS	2024	
Garagerenovering	2024	
Sopkassuner	2024	
Uppfräschning av trapphus och källarutrymme/tvättstuga	2025	Båda husen
Översyn av trädgård	2025	
Laddstolpar	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vaktmästare, trädgård, saltning/snöröjning	TTA Fastighet & Skötsel AB
Hissavtal/garanti	Kone AB
Fläktar, värmepumpar	GK Gunnar Karlsen Sverige AB
VVS-avtal (prisavtal)	Assemblin VS AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
KABA lås	Isgrens Låsverkstad AB
Tvättmaskin, Torktumlare	Electrolux AB
El, Vatten/avlopp, värme, avfall	Trelleborgs kommun
Bredband, telefoni, TV	Telia AB
Entrémattor	Elis AB
Spolning av avlopp	Skånska högtrycksspolarna AB
Service av brandvarnare	Brandservice Syd AB
Rengöring av kärl	Fresses Högtrycksvätt AB
Städning av trapphus	Städ & Fönsterputs Trelleborg HB
IMD	Infometric AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Styrelsen har deltagit i kostnadsfria webinarier via SBC.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Garagefondens saldo: 774 300 kr.

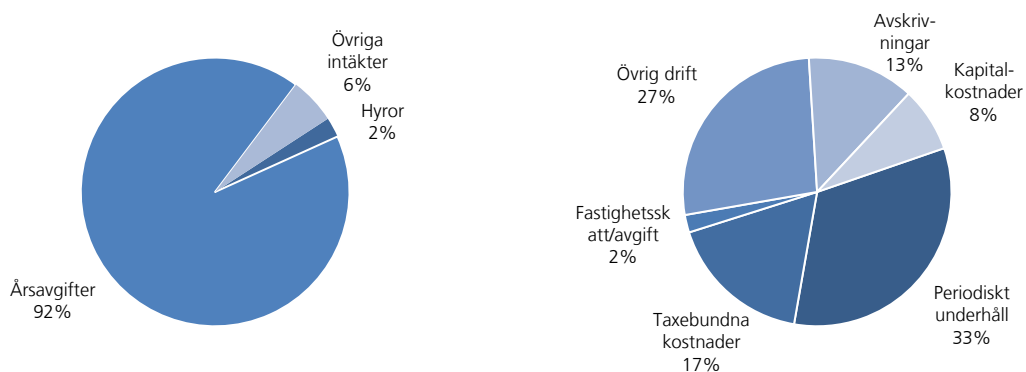
Planerade projekt pausas p.g.a. nuvarande ekonomiska läget.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 231 937	3 065 723
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 804 409	3 599 763
Finansiella intäkter	4 340	158
Minskning kortfristiga fordringar	1 948	0
Ökning av långfristiga skulder	2 694 205	5 175 192
Ökning av kortfristiga skulder	0	385 341
	6 504 902	9 160 454
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 601 362	6 439 513
Finansiella kostnader	348 802	236 452
Ökning av materiella anläggningstillgångar	27 741	2 304 713
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 563
Minskning av kortfristiga skulder	75 630	0
	4 053 535	8 994 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 683 303	3 231 937
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 451 366	166 214

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	748	734	719
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 862	4 269	3 130	3 195
Elkostnad/m ² totalyta	53	39	30	26
Värmekostnad/m ² totalyta	76	73	64	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	52	51	54
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-725	-3 587	924	974
Nettoomsättning (tkr)	3 804	3 491	3 425	3 359

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 544 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	285 000	0	0	285 000
Fond för yttre underhåll	504 028	504 028	-1 000 000	1 000 000
S:a bundet eget kapital	789 028	504 028	-1 000 000	1 285 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 395 580	-504 028	-2 586 816	-2 304 736
Årets resultat	-724 684	-724 684	3 586 816	-3 586 816
S:a fritt eget kapital	-6 120 263	-1 228 712	1 000 000	-5 891 552
S:a eget kapital	-5 331 235	-724 684	0	-4 606 552

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-724 684
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 891 551
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-504 028
summa balanserat resultat	-6 120 263

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

504 028
-5 616 235

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 804 214	3 491 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195	108 389
Summa rörelseintäkter		3 804 409	3 599 763
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 168 098	-6 006 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 361	-194 679
Personalkostnader	Not 6	-227 903	-238 029
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-583 268	-510 772
Summa rörelsekostnader		-4 184 630	-6 950 285
RÖRELSERESULTAT		-380 222	-3 350 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 340	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 802	-236 452
Summa finansiella poster		-344 462	-236 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-724 684	-3 586 816
ÅRETS RESULTAT		-724 684	-3 586 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	11 796 428	10 070 324
Pågående byggnation	Not 9	0	2 265 774
Inventarier	Not 10	49 379	65 236
Summa materiella anläggningstillgångar		11 845 806	12 401 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 845 806	12 401 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 335	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 600 305	1 190 975
Summa kortfristiga fordringar		1 607 640	1 190 975
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 099 981	2 067 228
Summa kassa och bank		4 099 981	2 067 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 707 621	3 258 203
SUMMA TILLGÅNGAR		17 553 428	15 659 536

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 000	285 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	504 028	1 000 000
Summa bundet eget kapital		789 028	1 285 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 395 580	-2 304 736
Årets resultat		-724 684	-3 586 816
Summa fritt eget kapital		-6 120 263	-5 891 552
SUMMA EGET KAPITAL		-5 331 235	-4 606 552
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 575 333	15 701 679
Summa långfristiga skulder		18 575 333	15 701 679
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 518 764	3 698 213
Leverantörsskulder		169 474	624 469
Skatteskulder		10 038	8 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	611 054	233 172
Summa kortfristiga skulder		4 309 330	4 564 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 553 428	15 659 536

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Värmeanläggning	20-33 år	20-33 år
Värme/kylanläggning	33 år	33 år
Hissanläggning	20-35 år	20-35 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Miljöförbättringar	33 år	33 år
Stambyte	33 år	33 år
Fasad	33 år	33 år
Fönster	10-25 år	10-25 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 502 198	3 400 193
Hyror garage	91 200	91 200
Elintäkter moms	201 402	0
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämning	-5	-19
	3 804 214	3 491 374

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	10 713
Försäkringsersättning	0	83 364
Övriga intäkter	195	14 312
	195	108 389

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	174 244	161 828
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 906	72 034
	Snöröjning/sandning	31 326	54 563
	Städning entreprenad	46 803	46 128
	Mattvätt/Hyrmattor	21 173	18 975
	Hissbesiktning	4 414	4 249
	Gemensamma utrymmen	0	66
	Sophantering	8 800	9 000
	Gård	5 236	2 569
	Serviceavtal	134 957	129 488
	Förbrukningsmateriel	358	468
	Brandskydd	6 732	8 747
		438 949	508 114
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 750
	Gemensamma utrymmen	0	10 970
	Tvättstuga	3 399	3 228
	Lås	3 539	8 052
	Installationer	2 763	0
	VVS	0	16 915
	Värmeanläggning/undercentral	2 556	3 344
	Elinstallationer	8 575	36 225
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 100	1 299
	Hiss	10 625	5 720
	Balkonger/altaner	0	4 069
	Vattenskada	0	87 476
		32 557	186 048
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	46 388	0
	VVS	1 437 501	62 553
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	59 736
	Tak	0	3 600 000
	Balkonger/altaner	0	469 620
	Garage/parkering	0	7 833
		1 483 889	4 199 742
	Taxebundna kostnader		
	El	239 955	175 654
	Värme	346 631	333 769
	Vatten	136 560	129 936
	Sophämtning/renhållning	57 537	53 051
	Grovsopor	2 596	0
		783 279	692 410
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 274	99 574
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 331	0
	Bredband	230 603	227 541
		332 208	327 115
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 216	93 376
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 168 098	6 006 805

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 621	3 319
	Revisionsarvode extern revisor	11 888	11 078
	Föreningskostnader	13 845	2 641
	Styrelseomkostnader	400	0
	Fritids- och trivselkostnader	342	5 090
	Förvaltningsarvode	45 340	63 876
	Administration	76 377	89 603
	Korttidsinventarier	736	9 306
	Konsultarvode	53 812	3 296
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 470
		205 361	194 679
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	198 000	193 200
	Sociala kostnader	29 903	44 829
		227 903	238 029
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	567 411	500 755
	Inventarier	15 858	10 017
		583 268	510 772
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 416 097	20 416 097
	Nyanskaffningar	2 293 515	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 709 612	20 416 097
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 345 773	-9 845 018
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 411	-500 755
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 913 184	-10 345 773
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 796 428	10 070 324
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 600 000
		45 200 000	42 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	42 600 000
		45 200 000	42 600 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	2 265 774
		0	2 265 774
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 288	40 349
	Nyanskaffningar	0	38 939
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 288	79 288
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 052	-4 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 857	-10 017
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 909	-14 052
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 379	65 236
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 561	12 703
	Momsavräkning	3 422	0
	Klientmedel hos SBC	575 290	643 604
	Fordringar	0	6 311
	Fordringar kreditfakturor	0	7 252
	Räntekonto hos SBC	1 008 033	521 105
		1 600 305	1 190 975
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 000 000	600 000
	Reservering enligt stadgar	504 028	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 000 000	0
	Vid årets slut	504 028	1 000 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,870 %	3 167 500	3 237 500	2023-04-25
Swedbank		0	2 953 623	Löst
Swedbank	1,530 %	881 815	918 179	2024-11-25
Swedbank	1,680 %	12 044 782	12 290 590	2031-11-25
Swedbank	3,870 %	6 000 000	0	2027-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		22 094 097	19 399 892	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 518 764	-3 698 213	
		18 575 333	15 701 679	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 987 777 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 166 000	19 474 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	154 415	152 783
Sociala avgifter	48 517	48 004
Ränta	55 307	32 385
Avgifter och hyror	352 815	0
	611 054	233 172

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser.

Styrelsens underskrifter

Trelleborg den / 2023

Gunilla Johansson
Ordförande

Jan-Åke Eskilsson
Ledamot

Karoly Szegfü
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lennart Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lycko-Per

Org.nr 747000-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Trelleborg

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se