

Bostadsrättsföreningen Lyckhem

Organisationsnummer 763500-0347

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckhem, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025 .



Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning

för

Brf Lyckhem

763500-0347

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-10 |
| Revisionsberättelse | 11-12 |

Styrelsen för Brf Lyckhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheterna åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Surte

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Surte 1:87 i Ale kommun, lägenhetsytan är på 512 kvm
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningen fond för yttre underhåll görs, enligt ny underhållsplan, med 40.000 kr.

Större arbeten som utförts under året

Föreningen har anlitat Nordiska Göteborg för reparation av takläckage på fastigheten. Föreningen har köpt in en ny torktumlare och även en robotgräsklippare.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Trappstädning utförs av de boende själva enligt upprättade scheman. Ett nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning har upprättats med SBC med start 2026-01-01.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 1998-02-25.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|-----------|------------|
| Hans Hellenius | Ledamot | Ordförande |
| Patrik Örn | Ledamot | |
| Andon Guma | Ledamot | |
| Els-Beth Höglund | Ledamot | |
| Tage Tallros | Suppleant | |

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledmöter, två i förening.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via ordföranden.

Revisor
Owe Teichter

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 466 | 464 | 393 | 341 |
| Resultat efter finansiella poster | 62 | 25 | -39 | -28 |
| Soliditet (%) | 4,8 | -0,1 | -2,0 | 1,3 |
| Årsavgifter kr per kvm | 883 | 883 | 729 | 625 |
| Skuldsättning kr per kvm | 2 266 | 2 341 | 2 416 | 1 853 |
| Sparande kr per kvm | 242 | 170 | 2 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 3 | 3 | 4 | 0 |
| Energikostnad kr per kvm | 217 | 211 | 239 | 0 |

Förändringar i eget kapital

| | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 825 | 353 476 | -430 414 | 24 916 | -1 197 |
| Fond underhåll | | 40 000 | -40 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 24 916 | -24 916 | 0 |
| Årets resultat | | | | 61 632 | 61 632 |
| Belopp vid årets utgång | 50 825 | 393 476 | -445 498 | 61 632 | 60 435 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -445 498 |
| årets vinst | 61 632 |
| | -383 866 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -383 866 |
| | -383 866 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 465 571 | 464 268 |
| Summa rörelseintäkter | | 465 571 | 464 268 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -293 816 | -299 612 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -62 461 | -62 461 |
| Summa rörelsekostnader | | -356 277 | -362 073 |
| Rörelseresultat | | 109 294 | 102 195 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 | 7 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -47 665 | -77 286 |
| Summa finansiella poster | | -47 662 | -77 279 |
| Resultat efter finansiella poster | | 61 632 | 24 916 |
| Resultat före skatt | | 61 632 | 24 916 |
| Årets resultat | | 61 632 | 24 916 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 1 012 472 | 1 074 933 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 012 472 | 1 074 933 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 012 472 | 1 074 933 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 8 114 | 0 |
| Övriga fordringar | | 38 793 | 9 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 325 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 47 232 | 9 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 210 179 | 187 586 |
| Summa kassa och bank | | 210 179 | 187 586 |
| Summa omsättningstillgångar | | 257 411 | 187 595 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 269 883 | 1 262 528 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgifter | | 50 825 | 50 825 |
| Underhållsfond | | 393 476 | 353 476 |
| Summa bundet eget kapital | | 444 301 | 404 301 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -445 498 | -430 414 |
| Årets resultat | | 61 632 | 24 916 |
| Summa fritt eget kapital | | -383 866 | -405 498 |
| Summa eget kapital | | 60 435 | -1 197 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 1 160 575 | 1 198 779 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 160 575 | 1 198 779 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 325 | 15 077 |
| Skatteskulder | | 0 | 501 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 | 48 548 | 49 368 |
| Summa kortfristiga skulder | | 48 873 | 64 946 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 269 883 | 1 262 528 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 109 294 | 102 195 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 62 461 | 62 461 |
| Erhållen ränta | | 3 | 0 |
| Erlagd ränta | | -51 087 | -70 782 |
| Betald inkomstskatt | | -593 | 336 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 120 078 | 94 210 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -8 114 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -39 017 | 0 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -14 752 | -4 753 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 2 602 | -5 757 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 60 797 | 83 700 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering lån | | -38 204 | -38 204 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -38 204 | -38 204 |
| Årets kassaflöde | | 22 593 | 45 496 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 187 586 | 142 083 |
| Likvida medel vid årets slut | | 210 179 | 187 579 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <u>Avskrivningar</u> | <u>År</u> |
|-------------------------|-----------|
| Byggnader | 67 |
| Garage | 50 |
| Rörinfodring avloppsrör | 25 |
| Rördragning | 50 |
| Elcentraler | 25 |
| Asfaltering | 20 |
| Värmeväxlare | 25 |
| Tryckhållningssystem | 10 |

Not Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 275 030 | 1 275 030 |
| | 1 275 030 | 1 275 030 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|----------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter | 415 116 | 415 116 |
| Fiber | 37 152 | 37 152 |
| Garageintäkter | 13 303 | 12 000 |
| | 465 571 | 464 268 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Värme | 52 745 | 54 764 |
| Vattenavgifter | 42 781 | 38 790 |
| Renhållning | 10 196 | 10 932 |
| Fastighetsavgift | 15 185 | 14 670 |
| Försäkringar | 17 407 | 16 929 |
| Vägavgifter | 13 200 | 11 400 |
| Fiber-LAN tv/uppkoppling | 37 312 | 37 237 |
| El | 15 704 | 14 657 |
| Förbrukningsinventarier | 43 769 | 2 890 |
| Reparation och underhåll | 11 344 | 39 603 |
| Revisionsarvode | 3 300 | 3 150 |
| Övr föreningskostnader | 0 | 7 872 |
| Redovisningstjänster | 29 342 | 28 330 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 16 063 |
| Bankkostnader | 1 531 | 2 325 |
| | 293 816 | 299 612 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 853 060 | 1 853 060 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 853 060 | 1 853 060 |
| Ingående avskrivningar | -778 127 | -715 666 |
| Årets avskrivningar | -62 461 | -62 461 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -840 588 | -778 127 |
| Utgående redovisat värde | 1 012 472 | 1 074 933 |

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek 2851741856 | 3,101 | 2026-03-28 | 146 884 | 172 436 |
| Swedbank Hypotek 2755130651 | 4,217 | 2026-02-28 | 539 330 | 539 330 |
| Swedbank Hypotek 2852995154 | 4,601 | 2026-03-28 | 167 161 | 173 413 |
| Swedbank Hypotek 2955649575 | 3,178 | 2026-02-28 | 307 200 | 313 600 |
| | | | 1 160 575 | 1 198 779 |

Kortfristig del av långfristig skuld

1 160 575

1 198 779

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 38.204 kr amorterats.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------|---------------|---------------|
| Avgifter januari | 38 692 | 38 014 |
| Räntekostnader | 3 082 | 6 504 |
| Solör värme dec | 5 663 | 4 850 |
| Ale El dec | 1 111 | |
| | 48 548 | 49 368 |

Surte 2026-05-19



Hans Hellenius
Ordförande



Patrik Örn
Ledamot

Andon Guma
Ledamot



Elis-Beth Höglund
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26



Owe Teichter
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckhem, 763500-0347

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckhem för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckhem för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2026 - 05-26



Owe Teichter
Revisor