



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckån 2, 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2010-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-21 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 3:2138	2011	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 107 kvm. Byggnadernas totalyta är 2116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Olofsson	Ordförande
Björn Erik Waern	Styrelseledamot
Eija Wass	Styrelseledamot
Janina Edström	Styrelseledamot
Lennart Rosberg	Styrelseledamot
Mats Hellström	Suppleant

Valberedning

Carina Frankhage (30B) och Sara Löfling (16A)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Normann Auktoriserad revisor HQV Sthlm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Fasadmålning - NFM & Entreprenad AB
- 2023** ● Byte av utomhusbelysning till lågenegilampor
● Byte till automatiskt vattenavläsningssystem

Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Elförbrukning	Fortum
Service undercentraler och fläktar	Fläkt och Reglerteknik
Tv/Bredband/Telefoni	Telia
Tömning och rengöring av sopkärl	Martin Sillén Sthlm Discgolf Arena & MS Trädgård
Undercentraler, inkl värmepumpar	Pool och Värme

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lyckåns Samfällighet, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar samfällighetens ledningar och nät samt vissa gemensamma ytor och vägunderhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 025 984	1 683 199	1 284 056	1 283 699
Resultat efter fin. poster	82 837	-328 743	-1 724 718	-344 364
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	677 582	523 061	1 458 024	1 122 190
Taxeringsvärde	38 250 000	38 250 000	38 250 000	29 244 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	774	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	94,31	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 331	6 403	6 476	6 548
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 304	6 376	6 448	6 520
Sparande per kvm totalyta, kr	311	168	-536	115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	113	147	132	94
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	13	12	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	74	48	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	233	192	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	2,57	-	-
Räntekänslighet (%)	6,79	8,27	-	-

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 98 766 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	58 765 000	-	-	58 765 000
Fond, yttre underhåll	523 061	-95 594	250 115	677 582
Uppskrivningsfond	98 340	-	-	98 340
Balanserat resultat	-4 276 896	-233 149	-250 115	-4 760 161
Årets resultat	-328 743	328 743	82 837	82 837
Eget kapital	54 780 761	0	82 837	54 863 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 510 046
Årets resultat	82 837
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 115
Totalt	-4 677 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 677 324

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	2 025 984	1 683 199
Övriga rörelseintäkter	3	0	46 574
Summa rörelseintäkter		2 025 984	1 729 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-748 965	-952 399
Övriga externa kostnader	9	-139 922	-118 213
Personalkostnader	10	-67 045	-66 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 868	-589 452
Summa rörelsekostnader		-1 546 800	-1 726 268
RÖRELSERESULTAT		479 184	3 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 575	16 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-426 922	-348 884
Summa finansiella poster		-396 347	-332 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 837	-328 743
ÅRETS RESULTAT		82 837	-328 743

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	66 830 749	67 421 617
Summa materiella anläggningstillgångar		66 830 749	67 421 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 830 749	67 421 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 900	25 996
Övriga fordringar	13	1 094 504	539 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 826	12 847
Summa kortfristiga fordringar		1 187 230	578 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		549 359	533 062
Summa kassa och bank		549 359	533 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 736 589	1 111 846
SUMMA TILLGÅNGAR		68 567 338	68 533 463

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 765 000	58 765 000
Uppskrivningsfond		98 340	98 340
Fond för yttre underhåll		677 582	523 061
Summa bundet eget kapital		59 540 922	59 386 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 760 161	-4 276 896
Årets resultat		82 837	-328 743
Summa fritt eget kapital		-4 677 324	-4 605 640
SUMMA EGET KAPITAL		54 863 598	54 780 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 846 859	6 488 514
Summa långfristiga skulder		9 846 859	6 488 514
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 491 868	7 003 081
Leverantörsskulder		17 811	53 249
Skatteskulder		91 132	46 794
Övriga kortfristiga skulder		0	3 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 070	157 148
Summa kortfristiga skulder		3 856 881	7 264 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 567 338	68 533 463

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	479 184	3 506
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	590 868	589 452
	1 070 052	592 958
Erhållen ränta	27 355	16 635
Erlagd ränta	-424 358	-348 884
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 049	260 709
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 224	47 398
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 342	-3 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 167	304 852
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-42 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-42 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-152 868	-152 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-152 868	-152 868
ÅRETS KASSAFLÖDE	569 299	109 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 039 258	929 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 608 557	1 039 258

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckån 2, 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, kabel-tv, 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 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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	1 865 976	1 506 902
Hysesintäkter p-plats	25 030	24 560
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Kallvatten, moms	58 623	61 476
Varmvatten, moms	51 600	62 982
Påminnelseavgift	573	0
Dröjsmålsränta	68	0
Pantsättningsavgift	8 403	6 300
Överlåtelseavgift	7 165	6 460
Administrativ avgift	147	0
Vidarefakturerade kostnader	0	620
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	5 499
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	2 025 984	1 683 199

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	46 574
Summa	0	46 574

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 580	6 300
Besiktningar	4 371	0
Sophantering	13 125	11 250
Förbrukningsmaterial	180	210
Summa	24 256	17 760

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	30 191	-773
VVS	35 358	0
Värmeanläggning/undercentral	19 160	11 582
Elinstallationer	0	26 335
Balkonger/altaner	3 322	0
Mark/gård/utemiljö	-22 329	60 782
Summa	65 702	97 926

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Mark/gård/utemiljö	0	95 594
Summa	0	95 594

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	238 154	311 353
Uppvärmning	0	-26 709
Vatten	140 175	155 872
Sophämtning/renhållning	46 258	42 188
Summa	424 587	482 704

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 266	53 507
Kabel-TV	1 299	1 299
Bredband	102 716	102 616
Samfällighetsavgifter	56 000	56 000
Fastighetsskatt	46 140	44 992
Summa	234 421	258 414

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	78 750	37 500
Föreningskostnader	1 152	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	35 540	54 600
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	10 320	12 608
Administration	4 030	4 780
Föreningsavgifter	100	100
Summa	139 922	118 213

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	9 745	13 704
Summa	67 045	66 204

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	426 535	348 569
Dröjsmålsränta	0	197
Kostnadsränta skatter och avgifter	387	0
Övriga räntekostnader	0	118
Summa	426 922	348 884

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 556 500	73 514 000
Årets inköp	0	42 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 556 500	73 556 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 134 883	-5 545 431
Årets avskrivning	-590 868	-589 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 725 751	-6 134 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 830 749	67 421 617
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 500 000</i>	<i>4 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 050 000	32 050 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
Summa	38 250 000	38 250 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 306	33 745
Transaktionskonto	189 560	192 628
Borgo räntekonto	869 638	313 568
Summa	1 094 504	539 941

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	32 266	310
Förutbet försäkr premier	20 187	0
Upplupna intäkter	12 153	12 537
Upplupna ränteintäkter	3 220	0
Summa	67 826	12 847

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,80 %	3 475 213	3 512 089
Stadshypotek AB	2025-09-30	2,98 %	3 375 000	3 411 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	4,00 %	6 488 514	6 568 506
Summa			13 338 727	13 491 595
Varav kortfristig del			3 491 868	7 003 081

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 574 387 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	204	0
Uppl kostn el	23 554	0
Uppl kostnad Extern revisor	39 375	0
Uppl kostn räntor	2 564	0
Uppl kostn vatten	32 025	0
Förutbet hyror/avgifter	158 348	157 148
Summa	256 070	157 148

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 749 000	14 749 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Haninge

Björn Erik Waern
Styrelseledamot

Eija Wass
Styrelseledamot

Janina Edström
Styrelseledamot

Lennart Rosberg
Styrelseledamot

Ulrika Olofsson
Ordförande

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

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 07:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 12:07

DOCUMENT ID:

Hk-wdr1bxg

ENVELOPE ID:

B1MgwdSy-le-Hk-wdr1bxg

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckån 2, Vendelsö, 769621-3532 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA MARIA OLOFSSON ulrikamoswe@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:23 12.05.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.149.29
2. EIJA WASS eija_wass@hotmail.se	Signed Authenticated	12.05.2025 15:43 12.05.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.96.24
3. Janina Maria Edström janina.edstrom@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:37 12.05.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 13.53.47.110
4. Lennart Rosberg lennartrosberg46@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 17:08 12.05.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.32.181
5. Björn Erik Waern bjorn.waern@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:33 12.05.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 12.170.130.234
6. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	13.05.2025 07:24 13.05.2025 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.125.171

* 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 2, Vendelsö

Org.nr 769621-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckån 2, Vendelsö för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2, Vendelsö för räkenskapsåret 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 fortlopande 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 enligt den dag som framgår av min elektroniska signering

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 07:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 12:07

DOCUMENT ID:

BJ-WP_SyZxg

ENVELOPE ID:

ryQxw_HyWee-BJ-WP_SyZxg

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Brf Lyckån 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann	 Signed	13.05.2025 07:25	eID	Swedish BankID
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	13.05.2025 07:24	Low	IP: 4.223.125.171

* 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