



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lycko-Per

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTEBÄCK 1	1963	Trelleborg
KATTEBÄCK 2	1963	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 544 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carina Thulin	Ordförande
Karin Lindros	Styrelseledamot
Karoly Szegfü	Styrelseledamot
Lars Ove Åkesson	Styrelseledamot
Anna Cecilia Meijer Karlsson	Suppleant
Kerstin Madeleine O Nyström	Suppleant
Ronny Johansson	Suppleant

Valberedning

Kjell Jönsson, sammankallande
Pirjo Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lennart Nilsson Revisor Revelino AB
Malmstein, Leif Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1995 ● Omputsning av fasad - Plåtbeklädnings fasad, tilläggsisolering
- 1996 ● Nya balkonger - Utbyggnad och inglasning
- 1999 ● Nya lägenhetsdörrar
- 2000 ● Rörstambyte - Varm- och kallvatten
Omläggning av tak
- 2002 ● Byte el-system hissar
- 2008 ● Expansionskärl - Utbyte till rostfritt
Nyinstallation av hissdörrar - Båda husen
- 2009-2010 ● Fönsterbyte - Samtliga fönster
- 2010 ● Installation av fjärrvärme
- 2011 ● Telia fiberlan - Samtliga lägenheter
Byte av låssystem - Samtliga dörrar
- 2012 ● Vattenrening - Inkommande vatten plus radiatorsidan
Renovering av samlingsrum - Målning nytt golv samt nya inventarier
Målning och övrig renovering av garage - Byte av rötskadat trä samt rostskadad plåt
Rengöring av fasader - Båda husen
- 2013 ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare - Båda husen

- 2013** ● Byte av belysning i källare till LED med rörelsesensor - Källarförråden och gångar
Relinering av avlopp - Samtlig avlopp och dagvattenledningar
Byte av utebelysning till LED - Stolpbelysning och över garageportarna
Målning av källargolv och samtliga dörrar - Båda husen
- 2014** ● Avfuktare torkrum - Hus 6
Byte avloppsbrunnar - Parkering
Förnyande av växter - Hela Trädgården
Asfaltering av gångar - Båda husen
- 2015** ● Byte av frånluftssystem och värmepumpar - Båda husen
Målning av takplåt - Båda husen
Byte av reglerventiler på samtliga stammar - Båda husen
- 2016** ● Byte av rör för inkommande kallvatten - Hus 6
- 2017** ● Rengöring av de norra fasaderna - Båda husen
Spolning av avlopp - Båda husen
Ombyggnad av schakt samt ny hiss - Hus 8
Schaktarbete för hiss - Hus 6
Energideklaration - Båda husen
Byte av räcken till källarnedgång - Båda husen
- 2018** ● Brandskyddsåtgärder - Båda husen
Schaktarbete och hissbyte - Hus 6
- 2019** ● Renovering av entréer - Båda husen: Fönsterbyte/målning
- 2020** ● Uppfräschning av tvättstuga - Båda husen
Anticimex-besiktning
Rensning, ventilation (pga OVK) - Samtliga lägenheter
Byte av kondensstork - Hus 6
Byte av fläkt i torkrum - Hus 8
- 2021** ● Reparation av fönsterpartier - Alla balkonger
Underhåll av låssystem (KABA) - Samtliga lägenheter
Omläggning av tak - Båda husen
Installation av solceller - Båda husen
Byte av porttelefon-system - Båda husen
Byte av elcentral - Båda husen
Byte av plåt på tak - Båda husen
Nya stuprör för dagvatten och nya dagvattensbrunnar - Båda husen
Telia - byte av switchar och hårdvara - Båda husen/Samtliga lägenheter
Byte av lås och montering av galler i källare - Båda husen
Byte av kondensstork - Hus 8
Filmning och reparation inför relining - Båda husen

- 2022** ● Relining - källare ut till gata - Båda husen
- 2023** ● Förrådsbyggnad (ny-tillbyggnad)
Underhåll av låssystem (KABA)
Grävning, asfaltering (till solpaneler)
Brandskyddsåtgärder
Anticimex-besiktning
Monterat solpaneler på garagetak
Renovering av garagebyggnaderna samt byte av garageportar
- 2024** ● Renovering av lägenhetsfönster
Renovering av entréer
- 2025** ● Renovering av balkongerna
Byte av fläktsystem i trapphusen

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av Telias Fiberutrustning
Fortsatt justering av balkongarbetet
OVK - obligatorisk ventilationskontroll
Anticimex - våtrumskontroll
Översyn VVS
- 2027** ● Sophantering
Uppfräschning av trapphus och källarutrymme/tvättstuga
Laddstolpar
Avloppsrensning - Skånska Högtrycksspolarna
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El, fjärrvärme	Trelleborgs Energi AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fläkt-luftsyttem	GK Gunnar Karlson Sverige AB
Hissavtal	Kone AB
IMD	Infometric AB
KABA lås, Portlås	Isgrens Låsverkstad AB
Kärltvätt	Frasses Högtryckstvätt AB
Service brandvarnare	Brandservice Syd AB, Trelleborg
Spolning av avlopp	Skånska Högtrycksspolarna AB
Städning av trapphus	Städ och Fönsterputs i Trelleborg AB
TV, bredband, telefoni	Telia AB
Tvättmaskiner, torktumlare	Electrolux Professional AB
Vaktmästare, trädgård, snöröjning	TTA Fastighet och Skötsel AB
Vatten, avfall	Trelleborgs Kommun
VVS	Assemblin VS AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-16 hos Bolagsverket.

Fastigheternas uppvärmning är fjärrvärme. Gemensamhetsutrymme: Samlingslokal hus 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Efter genomgång av budgeten framkom att det är behov av att höja månadsavgiften, 2025-01-01 med 13% 2026-01-01 med 3%.

Fortsatt placering på fasträntekonto genererar inkomstränta till föreningen.

Garagekontots saldo 2025-01-01 är 156.176.

Garagekontots saldo 2025-12-30 är 242.377.

Övriga uppgifter

Underhållsarbete av solcellsanläggningen har skett.

Ventiler till vattenavstängning på huvudledningarna har bytts i båda husen.

På uppmaning av Trelleborgs kommun har föreningen ålagts att justera häckarnas höjd i tomtgränsen - cykel och gångbana.

Styrelsen har deltagit i kostnadsfria webinarier samt besökt Bostadsmässan Fastighet 2025 i Trelleborg.

Trädgårds/Trivselgruppen + medlemmar har gjort ett uppskattat arbete för de boende.

Föreningens fastigheter fotsätter att drivas av 100% förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och uppmuntrar sina medlemmar att noggrant sortera avfall, matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

I jämställdhetens tecken består styrelsen i dag av 57% kvinnor och 43% män.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 3 st överlåtelser och 3 st andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 733 431	4 164 535	4 094 608	3 804 214
Resultat efter fin. poster	856 788	562 382	-827 397	-724 684
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	430 511	400 000	400 000	504 028
Taxeringsvärde	66 600 000	45 200 000	45 200 000	45 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	996	881	880	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	96,2	95,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 604	4 499	4 770	4 862
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 604	4 499	4 770	4 862
Sparande / kvm totalyta, kr	236	252	331	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	61	109	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	101	23	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	43	33	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	205	164	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,64	2,50	1,68
Räntekänslighet (%)	6,63	5,10	5,42	-

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 el (totalt 167 167 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	285 000	-	-	285 000
Fond, yttre underhåll	400 000	-369 489	400 000	430 511
Balanserat resultat	-6 843 632	931 871	-400 000	-6 311 761
Årets resultat	562 382	-562 382	856 788	856 788
Eget kapital	-5 596 250	0	856 788	-4 739 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 911 761
Årets resultat	856 788
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	-5 454 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 398
Balanseras i ny räkning	-5 452 575

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	4 733 431	4 164 535
Övriga rörelseintäkter	3	9 218	0
Summa rörelseintäkter		4 742 649	4 164 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 240 874	-2 511 461
Övriga externa kostnader	9	-347 430	-122 208
Personalkostnader	10	-309 549	-297 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 634	-211 292
Summa rörelsekostnader		-3 109 488	-3 142 389
RÖRELSERESULTAT		1 633 161	1 022 146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 275	96 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-809 619	-556 262
Summa finansiella poster		-775 344	-459 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		857 817	562 382
Skatt		-1 029	0
ÅRETS RESULTAT		856 788	562 382

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	11 072 382	11 272 182
Maskiner och inventarier	13	5 840	17 675
Pågående projekt	14	10 024 685	3 188 063
Summa materiella anläggningstillgångar		21 102 907	14 477 920
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 102 907	14 477 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 945	7 542
Övriga fordringar	15	873 348	514 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	144 750	187 437
Summa kortfristiga fordringar		1 079 043	709 585
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 499 660	3 456 555
Summa kassa och bank		4 499 660	3 456 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 578 703	4 166 140
SUMMA TILLGÅNGAR		26 681 610	18 644 060

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 000	285 000
Fond för yttre underhåll		430 511	400 000
Summa bundet eget kapital		715 511	685 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 311 761	-6 843 632
Årets resultat		856 788	562 382
Summa ansamlad förlust		-5 454 974	-6 281 250
SUMMA EGET KAPITAL		-4 739 463	-5 596 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 697 682	20 057 582
Summa långfristiga skulder		19 697 682	20 057 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 309 900	384 900
Leverantörsskulder		343 078	2 893 862
Skatteskulder		30 893	28 171
Övriga kortfristiga skulder		5 631	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 033 889	875 795
Summa kortfristiga skulder		11 723 391	4 182 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 681 610	18 644 060

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 633 161	1 022 146
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	211 634	211 292
	1 844 795	1 233 438
Erhållen ränta	102 711	94 561
Erlagd ränta	-678 605	-558 554
Betald inkomstskatt	-1 029	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 267 872	769 444
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 957	-84 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 515 351	3 036 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 328 436	3 721 141
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 836 622	-3 449 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 836 622	-3 449 705
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 098 028	0
Amortering av lån	-532 928	-1 230 351
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 565 100	-1 230 351
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 400 042	-958 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 950 565	4 909 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 350 607	3 950 565

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lycko-Per 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,69 %
Yttertak	1,73 %
Fönster	1,38 %
Stamledningar VA	1,73 %
Stamledningar Värme	3,46 %
Styr & övervakning	3,46 %
Ventilation	2,31 %
El	1,15 %
Hissar	1,15 %
Byggnad	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	4 359 552	3 858 000
Hysesintäkter garage	118 600	118 000
El, moms	167 167	146 641
Elintäkter rörliga	11 874	19 473
Intäkter solel, moms	181	0
Påminnelseavgift	120	120
Pantsättningsavgift	1 176	1 719
Överlåtelseavgift	5 843	7 045
Administrativ avgift	9 113	3 577
Andrahandsuthyrning	9 800	5 258
Vidarefakturerade kostnader	50 000	4 703
Öres- och kronutjämning	5	-1
Summa	4 733 431	4 164 535

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	9 218	0
Summa	9 218	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	202 745	206 516
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 987
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 405	5 000
Städning enligt avtal	54 600	56 319
Städning utöver avtal	0	7 750
Hissbesiktning	5 079	4 956
Brandskydd	9 234	55 431
Gårdkostnader	2 077	6 109
Gemensamma utrymmen	3 013	0
Sophantering	11 980	9 400
Snöröjning/sandning	46 718	84 710
Serviceavtal	106 886	102 669
Mattvätt/Hyrmattor	25 995	23 374
Förbrukningsmaterial	4 115	13 958
Summa	478 847	582 178

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	21 058	3 825
Trapphus/port/entr	0	8 788
Dörrar och lås/porttele	0	52 282
VVS	224 258	39 325
Ventilation	0	14 409
Elinstallationer	31 996	16 824
Hissar	33 744	6 543
Fönster	0	54 157
Balkonger/altaner	719	10 546
Mark/gård/utemiljö	0	22 456
Summa	311 775	229 154

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	131 625
Dörrar och lås	0	64 881
Hiss	0	27 500
Fönster	0	145 483
Balkonger/altaner	2 398	0
Summa	2 398	369 489

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	266 568	278 342
Uppvärmning	481 400	458 305
Vatten	220 037	195 897
Sophämtning/renhållning	47 715	51 963
Summa	1 015 720	984 506

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	114 821	13 398
Kabel-TV	57 016	0
Bredband	152 147	228 415
Övriga fastighetskostnader	3 541	0
Fastighetsskatt	110 336	104 320
Korr. fastighetsskatt	-5 935	0
Summa	431 926	346 133

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 245	3 182
Juridiska åtgärder	0	1 813
Inkassokostnader	0	1 032
Revisionsarvoden extern revisor	22 984	17 736
Styrelseomkostnader	0	372
Fritids och trivselkostnader	16 595	6 425
Föreningskostnader	14 860	6 520
Förvaltningsarvode enl avtal	67 093	64 376
Överlåtelsekostnad	4 410	7 165
Pantsättningskostnad	1 176	1 719
Administration	211 315	8 124
Konsultkostnader	6 508	3 744
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Summa	347 430	122 208

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	264 765	248 198
Arbetsgivaravgifter	44 784	49 231
Summa	309 549	297 429

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	809 619	556 262
Summa	809 619	556 262

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 266 455	22 159 612
Årets inköp	0	4 106 843
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 266 455	26 266 455
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 994 273	-10 953 632
Årets avskrivning	-199 800	-4 040 641
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 194 073	-14 994 273
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 072 382	11 272 182
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 125 560</i>	<i>5 125 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 200 000
Summa	66 600 000	45 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 288	79 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 288	79 288
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-61 613	-45 761
Årets avskrivning	-11 834	-15 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 447	-61 613
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 840	17 675

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 188 063	0
Årets investeringar	6 859 606	3 188 063
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	10 047 669	3 188 063

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 768	14 963
Momsavräkning	5 633	5 633
Transaktionskonto	577 323	490 060
Borgo räntekonto	273 625	3 950
Summa	873 348	514 606

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 604	19 124
Förutbet försäkr premier	107 872	99 876
Förutbet kabel-TV	5 184	0
Förutbet bredband	13 900	0
Upplupna intäkter	16 190	1
Upplupna ränteintäkter	0	68 436
Summa	144 750	187 437

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-04-25	3,93 %	2 957 500	3 027 500
Swedbank	2031-11-25	1,68 %	11 307 358	11 553 166
Swedbank	2027-11-25	3,87 %	5 792 724	5 861 816
Swedbank	2026-01-28	2,55 %	9 950 000	
Summa			30 007 582	20 442 482
Varav kortfristig del			10 309 900	384 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 583 082 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 634	1 673
Uppl kostnad Fastskött entrepr	15 766	17 454
Uppl kostn el	31 049	34 358
Uppl kostnad Värme	75 962	65 090
Uppl kostn räntor	87 030	59 408
Uppl kostnad arvoden	248 865	229 200
Förutbetalda intäkter	0	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	78 193	72 014
Uppl ränta bokslut	103 392	0
Förutbet hyror/avgifter	382 998	371 598
Summa	1 033 889	875 795

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 443 000	22 166 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Översyn av gårdsplanen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-15.

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

Trelleborg

Carina Thulin
Ordförande

Karin Lindros
Styrelseledamot

Karoly Szegfü
Styrelseledamot

Lars Ove Åkesson
Styrelseledamot

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

Revelino AB
Lennart Nilsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 14:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

HJWxSUTiq-l

ENVELOPE ID:

BkeyS8TU9Ze-HJWxSUTiq-l

DOCUMENT NAME:

Brf Lycko-Per, 747000-0287 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

SHA-512:

408fec3c61b4e3ad447516ee8ed3e7a686a61496223796

c80f8b34053d7ce064d21ea10ef5643bb1ccaf45262538

36d8cba369b578504a5aac2cdb57b5691764

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. EVA CARINA THULIN thulincarina15@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:00 17.03.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.3.214
2. Lars Ove Åkesson bi162anca@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:57 17.03.2026 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.3.170
3. Karin Anita Lindros kalindros@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:04 18.03.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.173
4. Karoly Szegfü ks.kraft2@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 14:33 17.03.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.181.63
5. Jan Lennart Bertil Nilsson lennart.nilsson@revelino.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 14:50 18.03.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.213.245

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lycko-Per, org.nr 747000-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för år 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trelleborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 14:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

rkxrUa8qZx

ENVELOPE ID:

S1kSl6L5bg-rkxrUa8qZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

39a95f5b28b370b1efee1750eac418e68c21e111566452
9c95e5e6f3faa7864a528f45ee4b1220df552434bcdb670
1f86220af4121de753deda528c3869039b9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Lennart Bertil Nilsson	Signed	18.03.2026 14:51	eID	Swedish BankID
lennart.nilsson@revelino.se	Authenticated	18.03.2026 14:50	Low	IP: 90.225.213.245

* 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