

# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan

Org.nr. 769607-0494



AS  
CP

Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan  
Org. nr. 769607-0494

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan har upprättat årsredovisningen för räkenskapsåret 2025, vilket är föreningens 21:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### *Föreningen*

Styrelsen och därmed föreningen har sitt säte i Lund

Föreningen äger fastigheten Klostervallen 3.

Föreningen har till sitt ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-27 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En äkta bostadsrättsförening betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### *Föreningens fastighet*

Föreningens fastighet byggdes 2004 (värdeår) och är belägen i Lund med adress Nordanväg 8 och 10.

Fastigheten omfattar 32 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd boyta om 3 166 kvm. Lägenheterna är fördelade på 16 lägenheter med 3 rum och kök samt 16 lägenheter med 4 rum och kök. Till varje lägenhet hör även förråd. För vissa lägenheter är förråden belägna i direkt anslutning till bostaden, medan andra lägenheter har sina förråd i separata utrymmen. Den totala förrådsytan uppgår till 1 029 kvm. Den totala ytan som ingår i bostadsrätten är 4195 kvm.

I fastigheten finns även ett garage med totalt 37 garageplatser till en yta av 548 kvm. Marken som tillhör fastigheten och ägs av föreningen uppgår till 9 120 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I förenings fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget kompletterar medlemmarnas hemförsäkring och täcker det ansvar som bostadsrättsinnehavaren har enligt föreningens stadgar och gällande regelverk.

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten och markanläggningarna som tillhör föreningen. Underhållsplanen används aktivt för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts inom styrelsen med hjälp av underleverantörer.

### *Ekonomi*

Taxeringsvärdet för fastigheten är 98 618 0000 (99 639 000) varav byggnad 68 333 000 (65 430 000) samt mark 30 285 000 (34 209 000).

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor, som framgår av not 11.

Föreningen höjde inte sina månadssavgifter 2025 och har beslutat om oförändrad månadsavgift 2026.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

Två extra föreningsstämmor har hållits. Detta med anledning av ansökningar från två byggföretag – först Byggmästar´n i Skåne och därefter NIMAB Entreprenad AB – om att hyra mark för uppställning av byggbodnar. Vid båda stämmorna instämde medlemmarna i styrelsens förslag att godkänna uthyrning.

Vi har tagit prover på vårt dricksvatten vilka har skickats till det ackrediterade laboratoriet Eurofins. Vi ligger klart under alla fastställda gränsvärden.

Inom ramen för femårsgarantin avseende det genomförda fasadbytet har samtliga lägenheters fasader inspekterats av oss, vår kontrollansvarige och representant för byggföretaget. Påtalade fel och brister har därefter åtgärdats och godkänts.

Räddningstjänsten Syd har efter inspektion av grannföreningen HSB Brf Klostersvallen lokaler förelagt föreningen att omedelbart upphöra med uthyrning av gästlägenheten samt att även upphöra att stadigvarande använda övriga "förrådsrum" som styrelserum, bibliotek m.m. Anledningen är att dessa alternativ utrymningsväg. Klostersvallen överklagade utan framgång räddningstjänstens beslut till saknar Länsstyrelsen i Skåne.

Eftersom förhållandena i allt väsentligt är de samma i vår förening så beslutade vi för tillfälligt inte hyr ut vår gästlägenhet.

Föreningen har gemensamma arbetsdagar där vi tillsammans utför mindre underhållsarbete både inomhus och utomhus.

Föreningen har även en Trivselgrupp som anordnar aktiviteter som exempelvis grillkvällar och glöggmingel för att öka gemenskapen bland de boende. Gruppen arbetar för att skapa en trevlig och välkomnande atmosfär i föreningen och uppmuntrar till social samvaro

### Medlemsinformation

Tre överlåtelse har skett under året.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemmar till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemstal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Dock ska det noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning.

Thomas Eliasson	Ordförande
Annelie Holmberg	Vice ordförande
Anders Sannerstedt	Sekreterare
Margreth Lundqvist	Ledamot
IngBritt Gustafsson	Ledamot
Per-Göran Nilsson	Suppleant
Liselott Persson	Suppleant

Valda revisorer av föreningen har varit:

Per Bertilsson	Ordinarie
Jonas Carlsson	Suppleant

Samt revisorer från BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har bestått av:

Robert Klöpfkorn  
Visnja Smolec

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 10 protokollförda sammanträde.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 389	3 375	3 232	2 723	2 684	2 579
Resultat efter finansiella poster, tkr	-490	-483	-541	1 460	-488	-952
Soliditet, %	73	72	71	71	69	70
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	748	748	713			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	5 626	5 864	6 103			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt	4 976	5 187	5 398			
Sparande/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt	293	294	281			
Räntekänslighet, %	7,5	7,8	8,6			
Årsavgifternas andel i procent av totala intäkter	93	93	92			
Energikostnad/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt	51	44	47			

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man dragit bort alla kostnader.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter för bostadsrätterna delat med totala ytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm.

### Skuldsättning upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån) per kvadrat för den yta som ingår i bostadsrätten. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvm för den yta som ingår i bostadsrätten.

### Skuldsättning upplåten med bostads- och hyresrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter för den yta som ingår i bostads- och hyresrätten. I hyresrätten ingår ytan för parkeringsplatserna samt de förråd som hyrs ut. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Sparande/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt:

Beräknas på årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvadratmeter för den yta som ingår i bostads- och hyresrätten. Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Räntekänslighet:

Beräknas på total räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgiften. Visar hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifterna, om annat är lika.

### Årsavgifternas andel i procent av totala intäkter:

Beräknas på totala årsavgifter delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen. Visar hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

### **Energikostnad/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt:**

Bostadsrättsföreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsrättsinnehavarna har sina egna abonnemang och betalar därmed sin egen energikostnad så denna kostnad ingår inte i nyckeltalet och årsavgiften.

### **Upplysning vid förlust:**

Styrelsen bedömer att årets negativa resultat inte påverkar de ekonomiska åtaganden som föreningen har.

Även om föreningen har ett underskott så har föreningen ett stort kassaflöde och inga större underhåll under några år.

Det positiva kassaflödet har inneburit att föreningen under året amorterat 1 000 000 kr och de lån som omplacerats under året har fått en lägre ränta, vilket innebär att föreningens räntekostnader har minskat. Föreningen har även beslutat att amortera 1 000 000 kr under 2026.

Föreningen arbetar aktivt med att se över våra avtal för att på så sätt hålla nere kostnaderna.

### **Förändring i Eget kapital**

Förändring i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	64 737 996	1 457 766	-1 652 037	-483 122	64 060 603
Resultatdisposition			-483 122	483 122	0
Reservering underhållsfond		130 000	-130 000		0
lanspråktagande av underhållsfond					0
Åretsresultat				-490 530	-490 530
Belopp vid årets slut	64 737 996	1 587 766	-2 265 159	-490 530	63 570 073

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kr:

Balanserad förlust	-2 135 159
Årets resultat	-490 530
Totalt ansamlad förlust	-2 625 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-130 000
lanspråktagande av underhållsfond	0
I ny räkning överföres	-2 755 689

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 389 183	3 375 422
Övriga rörelseintäkter	3	<u>6 800</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 395 983</b>	<b>3 375 422</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-873 813	-767 503
Övriga externa kostnader	5	-75 414	-78 875
Personalkostnader	6	-241 431	-194 159
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 879 104</u>	<u>-1 879 584</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 069 762</b>	<b>-2 920 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>326 221</b>	<b>455 301</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 577	59 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-851 927</u>	<u>-997 825</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-815 350</b>	<b>-938 423</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>			
Skatt på övriga rörelseintäkter		<u>-1 401</u>	<u>0</u>
<b>Summa skatt på årets resultat</b>		<b>-1 401</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-490 530</b>	<b>-483 122</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 975 633	86 834 828
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>100 963</u>	<u>101 489</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 076 596</b>	<b>86 936 317</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 076 596</b>	<b>86 936 317</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 213	8 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>45 450</u>	<u>42 674</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 663</b>	<b>51 620</b>
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank	10	<u>2 475 058</u>	<u>2 096 190</u>
Summa kassa och bank		2 475 058	2 096 190
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 530 721</b>	<b>2 147 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 607 316</b>	<b>89 084 127</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		1 587 766	1 457 766
Summa bundet eget kapital		<u>66 325 762</u>	<u>66 195 762</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 265 159	-1 652 037
Årets resultat		-490 530	-483 122
Summa fritt eget kapital		<u>-2 755 689</u>	<u>-2 135 159</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 570 073</b>	<b>64 060 603</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>5 600 000</u>	<u>20 600 000</u>
Summa Långfristiga skulder		5 600 000	20 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	18 000 000	4 000 000
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Skatteskulder		8 411	4 929
Upplupna och förutbetalda intäkter	12	<u>428 833</u>	<u>418 595</u>
Summa kortfristiga skulder		18 437 244	4 423 524
<b>Summa skulder</b>		<b>24 037 244</b>	<b>25 023 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 607 317</b>	<b>89 084 127</b>

---

## KASSAFLÖDESANALYS

---

2025-01-01

-2025-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 324 820

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 879 104

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 2 203 924

Erhållen ränta 36 577

Erlagd ränta -851 927

**Kassa flöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** 1 388 574

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -4 758

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 14 435

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 1 398 250

### Investeringsverksamhet

Anskaffning anläggningstillgångar -19 382

Avyttring anläggningstillgångar 0

**Kassaflöde från investeringsverksamhet** -19 382

### Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut -1 000 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet** -1 000 000

**Årets kassaflöde** 378 868

**Likvida medel vid årets början** 2 096 190

**Likvida medel vid årets slut** 2 475 058

---

## Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt vägledningen BFNAR 2023:1.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	20-150 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Reservering för framtida löpande underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

---

Not 2 Nettoomsättning	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter garage, förråd ,andrahandsavgift	215 460	210 700
Årsavgift bostäder	3 139 392	3 139 392
Intäkter pant, överlåtelse och ersättning nycklar	34 331	25 330
	<hr/>	<hr/>
	3 389 183	3 375 422

---

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Uthyrning mark	6 800	0
	<hr/>	<hr/>
	6 800	0

---

Not 4 Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	124 219	88 523
Lokalvård	89 125	85 249
Renhållning	34 939	36 321
Löpande underhåll	170 079	133 366
El	153 241	142 940
Fjärrvärme	90 254	70 512
Fastighetsförsäkring	39 610	37 117
Kabel-TV och bredband	91 000	94 922
Fastighetsskatt/avgift	81 346	78 552
	<hr/>	<hr/>
	873 813	767 503

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Externt revisionsarvode	15 875	18 000
Medlemsavgifter	5 170	5 170
Övriga externa kostnader	54 369	55 705
	<u>75 414</u>	<u>78 875</u>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvode	205 800	169 050
Revisionsarvode	5 000	3 000
Socialavgifter	30 631	22 109
	<u>241 431</u>	<u>194 159</u>

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde byggnad	100 744 522	100 744 522
Årets anskaffning	0	0
Årets utrantering	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 568 296	3 568 296
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	129 043	129 043
Årets anskaffning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>104 441 861</b>	<b>104 441 861</b>
Ingående avskrivningar byggnad och markanläggningar	-17 607 032	-15 747 836
Årets avskrivning byggnad	-1 852 740	-1 852 740
Årets avskrivning markanläggningar	-6 456	-6 456
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-19 466 228</b>	<b>-17 607 032</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>84 975 633</b>	<b>86 834 828</b>
Taxeringsvärde fastighet	68 333 000	65 430 000
Taxeringsvärde mark	30 285 000	34 209 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>98 618 000</b>	<b>99 639 000</b>

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	175 602	175 602
Årets anskaffning	19 382	
Årets utrangering	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>194 984</b>	<b>175 602</b>
Ingående avskrivningar	-74 113	-53 725
Årets avskrivningar	-19 908	-20 388
Årets utrangering	0	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-94 021</b>	<b>-74 113</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>100 963</b>	<b>101 489</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalad Försäkring	13 416	12 777
Förutbetalad Kabel-TV bredband	9 582	9 415
Uthyrning tomtmark dec	6 800	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 652	20 482
	<b>45 450</b>	<b>42 674</b>

<b>Not 10 Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Sparbanken Skåne Företagskonto	198 724	260 429
Sparbanken Skåne Placeringskonto,	2 276 334	535 761
Sparbanken Skåne Fasträntekonto 3 mån, 3,25%	0	500 000
Sparbanken Skåne Fasträntekonto 6 mån, 2,75%	0	800 000
	<b>2 475 058</b>	<b>2 096 190</b>

<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>		
Låneinstitut	Förfallodag	Räntesats		
Nordea Hypotek AB	2025-11-08	4,67%	0	4 000 000
Nordea Hypotek AB	Rörligt	2,37%	3 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2026-03-18	3,90%	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,70%	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,78%	5 600 000	5 600 000
			<b>23 600 000</b>	<b>24 600 000</b>

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	82 749	99 976
Förutbetalda månadsavgifter/hyror	262 793	263 433
Upplupna el och uppvärmningskostnader	47 503	28 186
Upplupen kostnad kabel TV-avg	11 580	473
Upplupna övriga kostnader	8 208	10 527
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
	<u>428 833</u>	<u>418 595</u>

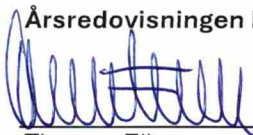
<b>Not 13 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Pantbrev i fastigheten	31 600 000	31 600 000

<b>Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
---	-------------------	-------------------

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Styrelsens underskrifter

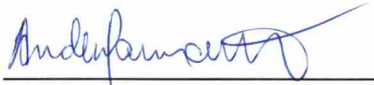
Årsredovisningen har godkänts av styrelsen, Lund den 23 Mars 2026



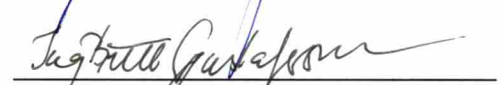
Thomas Eliasson



Margreth Lundqvist



Anders Sannerstedt



IngBritt Gustafsson



Annelie Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026- 04 - 01



Per Bertilsson  
Föreningsvald revisor



Carl Fagergren  
BoRevision AB  
Utsedd av stämman



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan, org.nr. 769607-0494

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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, förfälskning, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Lund den 114- 2026

  
.....  
Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Per Bertilsson  
Av föreningen vald revisor