

Årsredovisning 2025

Brf Vikhems Lycka

769627-5879



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikhems Lycka

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 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stanstorp 5:299	2016	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Edisa Rekasat

Maria Johansson

Firmateckning

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

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Avskiljande staket mellan tomterna
Uppförande av vindskydd
- 2020** ● Återplantering döda häckar, grindar till samtliga hus
- 2022** ● Genomgång värmepumpar
OVK (beställt arbete utfördes under januari 2023)
- 2023** ● Underhållsspolning stammar
Tvätt/spolning av samtliga tak
Fastskruvning av varannan takpanna (huskroppen 2-20)
- 2024-2025** ● Kontroll av målningsytor i trä
- 2025** ● Målning av staket/överliggare (i trä) på framsidan
Brandsläckare uppsatta i föreningens förråd

Planerade underhåll

- 2026** ● Radonmätning
Spolning Dagvattenledningar
- 2028** ● Ny kontroll målningsytor i trä
- 2030** ● Målning målningsytor i trä

Avtal med leverantörer

Distribution av el	Staffanstorps Energi AB
Ekonomisk förvaltning	BRF Ekonomen i Stockholm AB
Förbrukning av el	E.ON Kundsupport Sverige AB
Förbrukning/Distribution kallvatten	Staffanstorps Kommun, VA-verket
Snöröjning	Högtrycks tjänst Syd AB

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med frågan om kalla utrymmen i radhusen har fortsatt även under 2025. Under året genomfördes en ny besiktning med fokus på att identifiera eventuella energiläckage. Syftet var att få en tydligare bild av husens energiprestanda och om tidigare misstänkta brister kunde bekräftas. Efter besiktningen fördes ytterligare dialog med Nordr för att diskutera resultaten och möjliga åtgärder. För att säkerställa en oberoende bedömning valde styrelsen därefter att anlita en extern energikonsult. Konsulten genomförde en mer omfattande analys av både byggtekniska förutsättningar och faktisk energiförbrukning i området. De första observationerna verkade peka på vissa potentiella brister, men efter en fördjupad granskning visade resultaten att energiförbrukningen ligger inom normala gränser och att några tydliga fel eller avvikelser inte kunde fastställas. Mot den bakgrunden har styrelsen gjort bedömningen att det inte finns grund för att driva ärendet vidare. Arbetet med frågan avslutas därför i nuläget, men styrelsen kommer självklart att följa utvecklingen och bevaka om nya omständigheter skulle uppstå framöver.

Under verksamhetsåret genomförde styrelsen, tillsammans med fackman, en gemensam översyn av fastighetens träytor på fasader och förråd. Syftet med genomgången var att bedöma nuvarande skick, identifiera eventuella underhållsbehov samt säkerställa att föreningens underhållsplan är långsiktigt korrekt prioriterad. Översynen visade att träytorna för närvarande är i ett sådant skick att någon omedelbar målning inte bedöms vara nödvändig. Mot denna bakgrund beslutade styrelsen att flytta den planerade målningen av fasader och förråd, och i stället planera för en ny översyn under år 2028. Förutsatt att inga förändrade förutsättningar uppstår är målning planerad att genomföras under år 2030. Styrelsen har samtidigt beslutat att eventuella uppenbara skador eller lokala underhållsbehov som kan uppstå under tiden självklart kommer att åtgärdas löpande, i syfte att förebygga ytterligare skador och säkerställa ett fortsatt gott skick på fastigheten. Beslutet bedöms bidra till ett mer kostnadseffektivt och väl avvägt underhåll samtidigt som fastighetens långsiktiga skick och värde bibehålls. Underhållsplanen har uppdaterats i enlighet med detta beslut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3,5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 811 921	1 800 252	1 876 306	1 836 109
Resultat efter fin. poster	-530 364	-586 363	-824 052	-677 741
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	1 734 556	1 406 552	1 282 185	1 031 044
Taxeringsvärde	58 464 000	58 464 000	55 020 000	55 020 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	549	547	569	558
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	92,09	96,86	97,04
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 750	9 875	10 000	10 126
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 750	9 875	10 000	10 126
Sparande / kvm totalyta, kr	205	203	192	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	5	5	6
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	47	44	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	60	52	49	50
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	1,64	1,64	-
Räntekänslighet (%)	17,77*	18,05*	17,56*	18,14*

* 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.

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.

Uppllysning 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	59 410 000	-	-	59 410 000
Fond, yttre underhåll	1 406 552	-	328 004	1 734 556
Balanserat resultat	-6 225 784	-586 363	-328 004	-7 140 151
Årets resultat	-586 363	586 363	-530 364	-530 364
Eget kapital	54 004 405	0	-530 364	53 474 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 140 151
Årets resultat	-530 364
Totalt	-7 670 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	405 733
Balanseras i ny räkning	-8 076 248
	-7 670 515

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	1 811 921	1 802 935
Övriga rörelseintäkter	3	486	1 454
Summa rörelseintäkter		1 812 407	1 804 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-375 365	-460 466
Övriga externa kostnader	9	-108 660	-113 792
Personalkostnader	10	-152 605	-140 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 179 036	-1 180 831
Summa rörelsekostnader		-1 815 666	-1 896 077
RÖRELSERESULTAT		-3 258	-91 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 133	25 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-540 239	-519 733
Summa finansiella poster		-527 106	-494 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-530 364	-586 363
ÅRETS RESULTAT		-530 364	-586 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	83 438 706	84 617 742
Summa materiella anläggningstillgångar		83 438 706	84 617 742
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 438 706	84 617 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 136	21 456
Övriga fordringar	13	2 544	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 109	18 280
Summa kortfristiga fordringar		61 789	40 798
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 627 175	1 375 504
Summa kassa och bank		1 627 175	1 375 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 688 964	1 416 303
SUMMA TILLGÅNGAR		85 127 670	86 034 045

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 410 000	59 410 000
Fond för yttre underhåll		1 734 556	1 406 552
Summa bundet eget kapital		61 144 556	60 816 552
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 140 151	-6 225 784
Årets resultat		-530 364	-586 363
Summa ansamlad förlust		-7 670 515	-6 812 147
SUMMA EGET KAPITAL		53 474 041	54 004 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 365 000	31 120 641
Summa långfristiga skulder		23 365 000	31 120 641
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 755 641	400 000
Leverantörsskulder		1 719	11 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	531 270	497 578
Summa kortfristiga skulder		8 288 629	908 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 127 670	86 034 045

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 258	-91 687
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 179 036	1 180 831
	1 175 778	1 089 144
Erhållen ränta	12	25 057
Erlagd ränta	-512 251	-521 210
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	663 539	592 991
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 870	32 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 998	-104 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 670	520 724
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 670	120 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 375 504	1 254 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 627 175	1 375 504

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 751 567	1 746 252
Hysesintäkter, p-platser	57 600	57 000
Hysesbortfall, parkeringsplats	0	-3 000
Påminnelseavgift	0	1 060
Pantförskrivningsavgift	573	1 623
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	748	0
Summa	1 811 921	1 802 935

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-46
Övriga intäkter	0	1 500
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	486	1 454

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	32 056	0
Fastighetsskötsel	88 595	71 737
Snöskottning	0	46 135
Övrigt	812	0
Summa	121 463	117 872

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 875	0
Värme	0	15 250
El	0	3 625
Summa	6 875	18 875

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	52 263
Summa	0	52 263

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	15 761	14 521
Vatten	176 354	151 088
Summa	192 115	165 609

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 912	52 142
Bredband	0	53 705
Summa	54 912	105 847

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 337	4 043
Programvaror	0	3 688
Övriga förvaltningskostnader	10 282	22 996
Revisionsarvoden	22 750	18 250
Ekonomisk förvaltning	60 953	58 996
Serv.avg branschorg.	4 970	4 970
Bankkostnader	3 368	849
Summa	108 660	113 792

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	106 998
Övriga arvoden	1 998	999
Sociala avgifter	36 007	32 991
Summa	152 605	140 988

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	540 239	519 601
Övriga räntekostnader	0	132
Summa	540 239	519 733

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 458 000	94 458 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 458 000	94 458 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 840 258	-8 659 427
Årets avskrivning	-1 179 036	-1 180 831
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 019 294	-9 840 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 438 706	84 617 742
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 266 000</i>	<i>8 266 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 480 000	39 480 000
Taxeringsvärde mark	18 984 000	18 984 000
Summa	58 464 000	58 464 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 074	1 062
Övriga fordringar	1 470	0
Summa	2 544	1 062

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 762	18 280
Försäkringspremier	13 765	0
Förvaltning	15 461	0
Upplupna inkomsträntor	13 121	0
Summa	48 109	18 280

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2029-09-25	1,33 %	11 683 000	11 683 000
Sparbanken Skåne	2026-09-25	2,11 %	7 755 641	8 155 641
Sparbanken Skåne	2031-09-25	1,59 %	11 682 000	11 682 000
Summa			31 120 641	31 520 641
Varav kortfristig del			7 755 641	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 120 641 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

	2025-12-31	2024-12-31
El	977	0
Utgiftsräntor	60 083	32 095
Förutbetalda avgifter/hyror	155 888	152 161
Revision	0	18 000
Beräkn arvode revision	19 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295 322	295 322
Summa	531 270	497 578

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 048 000	35 048 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-17.

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

Staffanstorps 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
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.02.2026 14:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.02.2026 13:58

DOCUMENT ID:

SkVdIIJfOZx

ENVELOPE ID:

rKx_llyG_Zx-SkVdIIJfOZx

DOCUMENT NAME:

Brf Vikhems Lycka, 769627-5879 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d9f73816c2c8116df609a26dc1e98c10b6bb47b298b960
d649db3da884ba370a5e6c9ae7931c5a451bd25cf64cf2
7f3d183cf2fcec1c17af37c458d3f92f7cf8

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. MARKUS SVEN SARVALL BREDHE markusbredhe@gmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 14:16 17.02.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.37
2. LINDA HOLMSTEDT Lindaholmstedt205@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 14:20 17.02.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.72
3. EMELIE SUNDLING Emelie.sundling@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 14:21 17.02.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.22.21
4. ANNA CATARINA BRYNHAGEN cbrynhagen@gmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 15:13 17.02.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.244.109
5. ALEXANDER DIBERG diberg.alexander@gmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 15:15 17.02.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.128.172
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	18.02.2026 14:13 18.02.2026 11:25	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.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikhems Lycka, org.nr. 799627-5879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikhems Lycka för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Staffanstorps kommun

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.02.2026 14:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.02.2026 13:58

DOCUMENT ID:

H1zOe8yzOZe

ENVELOPE ID:

HJ0gLJz_bl-H1zOe8yzOZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Vikhems lycka 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

23839b2e2c1d1273492317066c53a6e6cd6a0f6de49deb
499837df23f6a353c70f28939abddf8fb6304ee7757bbc7
ecf51ecc807dd9d79748cbaf2d83eb39cd4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	18.02.2026 14:12 18.02.2026 14:12	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.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed