



Bostadsrättsföreningen  
**Lyckegården**

# ÅRSREDOVISNING

## 2024



### **Årsredovisning**

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

### **Förvaltningsberättelse**

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

### **Resultaträkning**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

### **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

### **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

### **Omsättningstillgångar**

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

### **Långfristiga skulder**

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

### **Avskrivningar**

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

### **Ställda panter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Likviditet**

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

### **Soliditet**

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

### **Eget kapital**

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lyckegården**

769615-4801

Räkenskapsåret

2024

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen för Brf Lyckegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Förvaltningsberättelse

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndal.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-12 hos Bolagsverket.

#### **Fakta om fastigheten**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lycketegen 1	2010-03-30	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 2 flerbostadshus i 3-4 våningar och källare, samt en fristående byggnad med garage och sophanteringsstationer med sortering.

Fastighetens värdeår är 1966.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under 2022.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 972 kvadratmeter, varav 8 934 kvm utgör lägenhetsyta, 1 038 kvm lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter och 41 lokaler/förråd med hyresrätt. En lägenhet har gjorts om till föreningslokal.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
5	6	42	45	25

Föreningen upplåter även 94 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Dock är dessa lokalytor outhyrda, varav ingen moms är avdragsgill.

### Byggnadens tekniska status

#### *Åtgärder*

2010

Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna i enlighet med den tekniska besiktningen.

2011

Stamreovering (nya badrum) och re-lining.

Styrenheten/undercentralen, som bl.a. styr värmen och kodlås har blivit ersatta av nya.

Belysningen i samtliga trappuppgångar har bytts till mer miljövänliga. I samband med det drogs nya elledningar till alla armaturer.

2012

Föreningen har upplåtit (sålt) tre lägenheter under räkenskapsåret vilket har stärkt föreningens ekonomi. Fasadreoveringen påbörjades.

2013

Fasadreovering slutförd.

Dränering av gräsmattor Baazgatan slutförd.

Byte av låssystem i entréer, källare, cykelrum och tvättstugor.

2014

Byte av fönster och balkongdörrar.

Byte till energisåla och effektivare ventilationsfläktar.

Renovering av golv i tvättstugan, Baazgatan.

2015

Radonmätning av fastigheten (under gränsvärden).

Omplanering av gemensamma uteområden.

Byggnation och stenläggning av grillplats.

Renovering av golv i tvättstugan, Gladiolusgatan.

Skötsel och klippning av träd på innergård och uteområden.

2016

Nya garageportar.

2017

Ombyggnation av tre stycken lokaler till lägenheter vilket stärker föreningens ekonomi.  
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och installation av postfack i svalen.  
Ny hemsida.

2018

Renovering av entrépartier med stensättning, automatisk öppning och nya call-system.  
Montering av övervakningskameror i källare och gemensamhetsutrymmen.  
Upprustning mangelrum.  
Byte av sand på lekplatsen.

2019

Gratis bredband (700-1000 Mbit)  
Ny asfalt till parkeringen.  
Ny belysning på parkeringen.  
Bygglov för inglasade balkonger (lev. Lumon)

2020

En helt ny lägenhet producerades och såldes under året.  
Montering av övervakningskameror på parkeringen.  
Laddstolpar för elbilar på 6 platser. Elbilspool startade.  
Ombyggnad av lekplats.

2021

Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i fastigheten.  
Förbättring av belysning på parkeringen.

2022

Ytterligare laddstolpar har installerats på parkeringen.  
Samtliga gamla fönster i söderläge har bytts ut.  
Nya invändiga källardörrar har installerats.  
Två tvättmaskiner har ersatts med nya.  
Förbättrad belysning på gården.

2023

Innergården har asfalterats om och fått nya kantstenar Balkongerna håller på och målas om, fortsättning efter årsskiftet Entréer och gångbana har asfalterats om och alla uppgångar har fått cykelställ.  
En lägenhet har gjorts om till föreningslokal som finns tillgänglig att hyra för fest och övernattnig.  
2 st lägenheter har gjorts iordning för försäljning.  
All dränering är filmad och spolad.  
Byte av huvudavstängningsventiler för vatten.  
Förberedelser för ett källsorteringshus.  
Alla övervakningskameror har bytts ut till en nyare modell.

2024

Nya altaner har byggts med ett nytt tätskikt mot bottenplattan och något större yta.  
Parkeringen har byggts ut med 3 nya p-platser och ca 120 st laddstolpar.  
Nödbelysning har installerats i källargångar samt nya armaturer-  
Två st hjärtstartare har monterats. Källargångarna har setts över gällande brandtätning. En ny tvättmaskin till tvättstugan på Baazgatan införskaffad. 3 st lägenheter har gjorts iordning för försäljning.

#### Åtgärder 2025-2027

Underhåll miljöstationer/eventuellt nytt miljöhus.

Underhåll tvättstugor.

Underhåll källare.

Målning av balkonger.

Byte av tak samt installation av solceller.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 20 år mellan åren 2023-2042.

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltnings AB:

- Ekonomisk förvaltning

- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

#### Serviceavtal:

Perfekt Städ

Fastighetsskötsel

Perfekt Städ

Trappstädning

Telia

Kabel-TV

Ownit

Bredband

Service rökluckor

Brandvarnare

Övervakningsbutiken

Kameraövervakning

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång 158 st

Antal medlemmar vid årets utgång 160 st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 109 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 16 st överlåtits.

Av föreningens hyreslägenheter har 2 st upplåtits med bostadsrätt.

Under året har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

#### Styrelsen

Mats Åbonde

Ordförande

Mikael Sennerstam

Ledamot

Pernilla Thranberg

Ledamot

Alma Obradovic

Ledamot

Patrik Thorvaldsson

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

### Auktoriserad revisor

Mikael Thorell

Revisionsbolag Trirev

Ordinarie extern

### Valberedning

Valberedningen Ronny Persson (sammankallande), Chrstian Söderberg och Janina Forsström.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft 2 st arbetsdagar där vi bland annat har planterat träd och buskar.

20240101 höjdes avgiften med 10%.

Föreningen har under 2024 gjort iordning 3 st lägenheter för försäljning.

Hyresrätterna höjdes med 5,4% under 2024.

### Övriga signifikanta händelser 2024:

Nya altaner har byggts med nytt tätskikt mot bottenplattan och något större yta.

Parkeringen har byggts ut med 3 nya p-platser och ca 120 st laddstolpar.

Nödbelysning har installerats i källargångar samt nya armaturer.

Källargångarna har setts över gällande brandtätning.

Nytt miljöhus har påbörjats.

Två st hjärtstartare har monterats.

En ny tvättmaskin till tvättstugan på Baazgatan är införskaffad.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

Arbetet med det nya miljöhuset påbörjades under 2024 och planeras vara klart vecka 7 - vecka 8 2025.

Föreningen har höjt avgifterna med 2% 2025-01-01.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K3 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 var första året som K3 tillämpades. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, tak, fönster m m) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:

- årsavgift (som inkluderar värme, vatten, kabel-TV, bredband)

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 882	7 305	7 118	7 089
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 969	-4 631	-2 166	-353
Soliditet (%)	38,1	36,5	34,4	34,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR*	747	562	0	0
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)*	74	71	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR*	10 186	10 459	0	0
Skuldsättning kr/kvm*	8 011	8 076	0	0
Sparande kr/kvm*	26	163	0	0
Räntekänslighet (%)*	14	16	0	0
Energikostnad kr/kvm *	202	155	0	0

\* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

### Upplysning om föreningen går med förlust:

Föreningens förlust 2024 beror på att större renoveringar gjorts som belastar resultatet samt avskrivningar om 1 833 tkr belastar resultatet men ej likviditet.

Föreningen har en god kassa och kommer fortsatt finansiera våra ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 902 307	25 381 264	842	-45 927 182	-4 630 755	<b>47 726 476</b>
Ökning av insatskapital	1 836 741	4 638 259				<b>6 475 000</b>
Justering						
upplåtelseavgifter		2 065 851		-2 065 851		<b>0</b>
Reservering till fond			462 444	-462 444		<b>0</b>
Ianspråktagande ur fond			-463 000	463 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-4 630 755	4 630 755	<b>0</b>
Årets resultat					-3 968 696	<b>-3 968 696</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 739 048</b>	<b>32 085 374</b>	<b>286</b>	<b>-52 623 232</b>	<b>-3 968 696</b>	<b>50 232 780</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-52 623 788
reservering till underhållsfond enligt stadgar	-462 444
ianspråktagande av underhållsfond	463 000
årets förlust	-3 968 696
	<b>-56 591 928</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-56 591 928
	<b>-56 591 928</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 882 191	7 305 389
Övriga rörelseintäkter		17 867	55 447
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 900 058</b>	<b>7 360 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Fastighetskostnader		-7 019 720	-7 726 786
Övriga externa kostnader		-824 431	-702 659
Personalkostnader	4	-291 620	-252 326
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	5	-1 833 057	-1 373 547
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 968 828</b>	<b>-10 055 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 068 770</b>	<b>-2 694 482</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 579	33 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 941 505	-1 970 223
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 899 926</b>	<b>-1 936 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 968 696</b>	<b>-4 630 755</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 968 696</b>	<b>-4 630 755</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 968 696</b>	<b>-4 630 755</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	121 136 141	119 504 135
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	3 037 142	465 769
Inventarier, verktyg och installationer	8	175 956	201 093
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	60 547	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 409 786</b>	<b>120 170 997</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 409 786</b>	<b>120 170 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 904	1 640
Övriga fordringar		131 888	865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	112 192	112 321
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>247 984</b>	<b>114 826</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 308 124	10 410 661
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 308 124</b>	<b>10 410 661</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 556 108</b>	<b>10 525 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 965 894</b>	<b>130 696 484</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		74 739 048	72 902 307
Upplåtelseavgifter		32 085 374	25 381 264
Fond för yttre underhåll		286	842
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 824 708</b>	<b>98 284 413</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-52 623 232	-45 927 182
Årets resultat		-3 968 696	-4 630 755
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-56 591 928</b>	<b>-50 557 937</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 232 780</b>	<b>47 726 476</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	79 680 742	39 417 597
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 680 742</b>	<b>39 417 597</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	200 000	41 117 611
Leverantörsskulder		564 398	1 081 078
Skatteskulder		21 740	233 928
Övriga skulder		223 458	33 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 042 776	1 085 848
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 052 372</b>	<b>43 552 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 965 894</b>	<b>130 696 484</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 068 769	-2 694 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5	1 833 057	1 373 547
Erhållen ränta		41 579	33 950
Betald ränta		-1 941 505	-1 962 548
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 135 638</b>	<b>-3 249 533</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 264	-1 640
Förändring av kortfristiga fordringar	10	-130 894	-20 735
Förändring av leverantörsskulder		-516 680	-435 616
Förändring av kortfristiga skulder	12	-65 747	-409 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 851 223</b>	<b>-4 117 193</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 714 966	-1 714 966
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 714 966</b>	<b>-1 714 966</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtelse lägenheter		7 209 500	7 209 500
Amortering av lån	11	-654 466	-2 187 881
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 555 034</b>	<b>5 021 619</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 988 845</b>	<b>-810 540</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 410 661	11 221 201
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>12 399 506</b>	<b>10 410 661</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Det bokförda värdet överstiger det skattemässiga värdet, men eftersom föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon uppskjuten skatt för det.

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 857 605	5 195 502
Hysesintäkter bostäder	1 386 056	1 528 047
Hysesintäkter garage	238 000	237 373
Hysesintäkter p-platser	214 080	205 830
Hysesintäkter förråd	78 890	56 557
Säkerhetsdörr	0	390
Övriga hyresintäkter	107 560	81 690
	<b>7 882 191</b>	<b>7 305 389</b>

### Not 3 Rörelsens kostnader

	2024	2023
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel	240 000	240 000
Städning	189 481	223 130
Gård	43 115	236 923
Förbrukningsmaterial	54 597	77 815
Serviceavtal	83 590	89 162
Snöröjning	72 345	36 744
Brandskydd	275 386	88 062
Bevakning	182 196	116 466
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	83 870	54 375
Fastighetskötsel tilläggsavtal	0	13 800
Sotning	2 500	76 875
Övrig tillsyn enligt lag	24 110	51 325
	<b>1 251 190</b>	<b>1 304 677</b>
<b>Reparationer/underhåll</b>		
Hyreslägenheter	8 782	23 219
Gemensamma utrymmen	223 859	117 049
Reparation trappuppgång/entree	0	6 350
Reparation tvättstuga	57 705	23 312
Installationer	46 823	119 979
Värme	21 130	72 154
El	127 630	139 120
Renhållning	0	28 250
Porttelefon/tele/fiber	0	4 038
VA/sanitet	124 381	61 864
Lås	11 527	15 790
Huskropp utvändigt	0	194 786
Fasad	65 279	0
Fönster	10 683	0
Lekplats	8 500	11 051
Markytor	74 142	39 883
Garage och p-platser	1 120	46 178
Planerat underhåll hyresrätter	405 871	1 116 548
Gemensamma utrymmen	1 200 100	0
tvättstuga	54 034	0
El	294 625	0
VA/Sanitet	61 778	418 485
Ventilation/OVK	55 824	0
Balkonger	194 997	456 576
Markytor	83 498	1 164 213
Garage och P-platser	17 950	0
	<b>3 150 238</b>	<b>4 058 845</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	257 526	241 485
Fjärrvärme	1 121 921	984 160
Vatten	429 324	320 590
Sophämtning	349 830	394 482
Övrigt	11 773	11 273
	<b>2 170 374</b>	<b>1 951 990</b>

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	145 202	113 883
Kabel-TV	73 796	73 513
Fastighetsskatt	228 920	223 877
	<b>447 918</b>	<b>411 273</b>

**Summa fastighetskostnader**

**7 019 720**                      **7 726 785**

**Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	219 578	205 123
Revisionsarvode	20 219	21 873
Konsultarvode	65 826	0
Administrativa kostnader	170 448	213 830
Traktor	5 421	25 881
Telekommunikation	3 087	1 550
Datakommunikation	100 717	107 848
Kostnad för nyupplåtelse	181 830	109 200
Kontorsmaterial	4 715	0
Juridiska kostnader	48 301	10 126
IT-tjänster	4 289	7 228
Övriga kostnader		0
	<b>824 431</b>	<b>702 659</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	221 901	192 002
Arbetsgivaravgifter	69 719	60 324
	<b>291 620</b>	<b>252 326</b>

**Avskrivningar**

Stomme	608 324	602 489
Fasad och balkonger	218 758	94 920
Tak	14 327	14 327
Dörrar och fönster	380 769	374 142
Teknisk utrustning	157 602	157 602
Traktor	0	5 365
Markanläggning, lekplats	84 184	59 948
Installationer	333 598	30 720
Inventarier & verktyg	25 137	27 181
Maskiner och inventarier	10 356	6 853
	<b>1 833 055</b>	<b>1 373 547</b>

**9 968 826**                      **10 055 317**

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Traktor	20 %
Stomme & grund	0,67 %
Stommekompetteringar/innerväggar	0,67 %
Värme & sanitet (inkl stammar)	2 %
Ytskick allmänna utrymmen	0,67 %
Tvättstugor	6,67 %
Restpost	2 %
Fasadbeklädnad	2,5 %
Balkonger	0,67 %
Yttertak	0,67 %
Fönster	2,22 %
Dörrar & portar	3 %
Ventilation	3,33 %
El	2 %
Lekplats	5 %
Laddstolpar	10 %
Bokningssystem tvättstuga	10 %
Termostater och ventiler	6,67 %
Tvättmaskiner	6,67 %
Föreningslokal	0,67 %
Uteterasser	4 %

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 208 014	128 545 600
Uteterasser	3 095 971	0
Cykelparkering	0	528 777
Föreningslokal	0	955 387
Fönster	0	178 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 303 985</b>	<b>130 208 014</b>
Ingående avskrivningar	-10 703 878	-9 400 450
Årets avskrivningar	-1 463 966	-1 303 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 167 844</b>	<b>-10 703 878</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 136 141</b>	<b>119 504 136</b>

### Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	121 136 141	119 504 136
Verkligt värde	219 790 667	205 530 667
Taxeringsvärden byggnader	96 281 000	96 281 000
Taxeringsvärden mark	68 562 000	68 562 000
	<b>164 843 000</b>	<b>164 843 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 843 000	2 843 000
	<b>164 843 000</b>	<b>164 843 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 999	606 447
Laddstolpar	2 915 328	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Tvättmaskiner	0	52 552
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 574 327</b>	<b>658 999</b>
Ingående avskrivningar	-193 230	-148 247
Årets avskrivningar	-343 955	-44 983
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-537 185</b>	<b>-193 230</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 037 142</b>	<b>465 769</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 366	251 366
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 366</b>	<b>251 366</b>
Ingående avskrivningar	-50 274	-25 137
Årets avskrivningar	-25 137	-25 137
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-75 411</b>	<b>-50 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 955</b>	<b>201 092</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	60 547	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 547</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 547</b>	<b>0</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	24 746	21 470
Telia	12 299	12 299
Ownit bredband	15 128	18 788
X2 Wireless	0	6 763
AT Installation	5 659	5 572
Bevakning	7 532	3 283
Anticimex	46 828	43 493
Försäkring fordon	0	653
	<b>112 192</b>	<b>112 321</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 20 96700 5	3,34	2029-11-29	20 883 420	20 883 420
SBAB 20 96694 7	1,78	2028-12-11	21 000 000	21 000 000
SBAB 20 96696 3	3,08	2029-11-09	19 579 725	19 758 324
SBAB 20 96690 4	1,82	2026-08-10	9 248 369	9 248 369
SBAB 20 96693 9	1,82	2026-08-10	9 169 228	9 169 228
SBAB 24 41892 8			0	475 867
			<b>79 880 742</b>	<b>80 535 208</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			200 000	41 117 611

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till: 79 129 920 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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknat revisionarvode	22 000	21 000
Upplupna räntekostnader	170 605	164 526
Förutbetalda hyror och avgifter	677 988	630 779
Upplupna kostnader el	27 127	25 920
Upplupna kostnader värme	140 061	145 449
Porto	0	6 250
Övriga driftskostnader	4 997	91 924
	<b>1 042 778</b>	<b>1 085 848</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	91 731 480	91 731 480
	<b>91 731 480</b>	<b>91 731 480</b>

Mölndal 2025-

Mikael Sennerstam  
Ordförande

Mats Åbonde

Pernilla Tranberg

Alma Obradovic

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2025-05-09 14:04:54 CEST

**RESLY**

**Title:** 769615-4801 Brf Lyckegården för 20240101-20241231.pdf

**Initiated By:** mikael@trirev.se (mikael@trirev.se) via Revisionsaktiebolaget Trirev 556695-1033

## Signees:

- Mikael Sennerstam signed at 2025-05-07 13:51:17 CEST with Swedish BankID (19850122-XXXX)
- Alma Obradovic signed at 2025-05-07 15:25:53 CEST with Swedish BankID (19921214-XXXX)
- Annika Pernilla Tranberg signed at 2025-05-09 12:22:54 CEST with Swedish BankID (19730921-XXXX)
- Mats Åbonde signed at 2025-05-07 15:56:53 CEST with Swedish BankID (19650923-XXXX)
- Mikael Thorell signed at 2025-05-09 14:04:54 CEST with Swedish BankID (19580904-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 681b2b42ce4c18656207cfe0 Digest: 6iukFo9G1NGsEToaK3v5w6a5jdhB0OcN271i90qBfhQ=

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården, org.nr 769615-4801

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckegården för år 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 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Likviditetsanalys och tårtdiagram över Intäkts- och kostnadsfördelning men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Björnbergs väg 9, 433 34 Partille  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)  
[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

## 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 Brf Lyckegården för år 2024 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Partille den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2025-05-09 14:04:54 CEST

**RESLY**

**Title:** Rev ber 2024 Lyckegården.pdf

**Initiated By:** mikael@trirev.se (mikael@trirev.se) via Revisionsaktiebolaget Trirev  
556695-1033

**Signees:**

- Mikael Thorell signed at 2025-05-09 14:04:54 CEST with Swedish BankID (19580904-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 681b2b42ce4c18656207cfde Digest: 4irMZWLEow/Uy6nPdwKEUp7wCIqh31fEy1L1+XwnPx4=







**Primär** är en koncern bestående av tidigare Estate Service Management, Primär fastighetsförvaltning och Fervent cleaning Company som nu verkar under det gemensamma varumärket Primär. Primär som koncern är tillräckligt stor för att ha resurser att leverera till alla typer av kunder, men tillräckligt små för att vara kundnära och flexibla över hela Sverige. Vi är både specialister och generalister – våra olika verksamhetsområden ligger i framkant inom sina respektive områden – avsett om det handlar om specialiststäd, ventilation eller ekonomisk förvaltning.

Primär startades 1987 och har idag ca 850 anställda. Primär har ett starkt fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Verksamheten är ISO-certifierad i 9001, 14001 och OHSAS 18001.

[primar.se](http://primar.se)