Årsredovisning 2025
Brf Lyckoslanten 9

769604-5769



r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckoslanten 9

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttaren 9	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med adress Wittstocksgatan 7 / Breitenfeldsgatan.

Lägenhetsfördelning:
1st 1 rum utan kök
1st 1 rum och kök
3st 2 rum och kök
5st 3 rum och kök
16st 4 rum och kök
6st 5 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 774 kvm och 1 lokal om 287 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torgny Krook	Ordförande
Christer Köhler	Styrelseledamot
Martin Sjöström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firma teckas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2005-2015 Stambyte, successivt enligt plan

2008 Renovering hiss W7

2009 Undercentral till fjärrvärmen

2010 Energideklaration

2011 Fönsterrenovering inkl. energi och bullerdämpande glas

2012 Fasadrenovering ; Värmekabelanläggning till tak;Ventilation dagis

2013 Bredband till alla lägenheter; Radonåtgärder dagislokalen;

2014 Renovering el-central; Utökad källsortering; Bergvärmeutredning
Ny hemsida

2015 Stambyte inkl ventilation; Ny matta, W7; Takräcke;Utredning stammar
Brandskyddsinventering/SBA-pärm

2016 Bergvärmeutredning; Kameraövervakning; Takreparation;Barnvagnsförråd

2017 Bergvärme installeras ;SBA

2018 Nytt skärmtak på gården; Byte av gasservice

2019 Renovering fönster, vindsvåningarna

2020 Renovering särskilt ansatta fönster W7/B1
Takreparation; Renovering terrass W7; Renovering hiss B1

2021 Spolning och filmning av dagvattenbrunnar och samlingsledning
Sotning öppna spisar;Byte två avloppsstammar källaren;Underhåll av bergvärmepump
Reparation/Renovering markbeläggning innergård

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

2022 Spolning och filmning/besiktning/dokumentation av avloppsstammar. Avvikelser och brister åtgärdas vartefter.

2023 Installation av ny porttelefon;Byte av entrémattor

2024 Byte stam B1; Renovering stam W7
Renovering/Målning Soprum;Målning källargång;Renovering uteplatsen

2025 Besiktning yttertak
Delvis stambyte

Planerade underhåll

2026 Renovering yttertak
Renovering av våtutrymmen i källarplan
Uppdatering telefoner hissar
Anpassning soprum till nya regler

2026-2027 Översyn samt ev bättringsmålning fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvlatning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Habitek AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är positivt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 351 106	2 910 685	2 736 921	2 659 908
Resultat efter fin. poster	48 301	-8 528	-123 703	-376 443
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	6 921 378	6 274 252	5 815 660	5 604 530
Taxeringsvärde	223 184 000	229 981 000	229 981 000	229 981 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	530	499	466	449
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,6	64,7	62,0	62,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 161	4 220	4 279	4 338
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 867	3 922	3 976	4 031
Sparande / kvm totalyta, kr	209	150	168	169
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	87	102	121
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	51	47	32	32
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	19	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	159	154	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,96	2,17	1,03
Räntekänslighet (%)	7,84	8,45	9,19	9,66

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.

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	65 753 345	-	-	65 753 345
Upplåtelseavgifter	354 873	-	-	354 873
Fond, yttre underhåll	6 274 252	-	647 126	6 921 378
Direkt kapitaltillskott	1 304 270	-	-	1 304 270
Balanserat resultat	-5 650 809	-8 531	-647 126	-6 306 466
Årets resultat	-8 531	8 531	48 300	48 300
Eget kapital	**68 027 400**	**0**	**48 300**	**68 075 700**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 306 466
Årets resultat	48 300
Totalt	**-6 258 166**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	669 552
Att från yttre fond i anspråk ta	-227 985
Balanseras i ny räkning	-6 699 733
	-6 258 166

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	3 351 106	2 910 683
Övriga rörelseintäkter	3	5 271	467
Summa rörelseintäkter		**3 356 377**	**2 911 150**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 076 135	-1 687 819
Övriga externa kostnader	8	-161 785	-145 342
Personalkostnader	9	-55 104	-70 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 852	-575 125
Summa rörelsekostnader		**-2 863 876**	**-2 478 653**
RÖRELSERESULTAT		**492 500**	**432 497**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 167	42 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 367	-483 174
Summa finansiella poster		**-444 201**	**-441 028**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**48 300**	**-8 531**
ÅRETS RESULTAT		**48 300**	**-8 531**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	80 434 218	80 956 782
Maskiner och inventarier	11	316 132	364 420
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 750 350**	**81 321 202**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**80 750 350**	**81 321 202**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 314	18 220
Övriga fordringar		11 746	12 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 351	91 410
Summa kortfristiga fordringar		**100 411**	**121 642**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 746 622	3 214 036
Summa kassa och bank		**3 746 622**	**3 214 036**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 847 033**	**3 335 678**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 597 383**	**84 656 880**

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 412 488	67 412 488
Fond för yttre underhåll		6 921 378	6 274 252
Summa bundet eget kapital		**74 333 866**	**73 686 740**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 306 466	-5 650 809
Årets resultat		48 300	-8 531
Summa fritt eget kapital		**-6 258 166**	**-5 659 340**
SUMMA EGET KAPITAL		**68 075 700**	**68 027 400**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	14 025 000	0
Summa långfristiga skulder		**14 025 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 678 125	15 925 625
Leverantörsskulder		155 443	111 690
Skatteskulder		15 185	9 235
Övriga kortfristiga skulder		25 105	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	622 825	582 930
Summa kortfristiga skulder		**2 496 683**	**16 629 480**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 597 383**	**84 656 880**

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**492 500**	**432 497**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	570 852	575 125
	1 063 352	**1 007 622**
Erhållen ränta	6 167	42 146
Erlagd ränta	-449 295	-482 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**620 224**	**567 159**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 231	8 662
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 631	-39 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**755 086**	**536 075**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-222 500	-222 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-222 500**	**-222 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**532 586**	**313 575**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 214 036**	**2 900 461**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 746 622**	**3 214 036**

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckoslanten 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %
Installationer	5,00 - 10,00 %

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 962 920	1 841 930
Hyresintäkter, lokaler	1 335 257	1 018 720
Övriga intäkter	49 144	48 720
Pant- och överlåtelseavgifter	3 785	1 313
Summa	**3 351 106**	**2 910 683**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	3 874	0
Övriga intäkter	2	2
Erhållna bidrag	1 395	465
Summa	**5 271**	**467**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	-4 041	7 915
Fastighetsskötsel	90 092	86 808
Övrigt	11 813	53 189
Städ och entrémattor	63 452	63 175
Besiktning och service	57 057	63 466
Vinterunderhåll	5 645	7 126
Summa	**224 018**	**281 679**

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	247 266	178 134
Försäkringsskador	118 023	0
Underhåll	227 985	42 817
Summa	**593 274**	**220 951**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	329 860	352 793
Uppvärmning	206 462	192 010
Vatten	111 314	100 015
Sophämtning	213 232	247 265
Summa	**860 868**	**892 083**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 071	43 984
Självrisker	87 457	0
Kabel-TV	59 936	59 648
Bredband	47 504	47 504
Fastighetsskatt	157 008	141 970
Summa	**397 976**	**293 106**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	34 444	34 780
Revisionsarvoden	22 000	21 750
Ekonomisk förvaltning	90 238	88 812
Konsultkostnader	15 103	0
Summa	**161 785**	**145 342**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	60 000
Sociala avgifter	5 104	10 368
Summa	**55 104**	**70 368**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 748 203	89 748 203
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**89 748 203**	**89 748 203**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 791 421	-8 268 857
Årets avskrivning	-522 564	-522 564
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 313 985**	**-8 791 421**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**80 434 218**	**80 956 782**
I utgående restvärde ingår mark med	*32 634 200*	*32 634 200*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 584 000	59 781 000
Taxeringsvärde mark	153 600 000	170 200 000
Summa	**223 184 000**	**229 981 000**

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	968 265	968 265
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**968 265**	**968 265**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-603 845	-551 284
Årets avskrivning	-48 288	-52 561
Utgående ackumulerad avskrivning	**-652 133**	**-603 845**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**316 132**	**364 420**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 465	26 807
Fastighetsskötsel	0	4 440
Försäkringspremier	11 616	11 205
Kabel-TV	15 240	14 984
Bredband	11 876	11 876
Förvaltning	23 154	22 098
Summa	**78 351**	**91 410**

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,32 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2028-03-28	3,04 %	4 675 000	4 675 000
SEB	2026-04-28	2,34 %	678 125	900 625
SEB	2028-12-28	2,80 %	4 675 000	4 675 000
SEB	2027-12-28	2,60 %	4 675 000	4 675 000
Summa			**15 703 125**	**15 925 625**
Varav kortfristig del			1 678 125	15 925 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 025 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 603	42 907
Städning	5 294	5 275
El	37 602	47 794
Uppvärmning	28 907	21 363
Utgiftsräntor	14 489	13 417
Vatten	18 597	16 684
Förutbetalda avgifter/hyror	477 333	435 490
Summa	**622 825**	**582 930**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 150 000	19 150 000

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

Christer Köhler
Styrelseledamot

Martin Sjöström
Styrelseledamot

Torgny Krook
Ordförande

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

Magnus Emilsson
Revisor

r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 07:00

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 28.04.2026 09:27

DOCUMENT ID:
HyCUbyR6bl

ENVELOPE ID:
r16IWyRT-e-HyCUbyR6bl

DOCUMENT NAME:
Brf Lyckoslanten 9, 769604-5769 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
a93c28c7ea336830a86f8fba55cf00facb9e0e23c0d58c952065068f050d378a0c7cc57d0fa68791bb14d6ff383e7a5607b3523941db477cb5ec30268cb73598

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. **Torgny Krook**	**Signed**	**28.04.2026 09:42**	**eID**	**Swedish BankID**
torgny.krook@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:33	Low	IP: 37.247.25.190
2. **CHRISTER KÖHLER**	**Signed**	**29.04.2026 15:11**	**eID**	**Swedish BankID**
kohlerchrister@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 14:57	Low	IP: 90.225.88.123
3. **Martin Sjöström**	**Signed**	**06.05.2026 22:00**	**eID**	**Swedish BankID**
martin.s.sjostrom@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 21:57	Low	IP: 95.203.46.186
4. **Kurt Magnus Emilsson**	**Signed**	**08.05.2026 07:00**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	08.05.2026 06:57	Low	IP: 158.174.125.18

* 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 Lyckoslanten 9, org.nr. 769604-5769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

B1e68WkCTWe-SyCIZJ06bg

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 Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

B1e68WkCTWe-SyCIZJ06bg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 07:00

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 28.04.2026 09:27

DOCUMENT ID:
SyCIZJ06bg

ENVELOPE ID:
B1e68WkCTWe-SyCIZJ06bg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Lyckoslanten 9.pdf
2 pages

SHA-512:
d56bb45acf318bed39a7fe7fe6562defcafcd881f8e14cfc
9250d63af3519da7c15087ab6cd2c40aeb2f2eaa623e47
30b2332696ec0cefcee50a0a7a35fc1f36

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	08.05.2026 07:00	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	08.05.2026 06:57	Low	IP: 158.174.125.18

* 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