

Årsredovisning 2024

Brf Vikhems Lycka

769627-5879



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikhems Lycka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-30 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
Stanstorp 5:299	2016	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg. Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag..

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 3 192 kvm. Byggnadernas totalyta är 3192 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Diberg	Ordförande
Catarina Brynhagen	Styrelseledamot
Emelie Sundling	Styrelseledamot
Linda Holmstedt	Styrelseledamot
Markus Bredhe	Styrelseledamot

Valberedning

Tove Thorsell
Lena Höjskeld

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningens tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

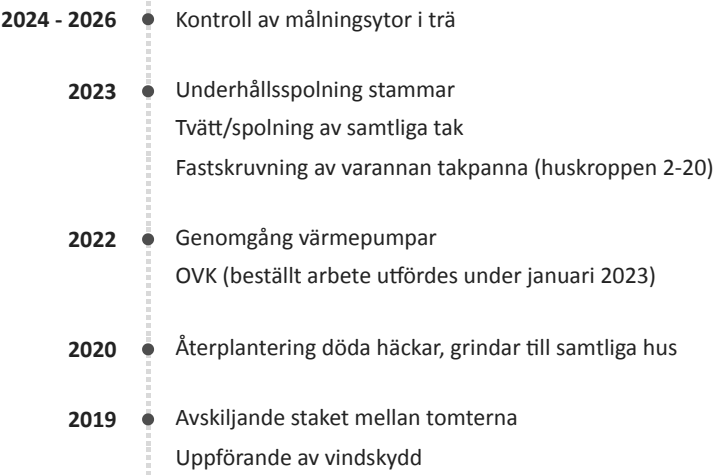
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

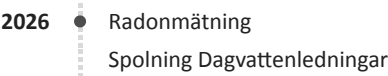
Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll



Planerade underhåll



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	BRF Ekonomen i Stockholm AB
Bredband och TV (till och med 30/4 2024)	Telenor Sverige AB
Snöröjning (Våren 2024)	Högtrycks tjänst Syd AB
Grönyttervård (inkl. snöröjning hösten 2024)	Thule Bygg AB
Distribution av el	Staffanstorps Energi AB
Förbrukning av el	E.ON Kundsupport Sverige AB
Förbrukning/Distribution kallvatten	Staffanstorps Kommun, VA-verket

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3,5 % (fg. år 2%). Parkeringsplats kostar 300 kr/mån (ingen höjning 2024). Årsavgifterna 2024-01-01 uppgår i genomsnitt till 547 kr/m2 (fg. år 569 kr/m2).

Förändringar i avtal

Under året (per 30/4) sades föreningens gruppavtal gällande Bredband/TV med Telenor upp. Styrelsen beslutade i samband med detta att sänka avgifterna med motsvarande belopp. Föreningens medlemmar är som tidigare anslutna till Staffanstorps öppna stadsnät, och egna avtal kan tecknas efter behov.

Övriga uppgifter

Under förhösten gjordes en genomgång och vid behov målning av staketen på framsidan. Genomgång och eventuell förbättringsmålning av övrig målning av träfasader, förråd och tvättstugor, kommer fortsätta under 2025 och 2026.

Dialogen som förts med Nordr (och Veidekke) om kalla utrymmen har fortsatt under 2024. En så kallad "trycktestning" utfördes i början av året på fyra utvalda radhus. Resultatet, som visade på vissa tekniska brister, skickades tillsammans med en sammanfattande skrivelse till Nordr. Därefter har, dessvärre med blandat resultat, diskussion förts med Nordr för att ta ärendet vidare. En ny besiktning för att klargöra eventuella energiläckage är i skrivande stund i antågande. Styrelsen fortsätter arbetet under 2025. En ny uppdatering kommer vid föreningsstämman.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 800 252	1 871 724	1 836 109	-
Resultat efter fin. poster	-586 363	-824 052	- 677 741	-
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	1 406 552	1 282 185	1 031 044	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	547	569	558	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,09	96,86	97,04	96,92
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 875	10 000	10 126	10 292
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 875	10 000	10 126	10 292
Sparande per kvm totalyta, kr	203	192	71	152
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	5	6	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	44	44	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	52	49	50	48
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,64	1,64	-	-
Räntekänslighet (%)	18,05*	17,56*	18,14*	18,81*

* Lånen är bundna på olika perioder, detta gör att föreningen inte är lika påverkade av räntereguleringar.

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.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens mål är att alltid generera ett positivt kassaflöde och

därmed ett sparande som genom framförallt löpande amorteringar förväntas väl täcka framtida underhållskostnader enligt underhållsplanen.

Styrelsen kommer att följa framtida indexutvecklingar och anpassa därefter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	59 410 000	-	-	59 410 000
Fond, yttre underhåll	1 282 185	-	124 367	1 406 552
Balanserat resultat	-5 277 365	-824 052	-124 367	-6 225 784
Årets resultat	-824 052	824 052	-586 363	-586 363
Eget kapital	54 590 768	0	-586 363	54 004 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 225 784
Årets resultat	-586 363
Totalt	-6 812 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 267
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 263
Balanseras i ny räkning	-7 140 151
	-6 812 147

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 800 252	1 871 724
Övriga rörelseintäkter	3	4 137	7 971
Summa rörelseintäkter		1 804 390	1 879 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-460 466	-763 763
Övriga externa kostnader	9	-113 792	-112 260
Personalkostnader	10	-140 988	-139 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 180 831	-1 180 831
Summa rörelsekostnader		-1 896 077	-2 196 156
RÖRELSERESULTAT		-91 687	-316 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 057	20 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-519 733	-527 609
Summa finansiella poster		-494 676	-507 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-586 363	-824 052
ÅRETS RESULTAT		-586 363	-824 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	84 617 742	85 798 573
Summa materiella anläggningstillgångar		84 617 742	85 798 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 617 742	85 798 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 456	0
Övriga fordringar	13	131 767	1 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 280	72 209
Summa kortfristiga fordringar		171 503	73 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 244 799	1 254 781
Summa kassa och bank		1 244 799	1 254 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 416 303	1 328 031
SUMMA TILLGÅNGAR		86 034 045	87 126 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 410 000	59 410 000
Fond för yttre underhåll		1 406 552	1 282 185
Summa bundet eget kapital		60 816 552	60 692 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 225 784	-5 277 365
Årets resultat		-586 363	-824 052
Summa fritt eget kapital		-6 812 147	-6 101 417
SUMMA EGET KAPITAL		54 004 405	54 590 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	31 120 641	31 520 641
Summa långfristiga skulder		31 120 641	31 520 641
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Leverantörsskulder		11 421	91 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	497 578	523 536
Summa kortfristiga skulder		908 999	1 015 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 034 045	87 126 604

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-91 687	-316 461
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 180 831	1 180 831
	1 089 144	864 370
Erhållen ränta	25 057	20 019
Erlagd ränta	-521 210	-529 086
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	592 991	355 302
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 452	13 198
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-104 719	-15 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 724	353 462
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 724	-46 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 254 781	1 301 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 375 504	1 254 781

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikhems Lycka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 - 2,5 %

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 746 252	1 817 424
Hysesintäkter, p-platser	57 000	57 600
Hysesbortfall, parkeringsplats	-3 000	-3 300
Summa	1 800 252	1 871 724

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Påminnelseavgift	1 060	60
Pantförskrivningsavgift	1 623	2 016
Överlåtelseavgift	0	2 521
Öres- och kronutjämning	-46	-15
Erhållna statliga bidrag	0	3 389
Övriga intäkter	1 500	0
Summa	4 137	7 971

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	71 737	33 474
Snöskottning	46 135	64 907
Summa	117 872	98 381

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VA	0	28 096
Värme	15 250	0
Ventilation	0	2 130
El	3 625	0
Tak	0	22 000
Summa	18 875	52 226

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	52 263	0
Tak	0	255 900
Summa	52 263	255 900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	14 521	16 754
Vatten	151 088	140 939
Summa	165 609	157 693

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 142	48 318
Bredband	53 705	151 244
Summa	105 847	199 563

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 043	0
Programvaror	3 688	0
Övriga förvaltningskostnader	22 996	24 860
Revisionsarvoden	18 250	16 750
Ekonomisk förvaltning	58 996	56 660
Konsultkostnader	0	3 906
Serv.avg branschorg.	4 970	4 970
Bankkostnader	849	5 114
Summa	113 792	112 260

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	107 997	105 999
Sociala avgifter	32 991	33 304
Summa	140 988	139 303

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	519 601	527 609
Övriga räntekostnader	132	0
Summa	519 733	527 609

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 458 000	94 458 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 458 000	94 458 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 659 427	-7 478 596
Årets avskrivning	-1 180 831	-1 180 831
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 840 258	-8 659 427
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 617 742	85 798 573
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 266 000</i>	<i>8 266 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 480 000	39 060 000
Taxeringsvärde mark	18 984 000	15 960 000
Summa	58 464 000	55 020 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 062	1 041
Nabo Klientmedelskonto	130 705	0
Summa	131 767	1 041

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 280	72 209
Summa	18 280	72 209

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2029-09-25	1,33 %	11 683 000	11 683 000
Sparbanken Skåne	2026-09-25	2,11 %	8 155 641	8 555 641
Sparbanken Skåne	2031-09-25	1,59 %	11 682 000	11 682 000
Summa			31 520 641	31 920 641
Varav kortfristig del			400 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 520 641 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Utgiftsräntor	32 095	33 572
Förutbetalda avgifter/hyror	152 161	160 031
Revision	18 000	34 611
Upplupen skuld till entreprenören enl avräkning	295 322	295 322
Summa	497 578	523 536

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 048 000	35 048 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens ekonomiska förvaltare BRf Ekonomen i Sverige har under året blivit uppköpta av Nabo. Från och med 1/1 sköter dem allt som rör föreningens ekonomi, avisering, pantsättning med mera. Mer info finns på <https://www.nabo.se/>.

Underskrifter

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

Staffanstorp kommun

Alexander Diberg
Ordförande

Catarina Brynhagen
Styrelseledamot

Emelie Sundling
Styrelseledamot

Linda Holmstedt
Styrelseledamot

Markus Bredhe
Styrelseledamot

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

Borevision i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 09:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.03.2025 14:22

DOCUMENT ID:

HJWDKvDnsyl

ENVELOPE ID:

Hkxvtvhiyg-HJWDKvDnsyl

DOCUMENT NAME:

Brf Vikhems Lycka, 769627-5879 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS SVEN SARVALL BREDHE markusbredhe@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 14:27 10.03.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.121
2. ANNA CATARINA BRYNHAGEN cbrynhagen@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 14:28 10.03.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.252.219
3. LINDA HOLMSTEDT lindaholmstedt205@hotmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 15:07 10.03.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.108
4. ALEXANDER DIBERG diberg.alexander@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 15:19 10.03.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.195
5. EMELIE SUNDLING emelie.sundling@hotmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 16:34 10.03.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.39
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	11.03.2025 09:48 11.03.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikhems Lycka, org.nr. 769627-5879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikhems Lycka för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikhems Lycka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 09:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.03.2025 14:22

DOCUMENT ID:

BkOYvP3oJl

ENVELOPE ID:

SkXwtDPhsyg-BkOYvP3oJl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vikhems Lycka.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	11.03.2025 09:49	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	11.03.2025 09:49	Low	IP: 158.174.108.46

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed