

Årsredovisning 2025

Brf Lyckan

746000-1659



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckan

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skrivarelyckan 5 med adress Uppsalagatan 22 samt Nobelvägen 10 A/B i Malmö. På fastigheten finns en byggnad med 33 bostadsrätter om 1 470 kvm och 1 bostadsrättslokal om 50kvm. Totalt yta är 1 520 kvm. Byggnaden är uppförd 1939 och har värdeår 1939. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum m. kokvrå

16 st 1,5 rum och kök

8 st 2 rum och kök

3 st 2,5 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Dessutom tillkommer 1 lokal och 1 butikslokal. Av den totala lokalarean utgör 50 kvm uthyrningsbar yta.

Fastigheten är försäkrad hos LF Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Niklas Michin Aristoy	Kassör
Alice Eriksson	Styrelseledamot
Oscar From	Styrelseledamot
Filippa Weber	Styrelseledamot
Susanne Persson	Styrelseledamot/Sekr.
Frida Hedblom	Ordförande

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Mikael Gunnander.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Huskropp utvändigt
- 2023** ● Dörr och fönster ovan dörr byts ut i lokalen som vätter ut mot Nobelvägen (lgh 06-07)
- 2024** ● Ventilbyte i källaren: Asbestsanering och ventilbyten genomförda.
Ny tvättmaskin inköpt till tvättstuga
- 2025** ● Relining genomförd i bottenplattan (Re-New AB)

Avtal med leverantörer

Avfall	VA Syd
Bredband (för IP-telefoni, som behövs för porttelefon)	Telenor
Bredband och Kabel-TV	Tele2
Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
El	Eon
Fastighetsskötsel	Hagtorns
Fjärrvärme	Eon
IP-telefoni	Telavox
Service tvättmaskiner	Electrolux
Snöröjning	Svedala Utemiljö

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året utvärderat föreningens avtal och rutiner. Ett nytt system för administrativ avgift vid andrahandsuthyrning (400 kr/månad) har implementerats via Simpleko.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 visar på ett överskott. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde, som även innefattar investeringar samt finansiering i form av lån och upplåtelser, är negativt. Detta beror på att föreningen haft under året genomfört en relining i fastigheten som finansierats genom sparade medel. Mer information om årets likviditetsflöde finns i kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna i föreningen höjdes 1 februari 2025 med 4 % och i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 7 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

Relining: Årets största projekt har varit relining av avloppsstammar i källaren. Avtal tecknades med Re-new och arbetet utfördes under hösten (v. 42–47). Projektet avslutades enligt plan i november.

Värmen: Under året har åtgärder vidtagits för att komma till rätta med ojämn värme i huset. Trycket i pannan har höjts och ett flertal termostater och ventiler har bytts ut i berörda lägenheter.

Efter ett inbrott på vinden i början av året har vindsdörren reparerats och förråden förstärkts med metallbeslag för att försvåra framtida intrång.

Ett återbruksrum har inrättats i källaren på Nobelvägen 10 B för att underlätta för medlemmar att skänka och byta husgeråd. Vidare har löpande reparationer utförts på portar, ledstänger och belysning i trapphus och källare.

Både vår- och höststädning har genomförts i god anda, där medlemmarna gemensamt har bidragit till skötseln av utemiljön.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 304 644	1 252 569	1 156 649	1 126 257
Resultat efter fin. poster	190 797	64 206	-1 802	-32 962
Soliditet (%)	28	25	24	23
Yttre fond	4 085 164	3 515 181	3 035 498	2 675 259
Taxeringsvärde	28 275 000	23 543 000	23 543 000	23 543 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	819	759	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	99,4	98,8	98,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 435	1 501	1 567	1 632
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 435	1 501	1 567	1 632
Sparande / kvm totalyta, kr	189	107	122	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	22	21	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	141	151	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	65	76	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	228	248	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	5,33	5,07	2,28
Räntekänslighet (%)	1,69	1,83	2,06	2,22

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 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	89 965	-	-	89 965
Fond, yttre underhåll	3 515 181	-	569 983	4 085 164
Balanserat resultat	-2 812 887	64 206	-569 983	-3 318 664
Årets resultat	64 206	-64 206	190 797	190 797
Eget kapital	856 465	0	190 797	1 047 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 318 664
Årets resultat	190 797
Totalt	-3 127 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	569 983
Balanseras i ny räkning	-3 697 850
	-3 127 867

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	1 304 644	1 252 569
Övriga rörelseintäkter	3	-0	2
Summa rörelseintäkter		1 304 644	1 252 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-777 700	-819 807
Övriga externa kostnader	8	-88 290	-83 577
Personalkostnader	9	-70 936	-67 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 913	-97 903
Summa rörelsekostnader		-1 032 839	-1 068 966
RÖRELSERESULTAT		271 805	183 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 858	4 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-86 866	-124 346
Summa finansiella poster		-81 008	-119 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 797	64 206
ÅRETS RESULTAT		190 797	64 206

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	3 320 695	2 350 218
Maskiner och inventarier	12	45 424	50 564
Summa materiella anläggningstillgångar		3 366 119	2 400 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 366 119	2 400 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 268	5 805
Övriga fordringar	13	15 014	16 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 884	70 566
Summa kortfristiga fordringar		78 166	92 630
Kassa och bank			
Kassa och bank		335 339	901 935
Summa kassa och bank		335 339	901 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		413 505	994 565
SUMMA TILLGÅNGAR		3 779 624	3 395 347

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 965	89 965
Fond för yttre underhåll		4 085 164	3 515 181
Summa bundet eget kapital		4 175 129	3 605 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 318 664	-2 812 887
Årets resultat		190 797	64 206
Summa fritt eget kapital		-3 127 867	-2 748 681
SUMMA EGET KAPITAL		1 047 262	856 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 181 300
Summa långfristiga skulder		0	2 181 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 181 300	100 000
Leverantörsskulder		299 587	101 767
Skatteskulder		5 694	3 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	245 781	152 543
Summa kortfristiga skulder		2 732 362	357 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 779 624	3 395 347

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 805	183 604
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	95 913	97 903
	367 718	281 508
Erhållen ränta	2 844	4 947
Erlagd ränta	-88 105	-127 062
Erhållen utdelning	3 014	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	285 471	159 393
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 464	9 299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	294 719	63 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 654	232 398
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 061 250	-50 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 061 250	-50 936
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-566 596	81 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	901 935	820 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	335 339	901 935

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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	1,50 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	3,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 213 073	1 170 228
Årsavgifter, lokaler	48 600	46 884
Bredband	27 720	27 720
Övriga intäkter	15 251	7 737
Summa	1 304 644	1 252 569

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	-0	2
Summa	-0	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 264	44 492
Städning	15 760	6 080
Besiktning och service	4 983	41 918
Trädgårdsarbete	6 589	6 884
Snöskottning	6 251	6 251
Summa	79 847	105 625

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	97 153	142 692
Summa	97 153	142 692

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	37 105	33 848
Uppvärmning	214 676	214 152
Vatten	125 273	98 703
Sophämtning	17 622	36 862
Summa	394 676	383 565

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 691	43 902
Självrisker	11 900	0
Kabel-tv/bredband	83 791	82 803
Fastighetsskatt	63 642	61 220
Summa	206 024	187 925

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	442	50
Övriga förvaltningskostnader	8 401	15 233
Revisionsarvoden	1 000	0
Ekonomisk förvaltning	58 116	56 028
Pant- och överlåtelseavgifter	15 251	7 737
Bankkostnader	5 080	4 530
Summa	88 290	83 577

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	53 738	51 498
Sociala avgifter	17 198	16 180
Summa	70 936	67 678

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	86 653	124 267
Övriga räntekostnader	213	79
Summa	86 866	124 346

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 839 776	3 839 776
Årets inköp	1 061 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 901 026	3 839 776
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 489 558	-1 401 730
Årets avskrivning	-90 773	-87 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 580 331	-1 489 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 320 695	2 350 218
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>427 865</i>	<i>427 865</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 204 000	13 582 000
Taxeringsvärde mark	10 071 000	9 961 000
Summa	28 275 000	23 543 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 432	87 475
Utrangering	0	-50 979
Årets inköp	0	50 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 432	87 432
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 868	-77 772
Utrangering	0	45 888
Årets avskrivning	-5 140	-4 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 008	-36 868
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 424	50 564

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 954	14 766
Övriga fordringar	60	1 493
Summa	15 014	16 259

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	453	0
Försäkringspremier	20 979	35 098
Kabel-tv/bredband	21 229	20 939
Ekonomisk förvaltning	15 223	14 529
Summa	57 884	70 566

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-09-07	3,47 %	2 181 300	2 281 300
Summa			2 181 300	2 281 300
Varav kortfristig del			2 181 300	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 681 300 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 010	126
El	3 093	3 146
Uppvärmning	28 307	26 396
Utgiftsräntor	5 256	6 495
Vatten	10 908	9 389
Sophantering	316	3 255
Förutbetalda avgifter/hyror	114 891	103 736
Summa	245 781	152 543

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 440 000	3 440 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Malmö kommun

Alice Eriksson
Styrelseledamot

Filippa Weber
Styrelseledamot

Frida Hedblom
Ordförande

Niklas Michin Aristoy
Kassör

Oscar From
Styrelseledamot

Susanne Persson
Styrelseledamot/Sekr.

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

Mikael Gunnander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.04.2026 11:59

DOCUMENT ID:

HyUGGDopWe

ENVELOPE ID:

HJlzzvia-I-HyUGGDopWe

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckan, 746000-1659 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

ac1019c06cb6cf549b2077304a543b1f73233f1742fd83a
d20f27f93e86713faccab0788c5d489c6b9cc2e32e1c983
ddc62a797acd1aba37b4d543dae9e18858

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. SUSANNE PERSSON susanne@astudiovision.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 17:18 26.04.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.240.233
2. NIKLAS JOAKIM MICHIN ARISTOY niklasmichinaristoy@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:30 30.04.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.5.36
3. Frida Hedblom hedblom.f@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:19 30.04.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.109.114
4. Carl Oscar Johan Fritz From oscar_039@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:51 05.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.112.169
5. ALICE ANNA MARITZA ERIKSSON alice.eriksson1004@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 06:46 06.05.2026 06:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.240.246
6. FILIPPA WEBER filippa.e.weber@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:08 27.04.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.240.244
7. SVEN MIKAEL GUNNANDER mikaelgunnander@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:38 07.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.240.226

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

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

Jag har läst igenom årsredovisningen och kollat fakturor och bokföring, det ser korrekt ut, styrelsen har följt stadgarna och agerat i medlemmarnas intresse så jag rekommenderar att stämman beviljar dem ansvarsfrihet.

Malmö 26/4-2026

Mikael Gunnander



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 15:39

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.04.2026 11:59

DOCUMENT ID:

SJ8ffPiTbe

ENVELOPE ID:

BJIMGDjpWg-SJ8ffPiTbe

DOCUMENT NAME:

BRF Lyckan.pdf

1 page

SHA-512:

e0c1c2205172901394884690a519f6b53fac72b50f629c
df1b4de8d59b9e7b6376365c9433ab9fb351cf2d6984da
5e3c19debb839139fdefb5190fa80afcf208

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN MIKAEL GUNNAND ER	Signed	07.05.2026 15:39	eID	Swedish BankID
mikaelgunnander@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 15:38	Low	IP: 213.89.240.226

* 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



PAES
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