

Årsredovisning 2025

Brf Vyn i Höganäs

769639-2963



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vyn i Höganäs

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 Höganäs .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-01 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljuset 2	2023	Höganäs
Ljuset 3	2023	Höganäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 846 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 846 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Bäckman	Ordförande
Per-Magnus Wilhelm Eriksson	Vice ordförande
Sandra Jeanette Brandin	Sekreterare
Peter Ohlsson	Styrelseledamot
Sara Angelica Johnsson	Kassör
Bengt Alexandersson	Suppleant
Lennart Waldemar Lindblad	Suppleant

Valberedning

Birgitta Daag, Birgitta Hoff Eriksson

Firmateckning

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

Revisorer

Maria Lidborn Auktoriserad revisor Forvis Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-02. Inglasning av balkonger.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bank	Swedbank
Brandsäkerhet/SBA	PreBrand
Bredband	Bredband 2
Domän	Loopia
Dörrautomatik	Great Security
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Höganäs Energi AB
Fjärrvärme	Höganäs Energi AB
Hemsida	BRFnet
Hiss	Schindler
Porttelefon	Telavox AB
Renhållning	NSR AB
Städ	Sesab
Teknisk förvaltning	Axcell
Tv	Allente
Utemiljö och snöröjning	Spinola Trädgård & anläggning
Ventilation	Bravida

Övrig verksamhetsinformation

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men avsätter 130 000kr för framtida underhåll enligt ekonomisk plan.

Kontroller

Styrelsen har tillsammans med byggherren Granitor genomfört 2 års kontroll av fastighet och lägenheter.

Dokument och kontroller för SBA, Systematiskt Brandskydds Arbete har sammanställs och implementerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har fortsatt att arbeta för en sund ekonomi för föreningen. Detta genom omförhandlade och nya avtal. Bland annat med kollektivt upphandlat bredband och tv.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Flera nya avtal har upphandlats. Bland annat för trädgård och utemiljö, snöröjning, teknisk förvaltning, ventilation och dörrautomatik.

Serviceavtalet med Schindler hiss har uppgraderats till att innefatta fri service på kvällar o helger.

Övriga uppgifter

Gemensamhetsutrymmen

Styrelsen har inhandlat möbler, växter och belysning och inrett Rooftop på vån 9. Långbord och stolar har införskaffats till uteplatsen och för utlåning till medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 596 431	2 253 345	606 520	-
Resultat efter fin. poster	-1 318 499	-1 600 268	-542 854	-2 615
Soliditet (%)	69	68	62	-
Yttre fond	162 500	32 500	-	-
Taxeringsvärde	69 200 000	8 800 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	741	202	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	83,9	94,73	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 986	14 201	14 344	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 986	14 201	14 344	-
Sparande / kvm totalyta, kr	248	144	51	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	159	51	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,5	2,2	-	-
Räntekänslighet (%)	16,6	19,2	71	-

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 el och vatten (totalt 288 919 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens negativa resultat härrör sig till bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad och detta är inte likviditetspåverkande.

Föreningen kan komma att genomföra avgiftshöjningar för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	91 810 000	-	-	91 810 000
Fond, yttre underhåll	32 500	-	130 000	162 500
Balanserat resultat	-574 969	-1 600 268	-130 000	-2 305 238
Årets resultat	-1 600 268	1 600 268	-1 318 499	-1 318 499
Eget kapital	89 667 263	0	-1 318 499	88 348 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 305 238
Årets resultat	-1 318 499
Totalt	-3 623 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Balanseras i ny räkning	-3 753 736
	-3 623 736

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 596 431	2 253 345
Övriga rörelseintäkter	3	596	258 687
Summa rörelseintäkter		2 597 027	2 512 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-831 419	-669 086
Övriga externa kostnader	8	-186 578	-536 211
Personalkostnader	9	-48 877	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 023 164	-2 012 258
Summa rörelsekostnader		-3 090 038	-3 217 555
RÖRELSERESULTAT		-493 011	-705 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		355	312
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-825 842	-895 057
Summa finansiella poster		-825 487	-894 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 318 499	-1 600 268
ÅRETS RESULTAT		-1 318 499	-1 600 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	127 880 031	129 903 195
Summa materiella anläggningstillgångar		127 880 031	129 903 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 880 031	129 903 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 272	0
Övriga fordringar	12	575 985	977 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	143 724	61 725
Summa kortfristiga fordringar		772 981	1 039 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		772 981	1 039 681
SUMMA TILLGÅNGAR		128 653 012	130 942 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 810 000	91 810 000
Fond för yttre underhåll		162 500	32 500
Summa bundet eget kapital		91 972 500	91 842 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 305 238	-574 969
Årets resultat		-1 318 499	-1 600 268
Summa ansamlad förlust		-3 623 736	-2 175 238
SUMMA EGET KAPITAL		88 348 764	89 667 263
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 939 500	7 981 000
Summa långfristiga skulder		3 939 500	7 981 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	35 863 500	32 434 000
Leverantörsskulder		185 734	429 694
Övriga kortfristiga skulder		-2 458	20 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	317 972	410 419
Summa kortfristiga skulder		36 364 748	33 294 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 653 012	130 942 876

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-493 011	-705 523
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 023 164	2 012 258
	1 530 153	1 306 735
Erhållen ränta	355	312
Erlagd ränta	-829 225	-798 410
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	701 282	508 637
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 843	2 246 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-355 982	-9 578 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 457	-6 823 418
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	8 110 000
Amortering av lån	-612 000	-408 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-612 000	7 702 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-381 543	878 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	933 598	55 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	552 055	933 598

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vyn i Höganäs är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	1,30 %
Dörrar & portar	2,50 %
Installationer	2,50 %
El	2,50 %
Balkonger	6,70 %
Hissar	2,50 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 081 844	1 935 508
Hysesintäkter, p-platser	158 095	143 003
Kabel-TV/Bredband	38 760	0
Vatten	102 980	29 827
El	209 953	143 076
Övriga intäkter	4 799	1 931
Summa	2 596 431	2 253 345

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	43
Övriga intäkter	596	209 840
Försäkringsersättning	0	48 804
Summa	596	258 687

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 882	22 653
Besiktning och service	51 953	15 415
Städning	7 726	0
Trädgårdsarbete	34 396	0
Snöskottning	16 250	27 649
Summa	224 207	65 717

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 522	7 170
Dörrar och lås/porttele	8 444	0
Ventilation	0	23 177
Hissar	12 843	0
Försäkringsärenden/vattenskada	0	46 250
Summa	22 809	76 597

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	234 038	219 308
Uppvärmning	174 985	171 085
Vatten	57 521	61 190
Sophämtning	41 337	43 463
Summa	507 880	495 045

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 664	31 727
Bredband	34 852	0
Bredband/Kabeltv	15 008	0
Summa	76 524	31 727

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	49 609	361 771
Förbrukningsmaterial	59 644	10 179
Revisionsarvoden	24 200	10 000
Ekonomisk förvaltning	53 124	151 707
Konsultkostnader	0	2 554
Summa	186 578	536 211

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 000	0
Sociala avgifter	10 877	0
Summa	48 877	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	1 446
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 385 615	1 774 781
Räntegaranti Granitor	-561 487	-881 170
Övriga räntekostnader	1 714	0
Summa	825 842	895 057

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 585 000	132 585 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 585 000	132 585 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 681 805	-669 547
Årets avskrivning	-2 023 164	-2 012 258
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 704 969	-2 681 805
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 880 031	129 903 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 269 641</i>	<i>22 269 641</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	0
Taxeringsvärde mark	9 200 000	8 800 000
Summa	69 200 000	8 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 930	44 358
Nabo Klientmedelskonto	551 660	933 598
Borgo	395	0
Summa	575 985	977 956

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 959	12 120
Fastighetsskötsel	9 042	36 324
Försäkringspremier	13 331	0
Bredband	26 111	0
Förvaltning	13 281	13 281
Summa	143 724	61 725

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,68 %	10 609 000	10 779 000
Swedbank	2026-03-28	2,68 %	10 609 000	10 779 000
Swedbank	2026-03-28	2,68 %	10 604 000	10 774 000
Swedbank	2026-09-25	4,78 %	3 990 500	4 041 500
Swedbank	2028-09-25	4,57 %	3 990 500	4 041 500
Summa			39 803 000	40 415 000
Varav kortfristig del			35 863 500	32 434 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 253 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 847	35 351
El	27 104	27 278
Uppvärmning	25 195	24 788
Utgiftsräntor	138 607	141 990
Vatten	0	3 286
Förutbetalda avgifter/hyror	120 219	177 726
Summa	317 972	410 419

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 925 000	40 925 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Höganäs

Martin Bäckman
Ordförande

Per-Magnus Wilhelm Eriksson
Vice ordförande

Peter Ohlsson
Styrelseledamot

Sandra Jeanette Brandin
Sekreterare

Sara Angelica Johnsson
Kassör

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

Forvis Mazars AB
Maria Lidborn
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 18:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 12:43

DOCUMENT ID:

Hyo8-nQ2be

ENVELOPE ID:

rJq8Wn7h-e-Hyo8-nQ2be

DOCUMENT NAME:

Brf Vyn i Höganäs, 769639-2963 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

2de19b8f52b13c22ac1c7db6483fbf5afdbe94453720dc4
1a9c84828c648aa4c28946673b3202a114d038ab9b98d
56b21962631f205f19be9eb34f55a88f738e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS PETER OHLSSON ohlsson.peter66@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:35 08.04.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.135
2. MARTIN BÄCKMAN brfvyn@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:35 09.04.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.246.185
3. Per-Magnus Wilhelm Eriksson pm.eriksson51@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:05 09.04.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.246.185
4. Sandra Jeanette Brandin sandra.brandin@outlook.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:55 09.04.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.246.185
5. Sara Angelica Johnsson angelica.johnsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:52 10.04.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.245.142
6. MARIA ELISABET LIDBORN maria.lidborn@mazars.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:16 10.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.228

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Vyn i Höganäs
Org. nr 769639-2963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vyn i Höganäs för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vyn i Höganäs för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 18:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 12:43

DOCUMENT ID:

rklj8-37nWI

ENVELOPE ID:

BJiUWn7hbx-rklj8-37nWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vyn i Höganäs.pdf

2 pages

SHA-512:

ae9ec00a593a750851be5a8e5e86ed9ffe6301c218324e
24722909e5252adc46fc56e7c160a37900f41833e405ed
fac515c14c57576a88ea68285d9c115c7d1b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA ELISABET LIDBOR N	Signed	10.04.2026 18:15	eID	Swedish BankID
maria.lidborn@mazars.se	Authenticated	10.04.2026 18:14	Low	IP: 94.254.63.228

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

Attachments

No attachments 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

 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