

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF LYCKA

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen LYCKA

Tid: Söndagen den 31 maj 2026, kl. 11:00

Lokal: Restaurang Lindbackens festlokal

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisors berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Bostadsrättsföreningen Lycka
Org nr 769631-6467

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-08, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Jensen	Ordförande	2026
Magnus Dahl	Sekreterare	2026
Lena Lindström	Ledamot	2026/avgått vid flytt 2026-01-20
Sanna Karlberg	Ledamot	2026
Carl-Fredrik Grimberg	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-19.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Vaksala-Lunda 30:51, Uppsala kommun. Fastigheten består av tre längor med totalt 18 radhus. Nybyggnadsår 2018. Värdeår 2018. Total boyta är 2 430 m².

Samtliga 18 st radhus är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet har del i Samfällighetsföreningen Uppsala Vaksala-Lunda ga:5 avseende vägar samt Samfällighetsföreningen Uppsala Vaksala-Lunda ga:11 avseende grönområde.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 22 355 937kr under kommande 50 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Uppsala. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Var medlem tecknar egen försäkring för sin bostadsrätt.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften med 4,3% fr.o.m. juli 2025 och lämna den oförändrad inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 766 766	1 750 747	1 442 094	1 031 000
Resultat efter finansiella poster	kr	-523 512	-510 444	-944 816	-532
Soliditet	%	64	64	65	65
Likviditet	%	302	329	242	466
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	726	718	590	430
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	726	718	590	430
Skuldsättning per kvm	kr	14 403	14 403	14 403	14 403
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	14 403	14 403	14 403	14 403
Energikostnad per kvm	kr	47	40	35	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	19,8	20,1	24,4	33,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	19,8	20,1	24,4	33,5
Sparande per kvm	kr	80	86	neg	73
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,91	99,69	99,49	100,00

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2075.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Upplåtelser under året	54 000 000	13 265 000	0	1 536 956	-510 444
Reservering till yttre fond			0	0	
Anspråkstagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-510 444	510 444
Årets resultat				0	-523 512
Belopp vid årets utgång	54 000 000	13 265 000	0	1 026 512	-523 512

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 937 032
Årets resultat	-523 512
	<u>-4 460 544</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll *	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-4 460 544
	<u>-4 460 544</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-523 512
Dispositioner	0
Årets resultat efter dispositioner	<u>-523 512</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 0

* I enlighet med föreningens stadgar har avsättningen minskats med avskrivningskostnaden.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 766 766	1 750 747
Summa rörelseintäkter		1 766 766	1 750 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-262 901	-254 105
Övriga externa kostnader	5	-110 597	-61 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 103	-719 103
Summa rörelsekostnader		-1 092 601	-1 035 187
Rörelseresultat		674 165	715 560
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 967	1 638
Räntekostnader		-1 202 644	-1 227 642
Summa finansiella poster		-1 197 677	-1 226 004
Resultat efter finansiella poster		-523 512	-510 444
Årets resultat		-523 512	-510 444
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-523 512	-510 444
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		0	0
		—	—
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-523 512	-510 444

Bostadsrättsföreningen Lycka 769631-6467		6(13)	
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	97 147 580	97 866 683
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		97 147 580	97 866 683
Summa anläggningstillgångar		97 147 580	97 866 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3	2 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 748	12 576
Klientmedel i SHB		838 969	647 765
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		851 720	662 969
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	140
<i>Summa kassa och bank</i>		0	140
Summa omsättningstillgångar		851 720	663 109
Summa tillgångar		97 999 300	98 529 792

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

67 265 000

67 265 000

Summa bundet eget kapital

67 265 000

67 265 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 937 033

-3 426 588

Årets resultat

-523 512

-510 444

Summa fritt eget kapital

-4 460 545

-3 937 032

Summa eget kapital

62 804 455

63 327 968

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

17 412 500

26 250 000

Summa långfristiga skulder

17 412 500

26 250 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

17 587 500

8 750 000

Leverantörsskulder

10 637

25 608

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

184 208

176 216

Summa kortfristiga skulder

17 782 345

8 951 824

Summa eget kapital och skulder

97 999 300

98 529 792

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	674 164	715 560
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	719 103	719 103
Erhållen ränta	4 967	1 638
Erlagd ränta	-1 202 644	-1 227 642
	<u>195 590</u>	<u>208 659</u>

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 453	4 190
Ökning/minskning leverantörsskulder	-14 971	-4 110
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	7 992	27 587

Kassaflöde från den löpande verksamheten **191 064** **236 326**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **0**

Årets kassaflöde **191 064** **236 326**

Likvida medel vid årets början 647 906 411 580

Likvida medel vid årets slut **838 970** **647 906**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFN 2023:1 om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (t.o.m. år 2118)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 765 260	1 745 275
Övriga intäkter	1 506	627
Återförda reserveringar	0	4 845
Brutto	1 766 766	1 750 747
Summa nettoomsättning	<u>1 766 766</u>	<u>1 750 747</u>

I årsavgiften ingår vatten och upplåtelse av p-plats för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Vatten och avlopp	114 207	97 892
Renhållning	37 138	46 238
Försäkringar	50 820	49 240
Avgift till gemensamhetsanläggning	60 736	60 736
Summa driftskostnader	<u>262 901</u>	<u>254 106</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kommunikation	0	2 518
Revision	27 500	33 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 015	20 358
Övriga förvaltningskostnader	2 183	3 753
Konsultarvoden (UHP + energideklaration)	47 900	0
Övriga externa kostnader	0	1 600
Summa övriga externa kostnader	110 598	61 979

Not 6 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 914	1 498
Övriga ränteintäkter	53	140
Summa finansiella intäkter	4 967	1 638

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 910 331	71 910 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 910 331	71 910 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 311 700	-3 592 597
Årets avskrivningar	-719 103	-719 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 030 803	-4 311 700
Utgående planenligt värde	66 879 528	67 598 631
Mark	30 268 052	30 268 052
Utgående planenligt värde	30 268 052	30 268 052
Utgående planenligt värde byggnader och mark	97 147 580	97 866 683

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 752 000	31 752 000
Taxeringsvärde mark	16 038 000	16 038 000
	47 790 000	47 790 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 790 000	47 790 000
	47 790 000	47 790 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	3	3
Övriga fordringar	0	2 625
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3</u>	<u>2 628</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	2,96	2026-12-28	8 750 000
SEBO	3,37	2026-12-28	8 750 000
SEBO	3,08	2027-12-28	8 750 000
SEBO	2,94	2028-12-28	8 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-87 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 412 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			34 562 500

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Årsredovisning färdigställdes 2026-03-26.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Thomas Jensen
Ordförande

Magnus Dahl

Sanna Karlberg

Carl-Fredrik Grimberg

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

THOMAS JENSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 16:47:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thomas Karl Patrick Jensen

Thomas Jensen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

MAGNUS DAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 17:13:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS DAHL

Magnus Dahl

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

SANNA KARLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 18:36:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANNA KARLBERG

Sanna Karlberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.227.164.69

CARL-FREDRIK GRIMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-29 15:50:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl-Fredrik Grimberg

Carl-Fredrik Grimberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 5.150.244.196

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 16:26:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Mikael Gunnar Trosell

David Trosell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.89



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lycka, org.nr 769631-6467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lycka för år 2025.

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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig



**Shape the future
with confidence**

grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lycka för år 2025 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 provar 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 bostadsrättslagen.

Nyköping, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

DAVID TROSELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 16:27:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Mikael Gunnar Trosell

David Trosell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.89