



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havslyckan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-24 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
Skälläckeröd 1:12	2021	Uddevalla
Skälläckeröd 1:45	2021	Uddevalla

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 901 kvm och 2 lokaler om 1 169 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 070 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stig Runesson	Ordförande
Andreas Van Der Gronden	Styrelseledamot
Hanna Zettergren	Styrelseledamot
Lina Christiansen	Styrelseledamot
Robert Hedlund	Styrelseledamot
Eva Christina Persson	Suppleant
Jan Olof Lidslot	Suppleant

Valberedning

Anna Stubberöd
Rolf Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johanna Gustafsson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-28. Nya Stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Kontroll, justering och filterbyte ventilationsanläggningar
- 2025 ● Energideklaration genomförd
Kontroll, justering och filterbyte av ventilationsanläggning
OVK genomförd
50-årig underhållsplan upprättad i Planima
Byte ozonaggregat sopskåp
Kontroll & underhåll av hissar

Planerade underhåll

- 2026 ● Ventilationskontroll och filterbyte
Rengöring och tvättning tak
Anpassad avfallshantering
Garantibesiktning

Avtal med leverantörer

El, värme och avfallshantering	Uddevalla Energi AB
Fastighetsförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Emery Fastighetsservice AB
Hisservice och larm	GL Hiss & Atomatik AB
Tv, internet	Telia Sverige AB
Vatten och avlopp	Uddevalla Vatten AB
Ventilation och filterservice	Bohusläns Ventilation AB

Övrig verksamhetsinformation

Garantibesiktning beställd 2026 (20-21/4). Omfattar hela fastigheten inklusive alla lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre av föreningens sex lån refinansierades under året.

Föreningen har upprättat nya avtal inför 2026 gällande garageplatser (ink. moms) och har i princip full beläggning.

Redovisningsregelverk har ändrats från K2 till K3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga avtal löper vidare utan ändring.

Planima Underhållsplan.

Övriga uppgifter

En extrastämma hölls under hösten där en uppdatering av föreningens stadgar fastställdes.

Två städdagar genomfördes.

En trivselaktivitet genomfördes i slutet av sommaren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 808 136	2 748 134	2 443 035	1 076 873
Resultat efter fin. poster	-574 996	-548 845	-722 290	-100 066
Soliditet (%)	63	63	64	61
Yttre fond	296 110	238 330	150 850	43 750
Taxeringsvärde	42 745 000	40 037 000	40 042 000	20 184 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 256	1 208	1 052	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	83,6	81,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 767	20 977	21 009	22 751
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 859	12 989	13 009	14 088
Sparande / kvm totalyta, kr	186	89	26	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	29	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	64	60	19
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	28	24	6
Energikostnad / kvm totalyta, kr	132	120	113	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	4,22	3,64	-
Räntekänslighet (%)	16,53	17,37	19,96	-

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

Föreningens negativa resultat för året, cirka -575 tkr, beror huvudsakligen på höga avskrivningar.

Fastigheterna är relativt nyproducerade, endast fyra år gamla, vilket medför höga planerliga avskrivningar.

Under året har föreningen dessutom övergått från redovisningsregelverket K2 till K3, vilket har lett till högre avskrivningar jämfört med tidigare år.

Årets avskrivningar uppgår till cirka 1 105 tkr, att jämföra med 810 tkr föregående år. Resultatet föregående år uppgick till -549 tkr. Detta innebär att föreningens underliggande rörelseresultat har förbättrats under året, men att effekten motverkas av ökade avskrivningar till följd av den nya redovisningsprincipen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	70 895 000	-	-	70 895 000
Fond, yttre underhåll	238 330	-	57 780	296 110
Balanserat resultat	-1 060 686	-548 845	-57 780	-1 667 312
Årets resultat	-548 845	548 845	-574 996	-574 996
Eget kapital	69 523 798	0	-574 996	68 948 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 609 532
Årets resultat	-574 996
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 780
Totalt	-2 242 308

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	40 143
Balanseras i ny räkning	-2 202 165

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	2 808 137	2 748 134
Övriga rörelseintäkter	3	500	-819
Summa rörelseintäkter		2 808 637	2 747 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-811 128	-710 690
Övriga externa kostnader	9	-153 961	-99 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 105 488	-810 372
Summa rörelsekostnader		-2 070 577	-1 620 657
RÖRELSERESULTAT		738 060	1 126 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 116	9 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 319 173	-1 684 929
Summa finansiella poster		-1 313 057	-1 675 503
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-574 996	-548 845
ÅRETS RESULTAT		-574 996	-548 845

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	107 872 141	108 973 333
Maskiner och inventarier	12	6 805	11 101
Summa materiella anläggningstillgångar		107 878 946	108 984 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 878 946	108 984 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 258	42 143
Övriga fordringar	13	948 161	804 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 941	51 994
Summa kortfristiga fordringar		1 021 360	898 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 021 360	898 639
SUMMA TILLGÅNGAR		108 900 306	109 883 072

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 895 000	70 895 000
Fond för yttre underhåll		296 110	238 330
Summa bundet eget kapital		71 191 110	71 133 330
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 667 312	-1 060 686
Årets resultat		-574 996	-548 845
Summa ansamlad förlust		-2 242 308	-1 609 532
SUMMA EGET KAPITAL		68 948 802	69 523 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	39 077 400	16 065 500
Summa långfristiga skulder		39 077 400	16 065 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	399 800	23 811 500
Leverantörsskulder		46 172	62 401
Skatteskulder		46 680	48 740
Övriga kortfristiga skulder		16 615	12 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	364 837	358 288
Summa kortfristiga skulder		874 104	24 293 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 900 306	109 883 072

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	738 060	1 126 658
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 105 488	810 372
	1 843 548	1 937 030
Erhållen ränta	6 116	9 426
Erlagd ränta	-1 321 770	-1 633 900
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 895	312 556
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 056	-86 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 373	79 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	542 578	305 719
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-399 800	-61 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-399 800	-61 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 778	244 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	780 764	536 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	923 541	780 764

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havslyckan 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	0,83 %
Yttertak	1,99 %
Fasader	2,64 %
Balkonger	2,57 %
Fönster	1,99 %
Stamledningar VA	1,95 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Ventilation	3,36 %
El	2,08 %
Hissar	4,24 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 388 252	2 273 891
Hysesintäkter lokaler, moms	305 730	420 639
Hysesintäkter garage, moms	46 100	0
Vatten, moms	9 900	4 824
El, moms	0	24 051
Elintäkter laddstolpe moms	31 113	0
Uppvärmning, moms	9 096	9 423
Avfallshantering, moms	2 604	2 387
Övernattnings-/gästlägenhet	7 400	2 600
Övernattnings-/gästlägenhet, moms	0	1 000
Påminnelseavgift	0	360
Dröjsmålsränta	0	203
Pantsättningsavgift	2 352	2 292
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Administrativ avgift, moms	245	245
Administrativ avgift	931	490
Öres- och kronutjämning	4	-3
Summa	2 808 137	2 748 134

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-1 819
Övriga intäkter, moms	500	1 000
Summa	500	-819

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	101 721	119 815
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	942
Larm och bevakning	0	7 277
Hissbesiktning	9 161	5 903
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 958	0
Energideklarationer	9 818	0
Brandskydd	0	1 385
Gårdkostnader	2 560	2 026
Snöröjning/sandning	6 142	11 664
Serviceavtal	8 775	37 921
Förbrukningsmaterial	1 251	1 869
Summa	158 386	188 802

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	11 191	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 544	2 544
Hissar	4 563	0
Summa	18 298	2 544

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	40 143	0
Summa	40 143	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	93 802	85 237
Uppvärmning	222 228	196 131
Vatten	90 333	86 783
Sophämtning/renhållning	32 621	24 995
Summa	438 985	393 145

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 304	26 906
Kabel-TV	24 532	19 959
Bredband	66 170	53 835
Fastighetsskatt	22 310	25 500
Summa	155 316	126 199

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 579	738
Tele- och datakommunikation	4 578	771
Inkassokostnader	0	516
Revisionsarvoden extern revisor	29 179	23 100
Styrelseomkostnader	1 027	0
Fritids och trivselkostnader	3 488	1 674
Föreningskostnader	451	1 900
Förvaltningsarvode enl avtal	48 070	43 951
Överlåtelsekostnad	12 348	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Korttidsinventarier	0	2 090
Administration	4 231	3 579
Konsultkostnader	44 482	9 812
Summa	153 961	99 595

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 319 146	1 684 929
Kostnadsränta skatter och avgifter	27	0
Summa	1 319 173	1 684 929

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 921 350	110 921 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 921 350	110 921 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 948 017	-1 141 941
Årets avskrivning	-1 101 192	-806 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 049 209	-1 948 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 872 141	108 973 333
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 313 806</i>	<i>30 313 806</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 118 000	34 324 000
Taxeringsvärde mark	4 627 000	5 713 000
Summa	42 745 000	40 037 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 483	21 483
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 483	21 483
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 382	-6 086
Årets avskrivning	-4 296	-4 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 678	-10 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 805	11 101

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 620	23 738
Transaktionskonto	277 334	201 622
Borgo räntekonto	646 207	579 142
Summa	948 161	804 502

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	35 854	35 132
Förutbet kabel-TV	4 282	3 992
Förutbet bredband	11 551	10 767
Upplupna intäkter	12 254	2 103
Summa	63 941	51 994

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2027-09-15	4,07 %	10 100 000	10 100 000
Solifast Finansiering KB	2028-09-01	2,87 %	20 200 000	20 200 000
Prevestor AB	2032-09-30	3,32 %	2 569 200	2 840 000
Helm Properties AB	2032-09-15	2,73 %	4 772 400	4 821 600
Strandala Fastigheter AB	2032-09-15	2,73 %	1 193 100	1 205 400
Strandala Förvaltning AB	2032-09-30	3,32 %	642 500	710 000
Summa			39 477 200	39 877 000
Varav kortfristig del			399 800	23 811 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 478 200 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 667	181
Uppl kostn el	10 058	7 914
Uppl kostnad Värme	26 716	23 786
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	21 000
Uppl kostn räntor	67 815	70 412
Uppl kostnad Sophämtning	2 851	1 964
Förutbet hyror/avgifter	229 730	233 031
Summa	364 837	358 288

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut har fattats av styrelsen att höja avgifterna med 2% 1/4 2026. Underhållsplan har upprättats i samarbete med underhållsingenjör via SBC. Nya stadgar har röstats igenom.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Uddevalla

Andreas Van Der Gronden
Styrelseledamot

Hanna Zettergren
Styrelseledamot

Lina Christiansen
Styrelseledamot

Robert Hedlund
Styrelseledamot

Stig Runesson
Ordförande

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

WeAudit Sweden AB
Johanna Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 00:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 16:56

DOCUMENT ID:

B1xXRz1yoWg

ENVELOPE ID:

BkMAz11sbg-B1xXRz1yoWg

DOCUMENT NAME:

Brf Havslyckan, 769639-1395 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a5b05d330e660a5638455cc49d2a54c07690804f7ea05
2edcfb35980035222be1f6bed00a8688c76bc117d04702
fa5cb6527234bb48bb99b57bee9c0f32c444f

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. HANNA BIRGITTA ZETTE RGREN zettergren77@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:16 23.03.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.32.154
2. LINA CHRISTIANSEN lina.christiansen@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:11 23.03.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.153.161
3. SVEN ROBERT HEDLUND roberthedlund50@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:39 25.03.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.43.25
4. STIG RUNE ERIK RUNESS ON stigrunesson@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:54 25.03.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.251.179
5. ANDREAS VAN DER GRO NDEN andreas.vandergronden@scanfast.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:28 31.03.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.44.151
6. Karin Johanna Gustafsson johanna.gustafsson@weaudit.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 00:05 01.04.2026 00:04	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.224.27

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havslyckan

Org.nr 769639-1395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havslyckan 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 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 Havslyckan för räkenskapsåret 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 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 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.

Göteborg per det datum som framgår av den elektroniska underskriften nedan

WeAudit Sweden AB

Johanna Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 00:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.03.2026 16:56

DOCUMENT ID:

HkmCM1kjZI

ENVELOPE ID:

H1z0zJ1j-e-HkmCM1kjZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Havslyckan.pdf

3 pages

SHA-512:

25d096949af3e258f44ec38bb8c20e7bd5e3005f9aa19b
94384aef8bfe8e685381b12882b4c91bc8b80099f0856e
04345994570da2f4048b3080d3bc4d954565

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Johanna Gustafsso n	Signed	01.04.2026 00:05	eID	Swedish BankID
johanna.gustafsson@wea udit.se	Authenticated	01.04.2026 00:05	Low	IP: 185.205.224.27

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed