

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Lyckeberg**

716403-4733

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckeberg, 716403-4733, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Bostadsrättsföreningen Lyckeberg har sitt säte i Eksjö

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Kv Byttan 1 och Karet 1 i Eksjö Kommun och det finns 19 medlemslägenheter.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 10 227 kvm varav lägenhetsyta är 1 928 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 3 rum och kök samt

16 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring:

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättas i samarbete med HSB Göta och grundas på en gemensam besiktning var tredje år.

I underhållsplanen framgår det preliminära periodiska underhållet på 1, 10 resp. 30 år.

Åtgärder och kostnader likaså.

Årets utförda underhållsarbeten:

Under året har rengöring av samtliga tak utförts till en kostnad av 113 000 kr.

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Anders Öström       | Ordförande       |
| Johnny Eriksson     | Vice ordf/kassör |
| Annalena Josefsson  | Sekreterare      |
| Lasse Jansson       | Ledamot          |
| Marie-Louise Holtmo | Ledamot          |

#### **Revisorer**

Lise-Lotte Jansson och Tommy Josefsson.

#### **Valberedning**

Marie Karlsson (sammanställande), Jan Ringborg och Kenneth Ekeröth.

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

#### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

#### **Årsavgifter**

År 2019 beslutades att höja avgifterna med 1,5 %. Ingen höjning kommer ske för år 2020.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga avvikande händelser skett jämfört med föregående år.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2019  | 2018  | 2017  | Belopp i kkr<br>2016 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 090 | 1 076 | 1 060 | 1 068                |
| Resultat efter finansiella poster | 244   | 131   | -272  | 231                  |
| Soliditet, %                      | 20    | 17    | 16    | 18                   |

### Förändringar i eget kapital

|                                 | Inbetalade<br>insatser | Fond för<br>yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 681 001                | 660 172                     | 505 818                | 955               |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                        |                             | 955                    | -955              |
| Årets resultat                  |                        |                             |                        | 243 883           |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>681 001</b>         | <b>660 172</b>              | <b>506 773</b>         | <b>243 883</b>    |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr    |
|---|----------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 750 656 disponeras enligt följande: |                |
| balanserat resultat   | 506 773        |
| årets resultat  | 243 883        |
| <b>Totalt</b>   | <b>750 656</b> |
| disponeras för  |                |
| avsättning till fond yttre underhåll  | 130 000        |
| balanseras i ny räkning   | 620 656        |
| <b>Summa</b>  | <b>750 656</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 1 089 874                         | 1 075 893                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>1 089 874</b>                  | <b>1 075 893</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  |            | -443 069                          | -516 043                          |
| Personalkostnader   | 2          | -32 690                           | -31 946                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -120 000                          | -120 000                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-595 759</b>                   | <b>-667 989</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>494 115</b>                    | <b>407 904</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |            | 6 703                             | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3          | -256 935                          | -276 949                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-250 232</b>                   | <b>-276 949</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>243 883</b>                    | <b>130 955</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga bokslutsdispositioner  |            | -                                 | -130 000                          |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>-</b>                          | <b>-130 000</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>243 883</b>                    | <b>955</b>                        |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>243 883</b>                    | <b>955</b>                        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 9 321 722         | 9 441 722         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 9 321 722         | 9 441 722         |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 5          | -                 | 500 000           |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |            | -                 | 500 000           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 9 321 722         | 9 941 722         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 3 352             | 16 856            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 7 069             | 6 514             |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 10 421            | 23 370            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 220 868         | 952 817           |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 220 868         | 952 817           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 231 289         | 976 187           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 10 553 011        | 10 917 909        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 681 001           | 681 001           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 660 172           | 660 172           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 1 341 173         | 1 341 173         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserade vinstmedel                       |            | 506 773           | 505 818           |
| Årets resultat                               |            | 243 883           | 955               |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 750 656           | 506 773           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 091 829</b>  | <b>1 847 946</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 8 120 610         | 8 913 120         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 8 120 610         | 8 913 120         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 155 720           | -                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 875             | -                 |
| Skatteskulder                                |            | 28 124            | 17 438            |
| Övriga skulder                               |            | 100               | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 154 753           | 139 405           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 340 572           | 156 843           |
|  |            | 10 553 011        | 10 917 909        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>10 553 011</b> | <b>10 917 909</b> |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader                        | 100       |

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Personal

### **Personalkostnader**

|                   | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Utbetalda arvoden | 27 700                            | 26 200                            |
| Sociala avgifter  | 4 990                             | 5 746                             |
| <b>Summa</b>      | <b>32 690</b>                     | <b>31 946</b>                     |

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader | 256 935                           | 276 949                           |
| <b>Summa</b>   | <b>256 935</b>                    | <b>276 949</b>                    |

**Not 4 Byggnader och mark**

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 14 361 000        | 14 361 000        |
|   | <u>14 361 000</u> | <u>14 361 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -4 919 278        | -4 799 278        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -120 000          | -120 000          |
|   | <u>-5 039 278</u> | <u>-4 919 278</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>9 321 722</b>  | <b>9 441 722</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byttan 1                                | 7 260 000         | 7 260 000         |
| Karet 1                                 | 4 968 000         | 4 968 000         |
| <b>Totalt</b>                           | <b>12 228 000</b> | <b>12 228 000</b> |
| (varav markvärde 3 375 000 kr)          |                   |                   |

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                       | 2019-12-31 | 2018-12-31     |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |            |                |
| -Vid årets början                     | 500 000    | 500 000        |
| -Avgående tillgångar                  | -500 000   |                |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>   | <b>500 000</b> |

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen      | 7 497 730        | 8 290 240        |
| <b>Totalt</b>  | <b>7 497 730</b> | <b>8 290 240</b> |
| Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 622 880          | 622 880          |
| <b>Totalt</b>  | <b>622 880</b>   | <b>662 880</b>   |

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

|                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <i>Ställda pantar och säkerheter</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar               | 14 472 000 | 14 472 000 |

**Eventalförpliktelser**

|                            |      |      |
|----------------------------|------|------|
| Summa eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------------|------|------|

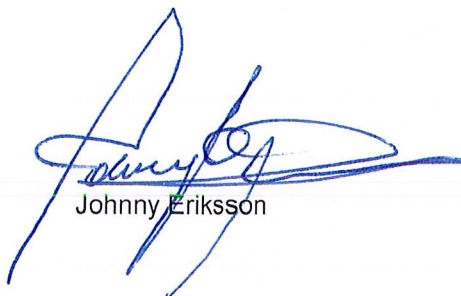


## Underskrifter

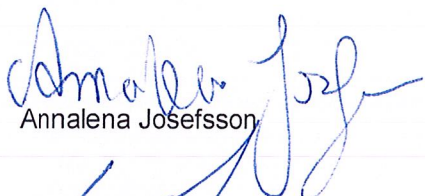
Eksjö 2020-05-12



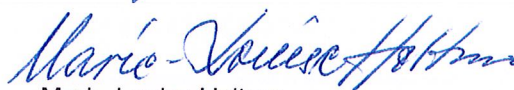
Anders Öström  
Styrelseordförande



Johnny Eriksson



Annalena Josefsson



Marie-Louise Holtmo



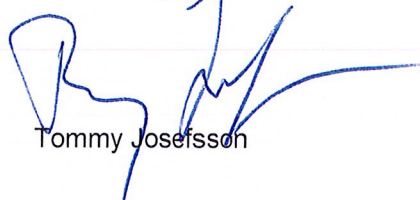
Lasse Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020-04-23



Lise-Lotte Jansson  
av föreningen utsedda revisorer



Tommy Josefsson

## Revisionsberättelse

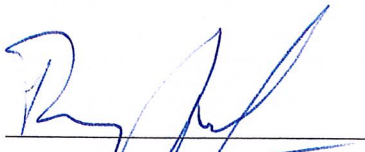
Undertecknade, av föreningensstämmen för Bostadsrättsföreningen Lyckeberg utsedda revisorer avger följande berättelse för verksamhetsåret 2019.

Vi har tagit del av föreningens protokoll och räkenskaper, granskat fakturaunderlag, avstämt föreningens tillgångar och skulder och i övrigt de handlingar som överlämnats som underlag för granskningen.

Räkenskaper och protokoll är förda med ordning och reda. Av resultat- och balansräkning framgår på ett tydligt sätt föreningens utveckling vad gäller dess resultat och tillgångar.

Vi föreslår att föreningsstämman godkänner den ekonomiska förvaltningen och ger styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Eksjö 2020-04-23



---

Tommy Josefsson



---

Lise-Lotte Jansson