

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENLYCKAN

716439-6280

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKENLYCKAN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens byggnader om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2003-01-16 fastigheten Viken 135:149 i Höganäs kommun. Fastigheten består av 28 bostadsrättslägenheter i 14 parhus i två våningsplan med följande fördelning:

10 lgh 2 rum och kök

18 lgh 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 349 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna, Söderberg & Partners Insurance Consulting AB, Stockholm. Bostadsrättstillägg är tecknat till alla medlemmar. Vid skador kontaktas styrelsen som kontaktar försäkringsbolaget Folksam.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv tagit hand om fastighetsförvaltningen. Under året har hjälp med snöröjning och gräsklippning köpts in.

Föreningsstämma

Föregående års ordinarie stämma hölls den 28 april 2025.

Plats: Östra Magasinet, Möllan i Viken

Styrelse under verksamhetsåret

Styrelsen har fram till årsmötet den 28 april 2025 haft följande sammansättning:

Ingrid Johansson ordförande

Erik Juelsson sekreterare

Elsebeth Uziel ledamot

Elisabeth Lundgren ledamot

Eva Falk ledamot

Christel Brodin suppleant

Efter årsmötet konstituerade styrelsen sig enligt följande:

Ingrid Johansson ordförande

Erik Juelsson sekreterare

Ylva Johansson ledamot

Elisabeth Lundgren ledamot

Eva Falk ledamot

Anna-Karin Svensson suppleant

Revisor

Föreningens revisor var Cecilia Ståhl hos Nyström & Partners Horwath KB i Helsingborg.

Valberedning

Beslutade på årsmötet att styrelsen fungerar som nästa års valberedning.

Sammanträden

Under verksamhetsåret har 8 styrelsemöten hållits.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 34 medlemmar.

Överlåtelse under året

Under verksamhetsåret har 4 st lägenheter överlåtits.

Nya medlemmar i föreningen 2025:

Ebba Sjöborg, Sliprännevägen 50

Ann Mattisson o Michael Engdahl, Sliprännevägen 22

Ulla Hansson, Sliprännevägen 30

De nya medlemmarna har hälsats välkomna och fått Välkomstbrevet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvode

Styrelsen beviljades ett gemensamt arvode på motsvarande ett prisbasbelopp. För 2025 är det 58 800 kr att fördelas inom styrelsen. Sociala avgifter tillkommer.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret

Under det gångna året har vi haft naturgas som levererats av Apport Gas, Lund.

Milton AB, Helsingborg, som installerade våra nya gaspannor hösten 2023 sköter nu servicen som senast gjordes i oktober 2025. Milton AB har även utfört några åtgärder i pannrummet som ingått i garantiavtalet.

Weum har hanterat allt rörande gasnätet. De är en del av energikoncernen Nordic Green Energy. Gasnätsavgift med en prishöjning på 15 % gäller från 1 januari 2025.

Park i Syd, Billesholm, har skött vårt grönområde med klippning av gräsmatta och kanter. Rensning av ogräs i rabatterna har även ingått i avtalet. Styrelsen har diskuterat att göra en dränering av grönområdet då några medlemmar utmed grönområdet har problem med vattensjuk gräsmatta.

Föreningens elavtal är fortsatt anslutet till Dalakraft.

NSR AB, Höganäs, har skött avfallshanteringen under 2025. Nya bestämmelser angående sophanteringen kommer att införas under 2026. Styrelsen har beslutat att bygga om i soprummet så att alla sopor kan kastas där. Därmed slipper vi de stora fyrfackskärlen på våra tomter som annars skulle gällt. Vi får dessutom något billigare avfallsavgift. Detta kommer att ske i oktober 2026. Information om detta kommer att delas ut till alla medlemmar.

Snöröjning och grusning av väg och gångstigar har skötts av Markus Engström, Viken.
Sopning av väg och gångstigar har Farmartjänst, Helsingborg, utfört.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut och kommande verksamhet
Styrelsen planerar att fortsätta åtgärda fastigheternas träpanelsklädda fasader efter besiktning och i behovsordning och i enlighet med underhållsplanen. Vår förhoppning är att kunna starta upp renoveringen när ekonomin är i balans. Målning av våra fönster och eventuellt dörrar kommer att göras under 2026. Budgetarbetet pågår löpande för att ha god kontroll över bl a kommande utgifter.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade i Handelsbanken, Höganäs, och Nordea Bank AB, Malmö, enligt följande:

	Lånebelopp	Räntesats %	Bundet till
Handelsbanken			
Stadshypotek	3 800 000	2,81 %	2028-06-01
Stadshypotek	3 550 986	3,78 %	2026-06-01
Handelsbanken			
Stadshypotek	7 636 760	3,22 %	2030-06-01
Amortering 120 000 / år			
Nordea Bank	3 855 000	2,92 %	2027-01-20

Årsavgifter

En avgiftshöjning med 3 % genomfördes den 1 mars 2025.

Fastighetsskatt

Fastighetens taxeringsvärde är 42 521 000 kr enligt fastighetstaxeringen. Fastigheten är fullt beskattad 141 036 kr (14 byggnader x 10 074 kr). Fastighetsskatten betalas varje månad genom debiterad preliminärskatt som Chasing Solutions AB, Viken, administrerar.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Chasing Solutions AB, Viken.

11

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 175	2 142	1 936	1 814
Resultat efter finansiella poster	89	168	162	-213
Soliditet %	59	59	59	59
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	924	910	823	762
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	253	228	244	345
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 022	8 073	8 124	8 175
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	8 022	8 073	8 124	8 175
Räntekänslighet %	9	9	10	11
Sparande (kr) per kvadratmeter	208	242	240	78

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 625 000	885 702	-477 366	168 468
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			168 468	-168 468
Förändr fond för yttre underhåll		46 980	-46 980	
Årets resultat				88 526
Belopp vid årets utgång	27 625 000	932 682	-355 878	88 526

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-355 878
Årets resultat	88 526
Summa	-267 352

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	46 980
Balanseras i ny räkning	-314 332
Summa	-267 352

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 175 345	2 142 324
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 175 345	2 142 324
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		-13 499	-123 955
Driftskostnader		-855 694	-788 662
Förvaltnings- och externa kostnader		-145 459	-142 591
Styrelsearvoden		-68 004	-66 564
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 586	-400 587
Summa rörelsekostnader		-1 483 242	-1 522 359
Rörelseresultat		692 103	619 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 855	23 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 432	-474 980
Summa finansiella poster		-603 577	-451 497
Resultat efter finansiella poster		88 526	168 468
Resultat före skatt		88 526	168 468
Årets resultat		88 526	168 468

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	45 925 392	46 325 978
Summa materiella anläggningstillgångar		45 925 392	46 325 978
Summa anläggningstillgångar		45 925 392	46 325 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 727	5 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 376	15 596
Summa kortfristiga fordringar		23 103	21 295
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 651 447	1 264 717
Summa kassa och bank		1 651 447	1 264 717
Summa omsättningstillgångar		1 674 550	1 286 012
SUMMA TILLGÅNGAR		47 599 942	47 611 990

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 625 000	27 625 000
Fond för yttre underhåll	932 682	885 702
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>28 557 682</i>	<i>28 510 702</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-355 878	-477 366
Årets resultat	88 526	168 468
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-267 352</i>	<i>-308 898</i>
Summa eget kapital	28 290 330	28 201 804
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 18 722 746	18 842 746
Summa långfristiga skulder	18 722 746	18 842 746
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 866	447 440
Summa kortfristiga skulder	586 866	567 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 599 942	47 611 990

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01	2025-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		692 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar		400 586
Erhållen ränta		11 855
Erlagd ränta		-615 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		489 112
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-1 808
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		19 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		506 730
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån		-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000
Årets kassaflöde		386 730
Likvida medel vid årets början		1 264 717
Likvida medel vid årets slut		1 651 447

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Procent
Byggnader och mark	1

Not 2 Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	2 171 229	2 137 335
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	4 116	4 989
Summa	2 175 345	2 142 324

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, abonnemang för tv samt sophämtning.

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 051 684	52 051 684
Utgående anskaffningsvärden	52 051 684	52 051 684
Årets avskrivningar	400 586	400 587
Taxeringsvärden byggnader	27 667 000	27 667 000
Taxeringsvärden mark	14 854 000	14 854 000
	42 521 000	42 521 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 11 993 000 (11 993 000) kr.

Not 5 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	18 242 746	18 362 746

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 765 000	22 765 000
	Summa ställda säkerheter	22 765 000	22 765 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-06

UNDERSKRIFTER

Viken



Ingrid Johansson
2026-03-06



Ylva Johansson
2026-03-06



Erik Juelsson
2026-03-06



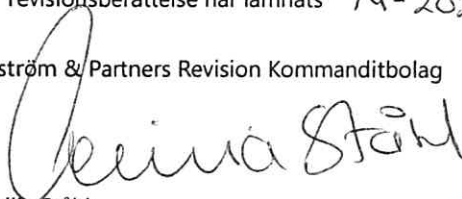
Eva Falk
2026-03-06



Elisabeth Lundgren
2026-03-06

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/4-2026

Nyström & Partners Revision Kommanditbolag



Cecilia Ståhl
Huvudansvarig revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i BRF Vikenlyckan
Org.nr. 716439-6280

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vikenlyckan
Org.nr. 716439-6280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vikenlyckan 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vikenlyckan 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 uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 14-2026

Nyström & Partners Revision KB

Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor