



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckån 1, Vendelsö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:2131	2010	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 2380 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stig Arne Svensson	Ordförande
Britt Monica Maria Lindh	Styrelseledamot
Emma Carolina Magnusson	Styrelseledamot
Hanna Steffen	Styrelseledamot
Pernilla Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Patric Sundberg
Elle Tisäter

Firmateckning

Firma tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Björn Sjödin Revisor Focus revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fasadmålning med start i mitten av april.
Framdragning av el för laddstolpar till vår infartsparkering.
Installation av närvarobelysning i sophuset.
Ny lösning för planteringen runt vår infartsparkering.
Rengöring av ventilationsfläktar på hustaken.
OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll.
Regelbunden service och underhåll av våra UCar.
Beskrning av träd.
Övergång till månadsvis debitering av vattenförbrukning.
Byte av värmepanna i UC2
Byte av tillvatten pumpar vid UC2 och UC3
- 2023** ● Rengöring och mossbehandling av samtliga hustak.
Installation och idrifttagande av Loggamera, ett system för avläsning av vattenförbrukning från Mindmill.
Borttag av fyra träd.
Påskrivet kontrakt med målerifirma för fasadmålning under 2024, start i april.
Nytt sjuårigt avtal med Telia skrivet avseende vår internet och tv lösning.
Påbörjat markarbete för ny lösning av plantering runt infartsparkering.
Påbörjat markarbete för framdragning av el till infartsparkeringen för möjlighet till laddstolpe.
Löpande underhåll och service av våra UC-ar.
Byte av armatur och byte till ledbelysning av vår gata.
Spolning av avloppsstammar.
- 2022** ● Gå igenom och ta bort missljud i elementen - avslutat.
- 2020-2022** ● Byte av värmeväxlare i UC3 & UC4 - avslutat.
- 2019-2022** ● Service och reparation av värmepumpar - avslutat.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av värmepanna i UC3
Bye av samtliga termostater och termostatventiler i samtliga lägenheter för att reducera/eliminera det missljud som funnits i alla radioatorer sedan husen byggdes.
Ny lösning för frångvattnet från UC3 och UC4 eftersom brunnen vid UC4 inte fungerar längre
Regelbunden service och underhåll av våra UCar.
Etablering av internetkontakt med vår två nya värmepannor för mjukvaroupdatering och remote felsökning

Avtal med leverantörer

Rengöring av sophus och sopkärl	Stockholm Discogolf & MS Trädgård
Rengöring och behandling av tak	Svea Takvård
Stamspoling	Svensk Spoltjänst
Systemägare Loggamera	Mindmill
TV och internet	Telia
Underhåll och service av våra UCar	Alsnö rör

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lyckåns Samfällighet, med en andel på 38%.

Samfälligheten förvaltar och underhåller gator, vattenledningar, vattenmätare i de fall de går sönder samt de rörledningar som våra internetanslutningar är dragna i. Samfälligheten ansvarar också för att snöröjning, sandning och borttagning av sand görs. Det finns också en liten lekplats med en sandlåda som samfälligheten ansvarar för. Samfälligheten är den som betalar kommunen för det vatten som de ingående föreningarna förbrukar. Vattenförbrukningen debiteras föreningarna kvartalsvis i efterskott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 8% för 2024.

Under 2024 upptog föreningen ett lån på 1,5 milj i Handelsbanken för att täcka fasadmåling och några planerade kostnader

Under not 7 Samfällighetsavgifter saknas belopp för 2023. Fakturan kom i slutet av 2022 men avser 2023 så den är bokförd under år 2022 och inte periodiserad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 959 581	1 807 014	1 688 465	1 635 215
Resultat efter fin. poster	-2 292 725	-240 104	-287 540	-464 100
Soliditet (%)	79	81	81	80
Yttre fond	2 319 731	1 995 385	1 528 012	1 273 566
Taxeringsvärde	43 000 000	43 000 000	43 000 000	32 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	733	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	96,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 289	5 803	5 946	6 090
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 289	5 803	5 946	6 090
Sparande per kvm totalyta, kr	215	219	147	165
Elkostnad per kvm totalyta, kr	175	145	147	126
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	86	68	42	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	213	189	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	1,15	-	-
Räntekänslighet (%)	7,75	7,92	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 114 530 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förenings negativa resultat kan till stor del tillskrivas de avskrivningar på byggnader som görs. Vi har även under 2024 utfört förbättringsåtgärder med målning av alla fasader. Föreningen har vidtagit åtgärder under 2023 och 2024 för att förbättra sparandet. Första januari 2024 höjdes avgifterna med 8 %.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	63 100 000	-	-	63 100 000
Fond, yttre underhåll	1 995 385	-143 027	467 373	2 319 731
Uppskrivningsfond	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-4 580 563	-97 077	-467 373	-5 145 013
Årets resultat	-240 104	240 104	-2 292 725	-2 292 725
Eget kapital	60 374 718	0	-2 292 725	58 081 993

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 677 640
Årets resultat	-2 292 725
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-467 373
Totalt	-7 437 738
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 169 722
Balanseras i ny räkning	-5 268 016

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 959 581	1 807 014
Summa rörelseintäkter		1 959 581	1 807 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 240 328	-1 073 338
Övriga externa kostnader	8	-129 863	-139 346
Personalkostnader	9	-72 870	-63 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 460	-635 460
Summa rörelsekostnader		-4 078 521	-1 911 365
RÖRELSERESULTAT		-2 118 940	-104 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 786	25 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-194 571	-161 283
Summa finansiella poster		-173 785	-135 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 292 725	-240 104
ÅRETS RESULTAT		-2 292 725	-240 104

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	72 480 816	73 116 276
Summa materiella anläggningstillgångar		72 480 816	73 116 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 480 816	73 116 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 272	13 568
Övriga fordringar	12	218 093	446 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	75 013	32 153
Summa kortfristiga fordringar		322 378	492 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		683 590	923 172
Summa kassa och bank		683 590	923 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 005 968	1 415 235
SUMMA TILLGÅNGAR		73 486 784	74 531 511

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 100 000	63 100 000
Fond för yttre underhåll		2 319 731	1 995 385
Uppskrivningsfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		65 519 731	65 195 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 145 013	-4 580 563
Årets resultat		-2 292 725	-240 104
Summa fritt eget kapital		-7 437 738	-4 820 667
SUMMA EGET KAPITAL		58 081 993	60 374 718
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 502 448	13 468 648
Summa långfristiga skulder		6 502 448	13 468 648
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 466 200	341 600
Leverantörsskulder		66 024	74 148
Skatteskulder		103 008	99 456
Övriga kortfristiga skulder		3 166	968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	263 945	171 973
Summa kortfristiga skulder		8 902 343	688 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 486 784	74 531 511

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 118 940	-104 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	635 460	635 460
	-1 483 480	531 110
Erhållen ränta	20 786	25 529
Erlagd ränta	-190 084	-161 773
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 652 778	394 866
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 837	-41 598
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 111	-27 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 628 504	325 415
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-341 600	-341 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 158 400	-341 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-470 104	-16 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 311 794	1 327 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	841 690	1 311 794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckån 1, Vendelsö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 791 744	1 597 440
Hysesintäkter p-plats	24 250	18 190
Hysesintäkter förråd	7 992	6 358
Vatten	25 248	6 368
Kallvatten, moms	48 640	25 050
Varmvatten, moms	51 151	146 783
Elintäkter laddstolpe moms	1 670	0
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	1 146	1 575
Överlåtelseavgift	4 299	5 252
Administrativ avgift	98	0
Övriga fakturerade kostnader	392	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga intäkter	2 902	0
Summa	1 959 581	1 807 014

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	26 250
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	51 800	0
Gårdkostnader	2 547	0
Gemensamma utrymmen	0	2 745
Sophantering	21 175	11 250
Serviceavtal	12 900	10 308
Förbrukningsmaterial	1 098	370
Summa	89 520	50 923

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	1 191	0
VVS	41 756	43 686
Värmeanläggning/undercentral	0	23 333
Elinstallationer	4 451	0
Mark/gård/utemiljö	0	12 350
Summa	47 398	79 369

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	17 745
Värmeanläggning	339 948	0
Elinstallationer	165 819	52 670
Tak	0	72 612
Fasader	1 367 271	0
Mark/gård/utemiljö	296 684	0
Summa	2 169 722	143 027

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	417 001	345 659
Vatten	139 821	162 442
Sophämtning/renhållning	61 269	56 096
Summa	618 091	564 197

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	76 471	70 157
Bredband	122 966	114 816
Samfällighetsavgifter	64 000	0
Fastighetsskatt	52 160	50 848
Summa	315 597	235 821

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	1 646
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	20 000
Styrelseomkostnader	0	4 100
Fritids och trivselkostnader	0	760
Föreningskostnader	4 862	18 586
Förvaltningsarvode enl avtal	74 194	66 213
Överlåtelsekostnad	8 024	5 513
Pantsättningskostnad	1 720	4 202
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 128
Korttidsinventarier	0	4 791
Administration	4 486	5 137
Konsultkostnader	13 750	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Föreningsavgifter	100	100
Summa	129 863	139 346

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	49 300
Arbetsgivaravgifter	15 570	13 921
Summa	72 870	63 221

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	194 526	161 283
Kostnadsränta skatter och avgifter	45	0
Summa	194 571	161 283

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 760 000	79 760 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 760 000	79 760 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 643 724	-6 008 264
Årets avskrivning	-635 460	-635 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 279 184	-6 643 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 480 816	73 116 276
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Summa	43 000 000	43 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 994	57 720
Transaktionskonto	156 459	186 217
Borgo räntekonto	1 641	202 405
Summa	218 093	446 342

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 065	0
Förutbet kabel-TV	6 972	0
Förutbet bredband	31 333	0
Upplupna intäkter	18 643	32 153
Summa	75 013	32 153

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,08 %	3 365 048	3 445 048
Handelsbanken	2027-01-30	1,34 %	3 281 600	3 367 200
Handelsbanken	2025-01-30	1,10 %	6 822 000	6 998 000
Handelsbanken	2025-02-27	3,62 %	1 500 000	
Summa			14 968 648	13 810 248
Varav kortfristig del			8 466 200	341 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 260 648 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	207	0
Uppl kostn el	45 828	0
Uppl kostn räntor	24 178	19 691
Uppl kostn vatten	34 308	0
Förutbet hyror/avgifter	159 424	152 282
Summa	263 945	171 973

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 660 000	16 660 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Avgifterna höjdes med 3 % första januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Britt Monica Maria Lindh
Styrelseledamot

Emma Carolina Magnusson
Styrelseledamot

Hanna Steffen
Styrelseledamot

Pernilla Karlsson
Styrelseledamot

Stig Arne Svensson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Focus revision
Björn Sjödin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 12:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 11:43

DOCUMENT ID:

S1bRpaa3Jge

ENVELOPE ID:

rJCTTThJxg-S1bRpaa3Jge

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckån 1, Vendelsö, 769620-5827 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA STEFFEN hannasteffen@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 11:51 28.04.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.184.219
2. STIG ARNE SVENSSON stig-arne.svensson@live.se	Signed Authenticated	28.04.2025 12:12 28.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.18.94
3. Britt Monica Maria Lindh monica.lindh@kylmontage.se	Signed Authenticated	28.04.2025 12:56 28.04.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.255.102
4. PERNILLA KARLSSON perkar2@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:15 28.04.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.184.138
5. Emma Carolina Magnusson carolajna@icloud.com	Signed Authenticated	30.04.2025 11:57 29.04.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.184.141
6. BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN bjorn.sjodin@focusrevision.se	Signed Authenticated	30.04.2025 12:41 30.04.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 62.209.170.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckån 1, Vendelsö
Org.nr. 769620-5827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckån 1, Vendelsö 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckån 1, Vendelsö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 12:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 11:43

DOCUMENT ID:

Sk7RTaThJge

ENVELOPE ID:

ryLA6TThkxx-Sk7RTaThJge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lyckån 1 241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN	 Signed	30.04.2025 12:40	eID	Swedish BankID
bjorn.sjodin@focusrevision.se	Authenticated	30.04.2025 12:39	Low	IP: 62.209.170.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed