



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södercentrum 5 i Kungsbacka

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-29 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
Södercentrum 5	2009	Kungsbacka

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 6 516 kvm och 2 lokaler om 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 431 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ylla Hinsch	Ordförande
Eva Kjellin Andersson	Styrelseledamot
Giorgio Tassinari	Styrelseledamot
Kenneth Andersson	Styrelseledamot
Monika Fagerlund	Styrelseledamot
Erik Hesslow	Suppleant
Kristina Åkerström	Suppleant
Timothy Brinker	Suppleant

Valberedning

Ann Smith
Jonas Bertilsson
Maria Fransson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening.

Revisorer

Arthur Kozak Revisor Revise Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Ventilationsrengörning samtliga lägenheter - Kökskanalerna rengjordes
Smörjning av fönster och dörrar i samtliga lägenheter
Sanering av ytan vid restaurangens köksingång
Sedvanligt underhållsarbete enligt avtal
Cykelförrådet upprustades för bättre förvaring
- 2020** ● Byte av inloppsventiler på originaltoaletter i badrum som saknar golvbrunn
Högtryckstvätt av innergårdens trädetaljer
Diverse förbättringar i den gemensamma lokalen
Nysådd gräsmatta på innergården
Ett trappsteg vid stora trappan lades till
Rensluckor i köks- och dagvattenavloppsrör i garaget installerades
Mindre läckage på taket åtgärdades
- 2021** ● Målat golv i soprummet
Byte till LED-armaturer på innergård, i garage, trapphus m.m.
Byte av filter i samtliga lägenheter
Åtgärda fuktskada i hyreslokal
Ventilationskanalerna i lägenheterna rengjordes
Byte av nödtelefoner i samtliga hissar
Sedvanligt underhållsarbete enligt avtal
OVK F + FTX (båda system vi har i huset)
- 2022** ● Tätning del av innergårdstaket
Byte av golvet på innergårdens 9 altaner - Även de 2 altanerna på markplan byttes.
Stamspolning kökskanaler i samtliga lägenheter

- 2022** ● Byte till LED-lysrör i hissarna
- 2023** ● Tvätt av tre fasader
Installation av ny frekvensmätare i garaget
Installation av nytt porttelefonisystem
Installation av elladdare till bilar
Byte av automatiken till rökluckan på Södra Nygatan 19
Tätning av vattenläckage från gården till garaget
Underhåll av golv, samt åtgärd av läckage av uthyrd lokal (läkarmottagningen)
- 2024** ● Byte av automatiken till rökluckan på Parkgatan 26
Installerat en radar till garageporten
Byte av låskistor entréerna på innergården (så att de går att öppna med nyckel)
Installation av ny energisnål flugfångare i miljörummet
Målning av fasadernas nederdel
AC-aggregat installerades i hyreslokal
Mindre läckage på taket tätades
Tätning av läckage på innergården
OVK
- 2025** ● Inköp av cortenlådor till innergården
Renovering av disk- och köksavdelning restaurang Pinchos
Byte av entrébelysning på innergård
På innergården byte av trä fasad, målning av trä- och putsad fasad, påbörjat byte av markiser
Byggnation av staket innergården
Ny kylanläggning hos Kungsbacka Hudläkarmottagning AB

Planerade underhåll

- 2026** ● Filterbyte i lägenheter
Byte av garageport
Färdigställa markisbyte på innergården
Läckage på innegård ska åtgärdas
Slutföra energieffektivisering med assistans av Bengt Dahlgren AB

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning/lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB
el	E-on
fastighetsförvaltning	Kungsrikets fastighetsservice AB
hissar, service och besiktning	Kone Hissar AB
porttelefoni	Locksafe
sophantering	Ragn-sells Recycling AB
Telia Triple Play	Telia Sverige AB
värme	Statkraft Värme AB

Övrig verksamhetsinformation

Flera aktiviteter anordnades av trivselgruppen och gransamverkan, såsom bokklubb, akvarellgrupp, utbildning, samkväm med mera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjd med 2% på grund av taxebundna kostnader under året.

Omförhandling av lån med fast ränta på 2,81 under 3 år. Lånet var tidigare bundet med en ränta på 2.72.

Återbäringssystem för korrekt utförd sopsortering gav 19 000 kr.

Föreningen har med hjälp av SBC fått beviljad omprövning med förhöjt momsavdrag kopplat till lokaluthyrning av momspliktig verksamhet. Beslutet gäller 6 år tillbaka i tiden. Föreningen har mottagit 93 000 kr.

Förändringar i avtal

Omförhandling av avtal med Telia till en lägre kostnad.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 447 005	6 258 985	6 247 687	5 791 541
Resultat efter fin. poster	-1 694 314	-590 474	-1 083 217	-190 190
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	7 885 584	6 747 953	6 024 959	5 922 485
Taxeringsvärde	161 871 000	172 976 000	172 976 000	172 976 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	823	795	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	85,6	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 737	6 807	6 875	7 250
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 907	5 969	6 028	6 357
Sparande / kvm totalyta, kr	226	254	242	347
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	28	19	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	153	111	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	40	43	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	221	173	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	2,48	2,03	-
Räntekänslighet (%)	7,92	8,27	8,65	-

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.

Upplysning vid förlust

2025 har vi gått över till regelverket K3, vilket har lett till ett högre avskrivningsbelopp. Vi har vidare valt att måla om putsfasaden på innergården i samband med byte av panel, vilket har lett till en högre kostnad än planerat. En avgiftshöjning på 2% har skett i januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	112 108 405	-	-	112 108 405
Upplåtelseavgifter	74 251 595	-	-	74 251 595
Fond, yttre underhåll	6 747 953	-211 369	1 349 000	7 885 584
Kapitaltillskott	234 000	-	-	234 000
Balanserat resultat	-11 271 567	-379 105	-1 349 000	-12 999 672
Årets resultat	-590 474	590 474	-1 694 314	-1 694 314
Eget kapital	181 479 912	0	-1 694 314	179 785 597

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 650 672
Årets resultat	-1 694 314
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 349 000
Totalt	-14 693 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-14 693 987

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	6 447 006	6 258 985
Övriga rörelseintäkter	3	125 194	6 123
Summa rörelseintäkter		6 572 200	6 265 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 692 976	-3 265 745
Övriga externa kostnader	9	-242 823	-212 989
Personalkostnader	10	-142 432	-145 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 376 222	-2 266 519
Summa rörelsekostnader		-7 454 453	-5 890 510
RÖRELSERESULTAT		-882 254	374 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 821	140 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-912 882	-1 105 570
Summa finansiella poster		-812 061	-965 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 694 314	-590 474
ÅRETS RESULTAT		-1 694 314	-590 474

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	218 342 710	220 265 322
Maskiner och inventarier	13	182 862	208 086
Pågående projekt	14	106 075	0
Summa materiella anläggningstillgångar		218 631 647	220 473 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		218 631 647	220 473 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 926	0
Övriga fordringar	15	2 860 513	3 320 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	265 025	220 688
Summa kortfristiga fordringar		3 206 464	3 541 081
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 243 403	3 179 150
Summa kassa och bank		3 243 403	3 179 150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 449 867	6 720 232
SUMMA TILLGÅNGAR		225 081 514	227 193 640

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 594 000	186 594 000
Fond för yttre underhåll		7 885 584	6 747 953
Summa bundet eget kapital		194 479 584	193 341 953
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 999 672	-11 271 567
Årets resultat		-1 694 314	-590 474
Summa ansamlad förlust		-14 693 987	-11 862 041
SUMMA EGET KAPITAL		179 785 597	181 479 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 690 583	27 933 420
Summa långfristiga skulder		28 690 583	27 933 420
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 201 592	16 421 286
Leverantörsskulder		313 973	270 894
Skatteskulder		17 523	15 210
Övriga kortfristiga skulder		217 944	242 825
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	854 302	830 093
Summa kortfristiga skulder		16 605 334	17 780 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 081 514	227 193 640

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-882 254	374 598
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 376 222	2 266 519
	2 493 968	2 641 116
Erhållen ränta	85 730	125 328
Erlagd ränta	-940 015	-1 123 090
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 639 684	1 643 354
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-242 368	-143 141
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 853	91 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 469 169	1 592 129
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 534 461	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 534 461	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-462 531	-442 074
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-462 531	-442 074
ÅRETS KASSAFLÖDE	-527 824	1 150 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 490 821	5 340 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 962 997	6 490 821

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södercentrum 5 i Kungsbacka 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, 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	0,84 %
Yttertak	6,21 %
Fasader	3,62 %
Balkonger	3,62 %
Fönster	1,98 %
Stamledningar VA	2,56 %
Stamledningar Värme	1,36 %
Styr & övervakning	6,69 %
Ventilation	6,21 %
El	2,56 %
Hissar	6,21 %
Installationer	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 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. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 444 244	5 264 105
Årsavgifter garage	98 604	99 120
Hysesintäkter lokaler	351 408	345 960
Hysesintäkter lokaler, moms	477 252	469 848
Hysesintäkter garage	4 600	0
Hysesintäkter p-plats	2 800	4 800
Deb. fastighetsskatt	14 424	14 652
Deb. fastighetsskatt, moms	2 400	2 448
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-19 886	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	51 084	33 188
Gemensamhetslokal	6 300	6 620
Övriga intäkter	0	150
Dröjsmålsränta	62	243
Pantsättningsavgift	4 116	5 730
Överlåtelseavgift	5 806	5 492
Administrativ avgift, moms	588	196
Administrativ avgift	7 203	3 087
Andrahandsuthyrning	0	3 346
Öres- och kronutjämnning	1	-0
Summa	6 447 006	6 258 985

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	12 232	0
Övriga intäkter	0	6 123
Återvunnen moms	92 962	0
Övriga intäkter, moms	20 000	0
Summa	125 194	6 123

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	402 362	298 953
Fastighetsskötsel utöver avtal	64 231	22 116
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 042	18 964
Städning utöver avtal	22 755	2 358
Besiktningar	3 668	0
Hissbesiktning	9 400	12 945
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 965
Energideklarationer	0	6 595
Brandskydd	0	10 053
Gårdkostnader	8 980	137
Gemensamma utrymmen	0	4 254
Sophantering	7 380	2 098
Garage/parkering	10 419	0
Snöröjning/sandning	3 315	4 422
Serviceavtal	138 153	145 703
Förbrukningsmaterial	11 146	4 509
Summa	684 851	538 069

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	297
Hyseslokaler	460 333	54 089
Trapphus/port/entr	1 205	18 369
Dörrar och lås/porttele	8 964	27 477
VVS	82 555	15 849
Värmeanläggning/undercentral	28 332	0
Ventilation	21 404	13 957
Elinstallationer	11 367	0
Hissar	16 579	23 476
Balkonger/altaner	3 616	5 381
Garage/parkering	0	37 815
Vattenskada	0	15 466
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 683
Summa	634 355	213 860

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	173 125
Fasader	0	38 244
Summa	0	211 369

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	210 065	207 935
Uppvärmning	1 055 434	1 136 335
Vatten	365 872	297 806
Sophämtning/renhållning	209 550	218 326
Summa	1 840 920	1 860 402

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 929	0
Kabel-TV	79 126	86 963
Bredband	187 717	204 099
Fastighetsskatt	210 078	203 420
Korr. fastighetsskatt	0	-52 437
Summa	532 850	442 045

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 027
Tele- och datakommunikation	1 559	0
Inkassokostnader	1 023	1 545
Revisionsarvoden extern revisor	23 616	0
Revisionsarvoden internrevisor	0	9 000
Styrelseomkostnader	8 647	6 978
Fritids och trivselkostnader	14 138	6 473
Föreningskostnader	5 772	12 381
Förvaltningsarvode enl avtal	116 689	112 907
Överlåtelsekostnad	8 133	1 992
Pantsättningskostnad	10 125	5 160
Korttidsinventarier	0	35 878
Administration	13 123	9 104
Konsultkostnader	32 696	10 545
Bostadsrätterna Sverige	7 300	0
Summa	242 823	212 989

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Arbetsgivaravgifter	22 432	25 257
Summa	142 432	145 257

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	912 886	1 105 570
Kostnadsränta skatter och avgifter	-4	0
Summa	912 882	1 105 570

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	248 385 004	248 385 004
Årets inköp	1 428 386	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 813 390	248 385 004
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 119 682	-25 878 387
Årets avskrivning	-3 350 998	-2 241 295
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 470 680	-28 119 682
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	218 342 710	220 265 322
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 344 800</i>	<i>33 344 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 200 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark	31 671 000	43 976 000
Summa	161 871 000	172 976 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 228	252 228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 228	252 228
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 142	-18 918
Årets avskrivning	-25 224	-25 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 366	-44 142
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 862	208 086

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	356 818	0
Omfört till Byggnad	-250 742	0
Summa pågående arbeten	106 075	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 494	8 723
Momsavräkning	103 425	0
Transaktionskonto	1 661 203	2 241 370
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 860 513	3 320 393

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 423	13 206
Förutbet fast skötsel	102 369	101 279
Förutbet försäkr premier	55 938	55 929
Förutbet kabel-TV	7 247	0
Förutbet bredband	17 791	1 735
Upplupna intäkter	5 627	0
Upplupna ränteintäkter	63 630	48 539
Summa	265 025	220 688

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2025-05-23	.	-	16 036 134
Handelsbanken	2026-06-30	0,87 %	14 913 420	15 113 572
Swedbank	2027-09-24	2,58 %	13 020 000	13 205 000
Handelsbanken	2028-06-01	2,81 %	15 958 755	
Summa			43 892 175	44 354 706
Varav kortfristig del			15 201 592	16 421 286

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 450 555 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	24 213	480
Uppl kostn el	20 340	21 055
Uppl kostnad Värme	169 024	159 923
Uppl kostn räntor	96 155	123 288
Förutbet hyror/avgifter	544 570	525 347
Summa	854 302	830 093

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 902 000	61 902 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. I januari 2026 har årsavgifterna höjts med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Kungsbacka

Ylla Hinsch
Ordförande

Eva Kjellin Andersson
Styrelseledamot

Giorgio Tassinari
Styrelseledamot

Kenneth Andersson
Styrelseledamot

Monika Fagerlund
Styrelseledamot

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

Revise Sverige AB
Arthur Kozak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 15:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 08:50

DOCUMENT ID:

HkrpPWj0ZI

ENVELOPE ID:

r1Hpw-o0be-HkrpPWj0ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Södercentrum 5 i Kungsbacka, 769616-0527 - Årsred
ovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

ddb88a036a3a0925f66cadd4f156c796ce7ea6a16a0588
910670424f2cf744e9e9a05d07f0a31900ff2f9e9bdadf6c
3960e43bd7e5f2a470700823bb30b74f20

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. GIORGIO TASSINARI famtassinari@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:48 08.05.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.93.21
2. EVA KJELLIN ANDERSSON lillaback11@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:52 08.05.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.105.48
3. Kenneth Andersson kean1950@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:00 08.05.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.192.114
4. YLLA BARBARA HINSCH ylla.hinsch@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:46 08.05.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.18.54
5. MONIKA FAGERLUND monica.kingshill@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:55 08.05.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.153.45
6. Artur Kozak arthur.kozak@revise.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:36 08.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

* 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 Södercentrum 5 i Kungälv, org.nr. 769616-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södercentrum 5 i Kungälv 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 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södercentrum 5 i Kungsbacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 15:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 08:50

DOCUMENT ID:

S1HavZi0Zg

ENVELOPE ID:

r1H6w-oRZe-S1HavZi0Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Södercentrum 5 i Kungsbacka.pdf

2 pages

SHA-512:

13e2b5852ddfc385f9df373651bf10afc7789e708ac64b8a7855e85435ff1504856cc5cecc7bea79113cf643111b60fe9e40ceab1b3158791cc9f76878bf2a72

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak	Signed	08.05.2026 15:35	eID	Swedish BankID
arthur.kozak@revise.se	Authenticated	08.05.2026 14:02	Low	IP: 20.79.91.110

* 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



PAeS
sealed