

Bostadsrättsförening Vårlyckan

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Vårlyckan

Org.nr: 769618-3099

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vårlyckan, 769618-3099, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Conny Brandt	2025
Ledamot	Alexander Dejan Mijic	2025
Ledamot	Haris Sejdic	2025
Suppleant	Tommy Pressinger	2025
Suppleant	Anton Broberg	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Simon Granath Dillon AB
----------------------	----------------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Frey 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Vårgatan 12.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
9	3	1

Total tomtarea:	694	kvm
Total bostadsarea:	1 063	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 063	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Städpoolen
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Security Assistance
Serviceavtal hissar	Hisselektra
Serviceavtal kabel-TV & bredband	Telia

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 113 071 kr (64 325 kr 2023) och planerat underhåll för 172 546 kr (17 568 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-11 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 243 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 229 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föregående år var ganska lugnt. Av de större insatserna kunde räknas målning och lagning av väggar i källare, samt investering av ett barnvagnshus på gården.

Det uppstod en vattenläcka i en av våra lägenheter vilket berodde på en av de fasta springvattenledningarna brast i en förgrening. Med anledningar av detta beställde vi en översyn av våra vattenledningar och utlåtandet blev ändå positivt, de kommer att hålla omkring 15 år till.

Annars kan man säga att det stora samtalsämnet var vår kära hiss, som ofta bestämde sig för att inte släppa ut folk, eller vågra låta någon komma in. Sen var det lite si och så med att komma fram till den våning man ville till.

Plan för 2025

Vi kommer att köpa in nya möbler, bord och stolar, till trädgården och även blomstergrupper som skall placeras på trädäcket.

Just nu tittar vi även på att uppgradera belysningen i allmänna utrymmen. Det blir i så fall helautomatiska så man inte behöver stänga av och på.

Offert på läckageindikerings-system. Mest för att få en förvarning om en ny läcka är på gång.

Sen kommer det säkert att inträffa något akut som kostar lite pengar.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 0 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 21.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår vatten och värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	915	1 036	756	792
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 181	159	- 1 636	- 785
Förändring av underhållsfond	130	198		-63
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-173	99	-1 498	-584
Sparande kr/kvm	122	196	-5	155
Soliditet, %	74	75	68	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	854	845	654	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	87	100	85
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	775	753	640	638
Driftkostnad kr/kvm	400	388	427	346
Energikostnad kr/kvm	234	230	231	199
Ränta kr/kvm	142	139	94	90
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	229	203	219	215
Skuldsättning kr/kvm	3 693	3 693	4 965	5 554
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 693	3 693	4 965	6 118
Räntekänslighet (%)	4	4	8	10
Snittränta, (%)	3.84	3.76	1.9	1.62

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01.. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 188 491	198 432	- 3 450 059	158 781
Disposition enligt föreningsstämma			158 781	-158 781
Avsättning till underhållsfond		243 000	-243 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-172 546	172 546	
Årets resultat				- 180 843
Vid årets slut	15 188 491	268 886	- 3 361 732	- 180 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 291 278
Årets resultat före fondändring	- 180 843
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 243 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	172 546
Summa över/underskott	- 3 542 575

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 542 575
Totalt	- 3 542 575

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

824 100

800 076

Övriga rörelseintäkter

3

90 645

236 021

Summa Rörelseintäkter

914 745

1 036 097

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-711 253

-494 266

Övriga kostnader

5

-97 473

-100 019

Personalkostnader

6

-3 996

-1 998

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-137 953

-137 955

Summa Rörelsekostnader

-950 675

-734 238

RÖRELSERESULTAT

-35 930

301 859

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 818

4 658

Räntekostnader och liknande resultatposter

-150 731

-147 736

Summa Finansiella poster

-144 913

-143 078

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-180 843

158 781

RESULTAT FÖRE SKATT

-180 843

158 781

ÅRETS RESULTAT

-180 843

158 781



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	15 604 622	15 742 575
Summa materiella anläggningstillgångar		15 604 622	15 742 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 604 622	15 742 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		359	7 062
Övriga fordringar	10	480 190	425 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 747	32 221
Summa kortfristiga fordringar		523 296	464 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		523 296	464 743
SUMMA TILLGÅNGAR		16 127 918	16 207 318



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 188 491	15 188 491
Underhållsfond		268 886	198 432
Summa bundet eget kapital		15 457 377	15 386 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 361 732	-3 450 059
Årets resultat		-180 843	158 781
Summa fritt eget kapital		-3 542 575	-3 291 278
SUMMA EGET KAPITAL		11 914 802	12 095 645
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	0	506 250
Summa långfristiga skulder		0	506 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	506 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	3 925 770	3 419 520
Leverantörsskulder		141 068	51 429
Skatteskulder		2 029	2 655
Övriga skulder		-1 932	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	146 181	131 819
Summa kortfristiga skulder		4 213 116	3 605 423
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 213 116	3 605 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 127 918	16 207 318



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-35 930	301 859
Avskrivningar		137 953	137 955
Summa		102 023	439 814
Erhållen ränta		5 818	4 658
Erlagd ränta		-150 731	-147 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-42 890	296 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-6 217	-48 900
Ökning av rörelseskulder		103 375	-60 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 268	187 130
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		3 419 520	
Amortering av låneskulder		-3 419 520	-1 352 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 352 479
Årets kassaflöde		54 268	-1 165 349
Likvida medel vid årets början		389 160	1 554 509
Likvida medel vid årets slut		443 428	389 160



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	25-100
-----------	--------

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
824 100	800 076
824 100	800 076

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

El

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
38 678	66 038
0	87 291
5 732	0
1 151	37 608
45 084	45 084
90 645	236 021
90 645	236 021



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Planerat underhåll

Armaturer, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
Övriga installationer

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
72 221	70 299
124 541	128 145
52 160	46 381
16 309	27 167
51 077	50 003
1 520	1 541
26 831	2 288
0	680
1 991	1 871
0	170
33 213	31 624
10 161	14 088
473	268
12 755	12 158
1 195	5 035
21 190	20 657
425 636	412 374
0	6 980
3 219	5 085
1 158	6 330
95 764	1 589
12 930	21 375
0	10 904
0	12 062
113 071	64 325
13 883	0
158 663	0
0	17 568
172 546	17 568
711 253	494 266



Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2024

2023

55 120

43 049

Revision

Revision

16 600

42 950

Kommunikation

Tele och post

1 320

1 466

Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

0

7 206

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

4 131

0

Bankkostnader

677

350

Frakter och transporter

1 885

0

Övriga externa tjänster

0

3 750

Övriga externa kostnader

800

800

Kostnader av engångskaraktär

16 940

449

24 433

5 349

Totalt övriga kostnader

97 473

100 019

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

2023

3 996

1 998

Totalt personalkostnader

3 996

1 998

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

137 953

137 955

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

137 953

137 955

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

10 000 000

10 000 000

Summa:

10 000 000

10 000 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			13 232 854	13 232 854
Mark			3 994 197	3 994 197
Utgående anskaffningsvärden			17 227 051	17 227 051
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 1 484 476	- 1 346 521
Årets avskrivning på byggnader			- 137 953	- 137 955
Utgående avskrivningar			-1 622 429	-1 484 476
Utgående redovisat värde			15 604 622	15 742 575
<i>Varav</i>				
Byggnader			11 610 425	11 748 378
Mark			3 994 197	3 994 197
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark			7 000 000	7 000 000
			16 800 000	16 800 000
Not 10. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			443 428	389 160
Övriga kortfristiga fordringar			36 762	36 300
Summa			480 190	425 460
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter			12 881	13 483
Förutbetalda kostnader			29 866	18 738
Summa			42 747	32 221
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			3 925 770	3 419 520
Förfaller 2-5 år från balansdagen			0	506 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			3 925 770	3 925 770
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB 34194645	2025-10-28	3,54 %	1 989 520	1 989 520
Fastighetslån SEB 40639292	2025-10-28	3,54 %	1 430 000	1 430 000
Fastighetslån SEB 41461039	2025-09-28	2,45 %	506 250	506 250
Summa skulder till kreditinstitut			3 925 770	3 925 770
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 925 770	-506 250
			0	3 419 520



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	-741	-1 157
Förutbetalda intäkter	-84 726	-60 582
Upplupna revisionsarvoden	-24 500	-31 200
Upplupna driftskostnader	-36 214	-38 880
Summa	-146 181	-131 819



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Conny Brandt
Ordförande

Alexander Dejan Mijic
Ledamot

Haris Sejdic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 15:48

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 24.03.2025 15:10

DOCUMENT ID:

rymfJ_1kTJg

ENVELOPE ID:

H1fkdkyT1l-rymfJ_1kTJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Vårlyckan.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alexander Dejan Mijic	 Signed	24.03.2025 19:12	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2025 19:09	Low	
ROLF CONNY BRANDT	 Signed	24.03.2025 22:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2025 22:27	Low	
Haris Sejdic	 Signed	25.03.2025 13:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2025 13:32	Low	
SIMON NILS GUNNAR GRANATH	 Signed	25.03.2025 15:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2025 15:26	Low	

* 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 Bostadsrättsförening Vårlyckan

Org.nr 769618-3099



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Vårlyckan för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Vårlyckan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Malmö

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2025



RB Brf Värlyckan 2024 för signatur.pdf

Underskrifter

2025-03-25 15:38:58 (CET)



Simon Granath

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c3387a274e051310bae0a8315392809b343ae2ee162e62b1dc1f563e0cefb36ed11b5611019923f8017dc055e211084a6fee4bd2fad688bc5c5525843bb7612



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

