

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Lyckan  
Org nr: 726000-3673





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyckan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-01-20. Nuvarande stadgar registrerades 2013-12-13.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat blev 376 tkr vilket är betydligt bättre än föregående års 199 tkr. Det beror främst på att kostnaden för reparationer är lägre i år. Vatten- och sophanteringskostnader har ökat något medan el- och värmekostnader minskat i förhållande till föregående verksamhetsperiod.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 468 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lusten 13 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Torpagatan 32 och 34, Björngatan 29 och 31 samt Gröna gatan 32 och 34 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 36       | 27       | 9        | 72    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler              |                      |
|----------------------|----------------------|
| 4                    |                      |
| Total tomtarea       | 5 821 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt | 3 600 m <sup>2</sup> |
| Lokaler hyresrätt    | 192 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 51 517 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 51 517 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,39 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör            | Avtal             |
|-----------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen        |
| Service och underhåll | Riksbyggen        |
| Elavtal               | Jönköpings Energi |
| Kabel-TV              | Com Hem           |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningen har som plan att upprätta en underhållsplan inom snar framtid.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 180 tkr i enlighet med budget.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| Birgitta Ericsson   | Ordförande  | 2021                          |
| Tobias Johannesson  | Sekreterare | 2021                          |
| Filip Sundblad      | Ledamot     | 2021                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Arvid Nilsson       | Suppleant   | 2021                          |
| Carina Hagert       | Suppleant   | 2021                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer  | Uppdrag                        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Erik Benjaminsson    | Förtroendevald revisor         | 2021                          |
| Revisorssuppleanter  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |                               |
| My-Louise Gustafsson | 2021                           |                               |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 535 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                                                     | 1 986 | 1 986 | 1 989 | 1 991 | 1 991 | 1 993 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 278   | 199   | -27   | 341   | 345   | 69    |
| Årets resultat                                                                      | 278   | 199   | -27   | 341   | 345   | 69    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 475   | 367   | 141   | 501   | 524   | 257   |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 295   | 187   | 221   | 421   | 444   | 177   |
| Avsättning till underhållsfond<br>kr/m <sup>2</sup>                                 | 50    | 50    | 22    | 22    | 21    | 21    |
| Balansomslutning                                                                    | 4 285 | 4 136 | 4 161 | 4 419 | 4 391 | 4 127 |
| Soliditet %                                                                         | 28    | 22    | 17    | 17    | 9     | 1     |
| Likviditet %                                                                        | 305   | 267   | 217   | 205   | 146   | 126   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder,<br>kr/m <sup>2</sup>                                   | 535   | 535   | 535   | 535   | 535   | 535   |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 331   | 353   | 432   | 418   | 381   | 436   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 8     | 8     | 7     | 7     | 9     | 16    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 189   | 139   | 67    | 67    | 42    | 21    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 736   | 776   | 816   | 856   | 851   | 889   |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 68 320          | 0                   | 0                  | 500 000         | 147 494             | 199 374        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                 | 199 374             | -199 374       |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 180 000         | -180 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                  |                 | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                 |                     | 278 176        |
| Vid årets slut                                    | 68 320          | 0                   | 0                  | 680 000         | 166 868             | 278 176        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Balanserat resultat                   | 346 868  |
| Årets resultat                        | 278 176  |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -180 000 |
| Summa                                 | 445 044  |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 445 044 |
|---------------------------------|---------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 1 986 000                | 1 986 200                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 201 501                  | 199 793                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>2 187 501</b>         | <b>2 185 993</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -1 214 401               | -1 271 172               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -434 014                 | -427 233                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -67 481                  | -96 573                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -175 044                 | -167 203                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-1 890 940</b>        | <b>-1 962 180</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>296 561</b>           | <b>223 813</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 5 337                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 3 481                    | 2 812                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -27 202                  | -27 251                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-18 384</b>           | <b>-24 439</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>278 176</b>           | <b>199 374</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>278 176</b>           | <b>199 374</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 11 | 2 428 965        | 2 588 543        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 12 | 15 250           | 22 875           |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 13 | 50 965           | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 495 180</b> | <b>2 611 418</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>2 495 180</b> | <b>2 611 418</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 14 | -2 584           | -1 481           |
| Övriga fordringar                             | Not 15 | 14 641           | 14 342           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 16 | 245 370          | 218 069          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>257 427</b>   | <b>230 930</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 17 | 1 532 682        | 1 293 296        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 532 682</b> | <b>1 293 296</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 790 110</b> | <b>1 524 226</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>4 285 290</b> | <b>4 135 644</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 68 320           | 68 320           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 680 000          | 500 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>748 320</b>   | <b>568 320</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 166 868          | 147 494          |
| Årets resultat                               |        | 278 176          | 199 374          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>445 044</b>   | <b>346 868</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 193 364</b> | <b>915 188</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 2 506 000        | 2 650 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 506 000</b> | <b>2 650 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 144 000          | 144 000          |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 80 304           | 10 920           |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 5 925            | 8 508            |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 15 006           | 16 451           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 340 691          | 390 578          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>585 926</b>   | <b>570 457</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>4 285 290</b> | <b>4 135 644</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar    | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                | Linjär              | 90       |
| Maskiner (torktumlare)   | Linjär              | 5        |
| Inventarier (cykelställ) | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 1 925 256                | 1 925 256                |
| Hyror, lokaler                      | 67 284                   | 67 284                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -6 540                   | -6 340                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>1 986 000</b>         | <b>1 986 200</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 181 440                  | 181 440                  |
| Övriga ersättningar                    | 18 152                   | 16 442                   |
| Fakturerade kostnader                  | 540                      | 720                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -12                      | -9                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 1 380                    | 1 200                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>201 501</b>           | <b>199 793</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                                                            | -109 118                 | -151 265                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                                    | -106 058                 | -102 314                 |
| Försäkringspremier                                                      | -71 060                  | -64 526                  |
| Kabel- och digital-TV                                                   | -165 693                 | -165 097                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete                                          | 0                        | -1 714                   |
| Serviceavtal (Securitas och Anticimex)                                  | -11 418                  | -10 642                  |
| Obligatoriska besiktningar                                              | 0                        | -7 800                   |
| Bevakningskostnader (trygghetsjour Securitas)                           | -16 374                  | -2 649                   |
| Snö- och halkbekämpning                                                 | -12 724                  | -24 705                  |
| Drift och förbrukning, övrigt (Bolagsverket)                            | -700                     | -1 746                   |
| Förbrukningsinventarier (rengöringsmedel, bits, hänglås etc.)           | -3 115                   | -597                     |
| Vatten                                                                  | -137 643                 | -126 781                 |
| Fastighetsel                                                            | -49 917                  | -55 555                  |
| Uppvärmning                                                             | -407 609                 | -444 978                 |
| Sophantering och återvinning                                            | -85 723                  | -77 709                  |
| Förvaltningsarvode drift (bortforsling grovsopor, montering cykelställ) | -37 249                  | -33 095                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                            | <b>-1 214 401</b>        | <b>-1 271 172</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration (ekon: 64 tkr, tekn./drift: 340 tkr) | -404 260                 | -400 102                 |
| Lokalkostnader                                                         | 0                        | -2 078                   |
| Övriga riskkostnader                                                   | 0                        | -3 900                   |
| Övriga förvaltningskostnader                                           | -3 193                   | -1 470                   |
| Kreditupplysningar                                                     | -2 981                   | -1 955                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                             | -21 251                  | -16 017                  |
| Kontorsmateriel                                                        | -494                     | 0                        |
| Bankkostnader                                                          | -1 835                   | -1 710                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                                  | <b>-434 014</b>          | <b>-427 233</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden (enligt stämmobeslut)                 | -30 500                  | -24 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -20 000                  | -60 000                  |
| Sociala kostnader                                     | -16 981                  | -12 073                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-67 481</b>           | <b>-96 573</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -159 578                 | -159 578                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier (torktumlare)             | -7 625                   | -7 625                   |
| Avskrivning Maskiner och inventarier (cykelställ)              | -7 841                   |                          |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-175 044</b>          | <b>-167 203</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring LF försäkring                                            | 5 337                    | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>5 337</b>             | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 3 456                    | 2 759                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 25                       | 53                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>3 481</b>             | <b>2 812</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -27 202                  | -27 138                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -113                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-27 202</b>           | <b>-27 251</b>           |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Byggnader                                     | 6 875 151        | 6 875 151        |
| Mark                                          | 352 608          | 352 608          |
|                                               | <b>7 227 759</b> | <b>7 227 759</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>7 227 759</b> | <b>7 227 759</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -4 639 216        | -4 479 638        |
|           | <b>-4 639 216</b> | <b>-4 479 638</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -159 578        | -159 578        |
|                             | <b>-159 578</b> | <b>-159 578</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-4 798 794</b> | <b>-4 639 216</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>2 428 965</b> | <b>2 588 543</b> |
|--|------------------|------------------|

**Varav**

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| Byggnader | 2 076 357 | 2 235 935 |
| Mark      | 352 608   | 352 608   |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 51 200 000 | 51 200 000 |
| Lokaler  | 317 000    | 317 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>51 517 000</b> | <b>51 517 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>27 317 000</i> | <i>27 317 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>24 200 000</i> | <i>24 200 000</i> |

**Not 12 Maskiner och tekniska anläggningar**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier (torktumlare)                              | 38 125         | 38 125         |
|                                                        | <b>38 125</b>  | <b>38 125</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>38 125</b>  | <b>38 125</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier                                            | -15 250        | -7 625         |
|                                                        | <b>-15 250</b> | <b>-7 525</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Årets avskrivning inventarier                          | -7 625         | -7 625         |
|                                                        | <b>-7 625</b>  | <b>-15 250</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-25 038</b> | <b>-15 250</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>13 087</b>  | <b>22 875</b>  |

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |               |            |
| Inventarier (cykelställ)                               | 58 806        | 0          |
|                                                        | <b>58 506</b> | <b>0</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>58 806</b> | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |               |            |
| <b>Vid årets början</b>                                |               |            |
| Inventarier                                            | 0             | 0          |
|                                                        | <b>0</b>      | <b>0</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |               |            |
| Årets avskrivning inventarier                          | -7 841        | 0          |
|                                                        | <b>-7 841</b> | <b>0</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 841</b> | <b>0</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>50 965</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | -2 584        | -1 481        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>-2 584</b> | <b>-1 481</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 14 641        | 14 342        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>14 641</b> | <b>14 342</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 74 543         | 71 060         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 2 141          | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 101 065        | 100 026        |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 12 353         | 0              |
| Förutbetald renhållning                                   | 6 558          | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 41 465         | 41 423         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 7 245          | 5 561          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>245 370</b> | <b>218 069</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 409 611        | 806 154          |
| Transaktionskonto           | 123 072          | 487 142          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 532 682</b> | <b>1 293 296</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 2 650 000        | 2 794 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -144 000         | -144 000         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>2 506 000</b> | <b>2 650 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| NORDEA       | 1,00%      | 2022-05-18          | 2 794 000,00        | 0,00                    | 144 000,00         | 2 650 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 794 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>144 000,00</b>  | <b>2 650 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 144 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller totalt lån med 2 794 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 80 304        | 10 920        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>80 304</b> | <b>10 920</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                                  | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder                    | 0            | 255          |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 106 058      | 102 314      |
| Debiterad preliminärskatt        | -100 133     | -94 061      |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>5 925</b> | <b>8 508</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 15 204        | 16 450        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | -198          | 1             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>15 006</b> | <b>16 451</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 208          | 2 449          |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 500          | 10 362         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 64 090         | 108 683        |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 47 311         | 72 600         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 212          | 12 944         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 201 370        | 183 540        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>325 691</b> | <b>390 578</b> |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 592 000  | 3 592 000  |

**Not 24 Eventualförpliktelser**

|                                                              |      |      |
|--------------------------------------------------------------|------|------|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|--------------------------------------------------------------|------|------|

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen LYCKAN,  
Org. nr. 726000-3673**

Jag har granskat årsredovisningen, styrelsens förvaltning samt gått igenom bokföringen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

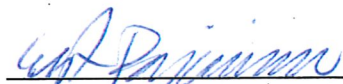
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Min uppgift och ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån min revision som genomförts.

I min granskning av årsredovisningen har jag funnit att redovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. I granskningen av styrelsen har jag kommit fram till att styrelsens förvaltning av föreningen har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Där med tillstyrker jag följande

- att resultat- och balansräkning fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i årsredovisningen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Jönköping den 20/5 – 2021



Erik Benjaminsson  
av föreningen vald revisor

**Styrelsens underskrifter**

Jönköping 210512  
Ort och datum

Birgitta Ericson

Birgitta Ericson

Tobias Johansson

Tobias Johansson

Filip Sundblad

Filip Sundblad

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Benjaminsson

Erik Benjaminsson  
Förtroendevald revisor

# BRF Lyckan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Lyckan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

