



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckan i Väsby

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
Upplysning vid förlust	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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 6:85	2021	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 018 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 018 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Leonard Granström	Ordförande
Kurt Alvar Larsson	Styrelseledamot
Lars Otto Eriksson	Styrelseledamot
Stig Bertil Lindén	Styrelseledamot
Bengt Jansson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Essi Grönborg
Eeva Ruuttula

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Alexandra Camilla L Lindqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-19. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK 23 tkr

2025 ● Takunderhåll 69 tkr

Planerade underhåll

2026 ● Avloppsspolning 41 tkr

2027 ● OVK 23 tkr

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Vattenfall
Elnätsabonnemang	EON
Fjärrvärme, vatten, garage, Gemensamhetsanläggning	Hemvist Vilunda 6:86
Sophämtning	Upplands Väsby kommun
Takunderhåll	CC plåt & Tak AB
Teknisk förvaltning	Roslagens Energi & Driftteknik AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen förvärvade fastigheten Vilunda 6:85 i Upplands Väsby genom fusion av dotterföreningen Väsbylyckan ekonomisk förening (org nr 769637-8566). Fusionen registrerades 2021-04-12 och samma dag registrerades en fusion mellan Väsbylyckan ekonomisk förening och Sveafastigheter SLBR AB (org nr 559177-3248), vilket bolag uppfört fastigheten Vilunda 6:85.

Föreningen omfattar 28 lägenheter varav 14 3-rumslägenheter och 14 2-rums lägenheter. Föreningen hyr även 17 garageplatser i närliggande fastighet. De kan i första hand hyras av föreningens medlemmar och i mån av tillgång av utomstående. Första inflyttningen i bostadsrätterna ägde rum 2021-11-01.

Activage AB erbjuder föreningens medlemmar tjänster för en aktiv och social livsstil.

Föreningens fastighet är en 3D-fastighet som bildats i samband med delning av ett markområde i centrala Upplands Väsby. Föreningen har del i en Gemensamhetsanläggning där 3 fastigheter delar på gemensamma kostnader enligt särskild fördelningsnyckel såsom kostnader för ledningar, elrum och gemensamma ytor. Vid fastighetsbildningen förvärvade föreningen sin andel av marken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har i årets bokslut tillämpat regelverket enligt K2 för beräkning av avskrivningar. Den obligatoriska övergången till K3 år 2026 väntas innebära högre avskrivningar jämfört med K2.

Föreningens resultat före avskrivningar 2025 är något bättre än 2024 efter årets avgiftshöjning motsvarande 6% på årsbasis. Ökningen av avgifterna har kompenserat för något ökade omkostnader och ökat negativt räntenetto.

Reservation för återstående del av tilläggsköpeskillingen för Sveafastigheter Bostad SLBR AB kvarstår eftersom den fortfarande är under utredning. I bokslutet har preliminär kostnad bokförts för föreningens andel av kostnaden för Gemensamhetsanläggningen i avvaktan på definitiv uppgift.

I januari 2026 har räntevillkoren för del av föreningens inteckningslån omförhandlats. Nästa tidpunkt för omförhandling av hela lånebeståndet är 2026-04-30.

Genomsnittliga räntekostnaden på lånen beräknat på genomsnittet av lånen vid årets början och slut uppgick 2025 till 2,74% mot 2,90 % år 2024. Efter omläggningen av lånen i januari 2026 uppgår den genomsnittliga räntan till 2,52%.

Förändringar i avtal

Under 2025 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från Roslags Ekonomi AB till SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB efter det att Roslags Ekonomi AB upphört med verksamhet som ekonomisk förvaltare för bostadsrättsföreningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 116 843	1 993 963	1 547 166	1 447 744
Resultat efter fin. poster	-801 979	-858 055	-929 812	-1 239 129
Soliditet (%)	77	77	69	69
Yttre fond	53 000	-	-	-
Taxeringsvärde	55 000 000	53 000 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	920	877	629	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	89	82	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 821	9 888	10 469	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 821	9 888	10 469	-
Sparande / kvm totalyta, kr	254	226	190	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	60	1	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	116	126	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	32	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	207	156	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	2,90	-	-
Räntekänslighet (%)	11	11	17	-

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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar efter avskrivningar med 1.315 tkr en förlust på 802 tkr (f å förlust 858 tkr) . Föreningens likviditet är god och föreningen bedöms ha god möjlighet att möta kommande ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	62 982 000	-	-	62 982 000
Upplåtelseavgifter	20 994 000	-	-	20 994 000
Fond, yttre underhåll	0	53 000	-	53 000
Balanserat resultat	-3 790 606	-911 055	-	-4 701 660
Årets resultat	-858 055	858 055	-801 979	-801 979
Eget kapital	79 327 340	0	-801 979	78 525 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 701 660
Årets resultat	-801 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-5 503 639

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till fond för yttre underhåll avsätta	-55 000
Balanseras i ny räkning	-5 558 639

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	2 116 843	1 993 963
Övriga rörelseintäkter	3	1 470	25 273
Summa rörelseintäkter		2 118 313	2 019 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-911 149	-910 692
Övriga externa kostnader	8	-142 669	-123 763
Personalkostnader	9	-125 000	-124 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 176	-1 315 156
Summa rörelsekostnader		-2 493 994	-2 474 247
RÖRELSERESULTAT		-375 680	-455 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119 602	193 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-545 900	-596 562
Summa finansiella poster		-426 298	-403 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-801 979	-858 055
ÅRETS RESULTAT		-801 979	-858 055

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	94 185 582	95 342 610
Markanläggningar	12	2 493 443	2 651 591
Summa materiella anläggningstillgångar		96 679 025	97 994 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 679 025	97 994 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 694	35 316
Övriga fordringar	13	157 987	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 047	17 020
Summa kortfristiga fordringar		204 728	52 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 622 182	4 406 957
Summa kassa och bank		4 622 182	4 406 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 826 910	4 459 324
SUMMA TILLGÅNGAR		101 505 935	102 453 524

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 976 000	83 976 000
Fond för yttre underhåll		53 000	0
Summa bundet eget kapital		84 029 000	83 976 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 701 660	-3 790 606
Årets resultat		-801 979	-858 055
Summa fritt eget kapital		-5 503 639	-4 648 660
SUMMA EGET KAPITAL		78 525 361	79 327 340
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 818 843	20 002 524
Leverantörsskulder		9 093	48 777
Övriga kortfristiga skulder		2 345 477	2 339 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	807 161	735 356
Summa kortfristiga skulder		22 980 574	23 126 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 505 935	102 453 524

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-375 680	-455 011
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 315 176	1 315 156
	939 496	860 145
Erhållen ränta	102 695	193 518
Erlagd ränta	-521 213	-596 562
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 977	457 101
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 921	204 348
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 384	-11 742 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 282	-11 080 963
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-183 681	-1 176 471
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-183 681	-1 176 471
ÅRETS KASSAFLÖDE	361 601	-12 257 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 406 957	16 664 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 768 558	4 406 957

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckan i Väsby 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	5-100 år
Markanläggningar	20 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 853 151	1 774 204
Hysesintäkter garage	260 801	211 575
Fakturerade kostnader	0	1 350
Pantsättningsavgift	2 940	0
Övriga fakturerade kostnader	0	6 846
Öres- och kronutjämning	-49	-11
Summa	2 116 843	1 993 963

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 470	0
Försäkringsersättning	0	25 273
Summa	1 470	25 273

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	71 096	102 279
Brandskydd	7 475	0
Gemensamma utrymmen	100	0
Garage/parkering	244 551	195 901
Förbrukningsmaterial	1 699	530
Summa	324 921	298 710

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	333	0
Tak	69 751	0
Summa	70 084	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	81 744	120 081
Uppvärmning	221 535	234 486
Vatten	58 484	63 690
Sophämtning/renhållning	60 521	53 004
Summa	422 284	471 261

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 491	30 235
Kabel-TV	369	486
Samfällighetsavgifter	60 000	110 000
Summa	93 860	140 721

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	17 850	17 850
Fritids och trivselkostnader	11 447	6 944
Förvaltningsarvode enl avtal	64 458	53 560
Övriga förvaltningsarvoden	4 200	0
Korttidsinventarier	0	4 999
Administration	2 691	5 199
Konsultkostnader	40 015	17 287
Föreningsavg ej avdragsgilla	2 008	0
Övriga externa kostnader	0	17 924
Summa	142 669	123 763

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 000	118 000
Arbetsgivaravgifter	10 000	6 636
Summa	125 000	124 636

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	545 454	594 687
Kostnadsränta skatter och avgifter	446	0
Övriga finansiella kostnader	0	1 875
Summa	545 900	596 562

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 000 627	99 000 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 000 627	99 000 627
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 658 017	-2 500 991
Årets avskrivning	-1 157 028	-1 157 026
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 815 045	-3 658 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 185 582	95 342 610
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 721 019</i>	<i>6 721 019</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	10 000 000
Summa	55 000 000	53 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 162 845	3 162 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 162 845	3 162 845
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-511 254	-353 124
Årets avskrivning	-158 148	-158 130
Utgående ackumulerad avskrivning	-669 402	-511 254
Utgående restvärde enligt plan	2 493 443	2 651 591

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48	30
Övriga kortfristiga fordringar	11 563	0
Transaktionskonto	146 376	0
Summa	157 987	30

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	11 495	10 499
Förutbet kabel-TV	124	0
Upplupna ränteintäkter	23 428	6 521
Summa	35 047	17 020

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-28	2,49 %	5 413 310	0
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,60 %	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,73 %	9 405 533	9 511 441
SBAB	Inlöst		0	10 491 083
Summa			19 818 843	20 002 524
Varav kortfristig del			19 818 843	20 002 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 764 703 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
Uppl kostn räntor	88 398	63 711
Förutbet hyror/avgifter	176 162	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	166 666
Övriga uppl kostn och förutb int	542 601	504 980
Summa	807 161	735 356

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 640 000	64 640 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen vidtagit åtgärder för att anpassa brandskyddet till gällande myndighetskrav.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Upplands Väsby kommun

Kurt Alvar Larsson
Styrelseledamot

Lars Otto Eriksson
Styrelseledamot

Olof Leonard Granström
Ordförande

Stig Bertil Lindén
Styrelseledamot

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

Alexandra Camilla L Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 04:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

Syx2RnwohZg

ENVELOPE ID:

BynAnPsnbe-Syx2RnwohZg

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckan i Väsby, 769636-3493 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7e142d37e4071fafeb87689975dbb6b02ec290ed0ec3a1ddee348270746141d1c722d4ef09f46df889db13bf1bb5bb238b11fcb47242f294bba940ad23d9c357

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. OLOF LEONARD GRANST RÖM olof_granstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:37 14.04.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.157
2. STIG BERTIL LINDÉN lindenbertil@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:38 17.04.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.147
3. Lars Otto Eriksson larsotto.38@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:47 17.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.184
4. KURT ALVAR LARSSON alvar.larsson44@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:30 17.04.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.9.119
5. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 04:33 18.04.2026 04:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.151.198

* 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 Lyckan i Väsby

Org.nr 769636-3493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 04:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

SylhC2PihZx

ENVELOPE ID:

rJhAnDonZl-SylhC2PihZx

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

a937dc162a5996709950d6c341d9623b8b5a981c5f582
cb236a628c0e32efaf68953e176c8142abd1422528d5bc
cfe9be0334e9a9274a1cf9a8f5c61c0f1bc04

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Camilla L Lindqvist	Signed	18.04.2026 04:33	eID	Swedish BankID
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	18.04.2026 04:33	Low	IP: 90.133.151.198

* 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