



Årsredovisning 2025

Brf Utgårdens Lycka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Utgårdens Lycka med säte i Vänersborg org.nr. 769633-2282 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utgårdens Lycka	2018-01-23	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 914
26	p-platser	0
Totalt 50 objekt		1 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Utgårdens Samfällighetsförening	Samfällighet	717922-2836	24	Gemensamhetsanläggning väg med Utgård 2 och Högaffeln 1. Totalt andelstal 160.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Olsson	Ordförande
Per Forslund	Ledamot
Tomas Staf	Ledamot
Kristina Sandström	Ledamot
Sara Gustafsson	Ledamot
Anya Andersson	Suppleant
Stefan Halme	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Sandström, Anya Andersson och Stefan Halme.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Simon Gustafsson, Jeanette Lundberg och Carl Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-05-15.

Föreningen har skrivit om ett av lånen vilket är på 4 619 225 kr från 2,85% ränta till 3,09% ränta, bundit det på 5 år samt lyft ett extralån på 100 000kr till underhåll.

Föreningen har haft visst sparande på fasträntekonto, dessa pengar har under året använts till underhåll. Styrelsen har under året anlitat jurist i entreprenadtvistärendet med Götenehus samt i medlemsärenden.

Under året har ommålning skett av alla bostadshus samt radhusens ursprungliga vindskydd. Ommålningen bekostades till viss del av förlikningsavtal med Götenehus. I samband med detta så byttes all knutbrädor ut till bredare, eftersom de på vissa ställen inte täckte tillräckligt vilket medfört fuktskadad panel vid ett hus. Götenehus kompenserade föreningen för en del av kostnaden.

Underhållsplanen har uppdaterats med HSB.

Kommunens bygglovsavdelning har gjort ett platsbesök för att gå igenom gällande bestämmelser för vår fastighet, vad som kräver bygglov, vilka åtgärder som är bygglovsbefriade.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende adm förvaltning, fastighetsskötsel, IMD.
- HSB Nordvästra Götaland för uppdatering av underhållsplan
- Vattenfall avseende leverans av fast 3-årigt elavtal och serviceavtal gällande fjärrvärmecentralen.
- Telia avseende TV och bredband via öppen fiber.
- Klottrets fiende nr 1 avseende kärltvätt.
- Torpa Skog & Trädgård AB avseende service robotgräsklippare.
- Ramnebergs Fastighetservice AB avseende snöröjning

Aktiviteter

Föreningen har haft två stycken gårdsdagar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Inköp och installation av robotgräsklippare.

2023 Genomförd 5-årsbesiktning tillsammans med Götenehus.

2024 Radonmätning

2025 Installation av 4 gemensamma laddstolpar

2025 Ommålning och byte knutbrädor alla bostadshus samt ommålning ursprungliga vindskydd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av plåthuvar alla tak pga av missfärgning.
2026	Byte sand lekplats.
2026	Byte filter dagvattenbrunnar.
2027	Ommålning förråd, miljörum, undercentral och tillhörande dörrar, carportar.
2027	OVK-besiktning samt rensning ventilationskanaler.
2028	Ommålning utsida ytterdörrar.
2028	Reparationer/byte lekutrustning.
2028	Byte filter dagvattenbrunnar.
2029	Tvätt av fasader.
2030	Byte filter dagvattenbrunnar.
2030	Ommålning linjemarkering, p-platser.
2030	Ommålning in- och utsida dörrar förråd, miljörum och undercentral.
2030	OVK-besiktning.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	220	301	258	240	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 487	11 562	12 002	12 128	12 307
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 487	11 562	12 002	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	14	21	0
Energikostnad, kr/kvm	232	198	161	162	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 114	1 057	843	566	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 163	1 093	883	774	0
Nettoomsättning, tkr	2 200	2 088	1 690	1 481	1 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-597	45	-29	-63	87
Soliditet, %	63	63	62	61	61

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 464 913 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 260 000	0	0	38 260 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 296 700	0	300 000	1 596 700
S:a bundet eget kapital, kr	39 556 700	0	300 000	39 856 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 643 980	45 190	-300 000	-1 898 790
Årets resultat, kr	45 190	-45 190	-597 021	-597 021
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 598 790	0	-897 021	-2 495 811
S:a eget kapital, kr	37 957 910	0	-597 021	37 360 889

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 598 790
Årets resultat, kr	-597 021
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 495 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 495 811

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 200 485	2 088 160
Övriga rörelseintäkter		26 207	4 257
Summa Rörelseintäkter		2 226 692	2 092 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-790 310	-744 917
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 589	-52 964
Personalkostnader	Not 5	-44 937	-39 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 018 763	-531 079
Summa Rörelsekostnader		-2 015 599	-1 368 372
Rörelseresultat		211 093	724 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 117	9 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 231	-688 466
Summa Finansiella poster		-808 114	-678 855
Resultat efter finansiella poster		-597 021	45 190
Resultat före skatt		-597 021	45 190
Årets resultat		-597 021	45 190

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	59 310 509	59 249 938
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	103 886	36 232
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 414 395	59 286 170
Summa Anläggningstillgångar		59 414 395	59 286 170

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	307 871	586 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 864	16 507
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		330 735	603 468

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 000	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		332 735	1 103 468
------------------------------------	--	----------------	------------------

Summa Tillgångar		59 747 130	60 389 638
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 260 000	38 260 000
Fond för yttre underhåll	1 596 700	1 296 700
Summa Bundet eget kapital	39 856 700	39 556 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 898 790	-1 643 980
Årets resultat	-597 021	45 190
Summa Ansamlad förlust	-2 495 811	-1 598 790

Summa Eget kapital

37 360 889 **37 957 910**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 692 565	17 267 790
Summa Långfristiga skulder		17 692 565	17 267 790

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 294 450	4 861 445
Leverantörsskulder		9 165	3 513
Övriga kortfristiga skulder		200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	389 861	298 981
Summa Kortfristiga skulder		4 693 676	5 163 939

Summa Skulder

22 386 241 **22 431 729**

Summa Eget kapital och skulder

59 747 130 **60 389 638**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	211 093	724 045
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 018 763	531 079
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 018 763	531 079
Erhållen ränta	4 117	9 611
Erlagd ränta	-800 133	-688 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 840	576 269
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 561	-1 879
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	84 634	22 856
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	31 073	20 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 913	597 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 146 988	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 146 988	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-142 220	-842 220
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 220	-842 220
Årets kassaflöde	-824 295	-244 975
Likvida medel vid årets början	1 086 961	1 331 936
Likvida medel vid årets slut	262 666	1 086 961

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindreföretag och har utnyttjat

mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer.

Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år

klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående

bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från

räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga då räntekostnader aktiverats i regelverket K2. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 713 408	1 663 512
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	335 405	276 623
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	83 232	83 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 600	70 600
	Elbilsaddning	4 029	0
	Övriga primära intäkter	2 411	993
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 208 085	2 094 960
	Hysesbortfall	-7 600	-6 800
	<i>Summa</i>	-7 600	-6 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 200 485	2 088 160

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-117 110	-71 136
	Snö och halk-bekämpning	-22 860	-18 939
	Reparationer	-42 717	-59 809
	El	-210 862	-160 503
	Uppvärmning	-153 547	-137 408
	Vatten	-79 230	-81 677
	Sophämtning	-23 688	-27 160
	Fastighetsförsäkring	-48 885	-47 487
	Kabel-TV och bredband	-91 410	-83 232
	Förvaltningsavtalskostnader	0	-57 566
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-790 310	-744 917

Förvaltningsavtalskostnader ligger från 2025 i posten "Fastighetsskötsel och förvaltning"

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Juridisk rådgivning	-126 847	-54
	Extern revision	-20 800	-19 700
	Konsultkostnader	0	-2 500
	Föreningsverksamhet	-5 625	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 317	-30 710
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-161 589	-52 964
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-29 990
	Sociala avgifter	-9 937	-9 423
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-44 937	-39 413
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 002 731	-522 021
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 032	-9 058
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 018 763	-531 079

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 202 000	52 202 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 180 000	10 180 000
	Årets investeringar	1 063 302	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	63 445 302	62 382 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 132 062	-2 610 041
	Årets avskrivningar	-1 002 731	-522 021
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 134 793	-3 132 062
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 310 509	59 249 938
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 048 000	32 048 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 034 000	5 348 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	37 082 000	37 396 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 222 000	24 222 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 222 000	24 222 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 290	0
	Årets investeringar	83 686	45 290
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	128 976	45 290
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 058	0
	Årets avskrivningar	-16 032	-9 058
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-25 090	-9 058
	<i>Utgående redovisat värde</i>	103 886	36 232

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	260 666	586 961		
	Övriga fordringar	47 205	0		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	307 871	586 961		
Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken	2 000	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 000	0		
Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,68%	2026-12-01	100 000	0
	Stadshypotek AB	3,09%	2030-04-30	4 619 225	0
	Stadshypotek AB	4,60%	2026-04-30	4 194 450	242 220
	Stadshypotek AB	3,63%	2028-06-01	6 236 670	0
	Stadshypotek AB	3,62%	2029-06-01	6 836 670	0
				21 987 015	242 220
	Långfristig del			17 692 565	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 294 450	
	Kortfristig del			4 294 450	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			242 220	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			968 880	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,69%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 161	182 333		
	Upplupna räntekostnader	70 570	58 472		
	Övriga upplupna kostnader	71 130	58 176		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	389 861	298 981		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-08

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utgårdens Lycka, org.nr. 769633-2282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utgårdens Lycka för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utgårdens Lycka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Utgårdens Lycka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:14:51



Per Forslund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:06:12



Tomas Staf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:31:17



Sara Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:53:28



Kristina Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:54:38



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:57:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Utgårdens Lycka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:55:18



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.