



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eklyckan

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. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härryda.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-14 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
Hulebäck 1:301	2012	Härryda

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 807 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 045 kvm var av 238kvm avser lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Jan-Enar Roland Mattsson	Ordförande
Bo Torbjörn Enberg	Styrelseledamot
Christer Svensson	Styrelseledamot
Stefan Jacobsson	Styrelseledamot
Jan Fröberg	Suppleant
Lisbeth Engelbrekt	Suppleant

Valberedning

Bengt G. Bengtsson, Siv Wallen, Petra Dahlin-Lornd, Margareta Mattsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Avloppsstammar, spolning
- 2022-2023 ● Radonmätning
- 2025 ● OVK, trapphus
Belysning trapphus bytt

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av mjukvara i värmesystem
- 2027 ● Parkeringsplatser, linjemålning
- 2028 ● Obligatorisk ventilationskontroll
Rensning av ventilationskanaler i lägenheter

Avtal med leverantörer

Brand och inbrottslarm	SecuritasDirekt
Brandskyddsservice och kontroll	Göteborgs Brandservice
Dörrar och lås	Safeteam
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Solör energi
Garageportbesiktning	Assa Abloy
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Kone
Passagesystem inkl brand och inbrottslarm	Länsalarm
Snöröjning	Trädgård & Markmiljö I Väst AB
Städning	Ada servicepartner
Teknisk förvaltning	SBC
TV, bredband, telefoni	Telia

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har dubbla andelstal. Alla lägenheter har del i andelstal 1 som fördelar samtliga kostnader (drift, underhåll, ränta och amortering mm) men med undantag för ett extra lån där kostnaderna (ränta och amortering) fördelas enligt andelstal 2. Endast vissa lägenheter har del i andelstal 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 097 758	3 973 201	3 707 967	3 511 051
Resultat efter fin. poster	-744 651	-577 768	-182 601	-366 474
Soliditet (%)	82	82	81	79
Yttre fond	3 807 490	2 694 983	1 771 405	1 603 058
Taxeringsvärde	107 558 000	105 924 000	105 924 000	105 924 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	746	693	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	90,0	87,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 219	6 447	6 611	7 357
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 925	6 143	6 299	7 357
Sparande / kvm totalyta, kr	141	125	201	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	110	92	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	68	53	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	46	40	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	224	185	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,58	2,25	-
Räntekänslighet (%)	8,04	8,64	9,53	-

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 el (totalt 238 651 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Extra amortering har medfört negativt kassaflöde. Styrelsen har beslutat att justera årsavgifterna med 5% från 2026-01-01. Föreningens förlust påverkar inte den fortsatta finansieringen givet föreningens övervärde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	124 525 000	-	-	124 525 000
Upplåtelseavgifter	13 000 000	-	-1 600 000	11 400 000
Fond, yttre underhåll	2 694 983	-16 493	1 129 000	3 807 490
Kapitaltillskott	3 008 832	-	1 845 342	4 854 174
Balanserat resultat	-2 836 018	-561 275	-1 129 000	-4 526 293
Årets resultat	-577 768	577 768	-744 651	-744 651
Eget kapital	139 815 029	0	-499 309	139 315 720

Historiska kapitaltillskott blivit bokade mot upplåtelseavgifter vilket blivit rättat under 2025, den överstigande summan avser årets kapitaltillskott.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 397 293
Årets resultat	-744 651
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 129 000
Totalt	-5 270 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	260 850
Balanseras i ny räkning	-5 270 944

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	4 097 758	3 973 201
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 000
Summa rörelseintäkter		4 097 758	3 982 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 200 307	-1 816 654
Övriga externa kostnader	9	-394 663	-338 999
Personalkostnader	10	-109 112	-107 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 193 448	-1 193 448
Summa rörelsekostnader		-3 897 530	-3 456 468
RÖRELSERESULTAT		200 228	525 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 233	19 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-953 410	-1 123 153
Summa finansiella poster		-941 177	-1 103 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-740 950	-577 768
Skatt		-3 701	0
ÅRETS RESULTAT		-744 651	-577 768

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	168 795 871	169 989 319
Summa materiella anläggningstillgångar		168 795 871	169 989 319
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 795 871	169 989 319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-360
Övriga fordringar	13	1 055 039	1 361 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121 855	137 865
Summa kortfristiga fordringar		1 176 894	1 498 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 973	0
Summa kassa och bank		9 973	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 186 867	1 498 747
SUMMA TILLGÅNGAR		169 982 738	171 488 066

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 779 174	140 533 832
Fond för yttre underhåll		3 807 490	2 694 983
Summa bundet eget kapital		144 586 664	143 228 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 526 293	-2 836 018
Årets resultat		-744 651	-577 768
Summa fritt eget kapital		-5 270 944	-3 413 786
SUMMA EGET KAPITAL		139 315 720	139 815 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 548 500	0
Summa långfristiga skulder		18 548 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 345 265	30 989 590
Leverantörsskulder		95 261	72 628
Skatteskulder		16 521	10 480
Övriga kortfristiga skulder		121 812	50 859
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	539 659	549 480
Summa kortfristiga skulder		12 118 518	31 673 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 982 738	171 488 066

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	200 228	525 732
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 193 448	1 193 448
	1 393 676	1 719 180
Erhållen ränta	12 233	19 653
Erlagd ränta	-983 392	-1 104 107
Betald inkomstskatt	-3 701	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	418 815	634 726
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 944	-118 608
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 788	52 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 547	568 232
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	245 342	0
Amortering av lån	-1 095 825	-790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-850 483	-790 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-290 936	-221 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 355 531	1 577 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 064 595	1 355 531

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eklyckan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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:

Byggnad	0,83 - 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

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	3 318 288	3 160 116
Årsavgift bostäder, kap tillsk	131 430	212 359
Hysesintäkter garage	85 100	83 900
Hysesintäkter p-plats	242 500	229 500
El, moms	238 651	211 067
Elintäkter laddstolpe	27 750	21 600
Elintäkter laddstolpe moms	38 912	32 551
Nycklar/lås vidarefakturering	366	0
Pantsättningsavgift	7 644	5 730
Överlåtelseavgift	5 843	15 643
Administrativ avgift, moms	0	539
Administrativ avgift	1 274	196
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	4 097 758	3 973 201

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	9 000
Summa	0	9 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 153	650
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 794	11 518
Larm och bevakning	53 240	39 779
Städning enligt avtal	54 324	52 112
Hissbesiktning	3 500	6 599
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 440	0
Brandskydd	4 813	4 813
Gårdkostnader	13 511	24 916
Gemensamma utrymmen	0	6 406
Snöröjning/sandning	56 130	102 463
Serviceavtal	68 494	42 367
Mattvätt/Hyrmattor	19 781	23 901
Förbrukningsmaterial	665	12 088
Summa	306 844	327 613

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	2 025
Dörrar och lås/porttele	36 262	20 358
VVS	16 688	16 205
Värmeanläggning/undercentral	24 233	248
Ventilation	39 221	3 269
Elinstallationer	34 560	30 527
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 977
Hissar	3 840	0
Tak	17 917	0
Balkonger/altaner	2 892	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 110
Garage/parkering	42 503	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 176
Summa	218 116	84 895

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1	0
Värmeanläggning	102 105	0
Elinstallationer	158 744	0
Tak	0	16 493
Summa	260 850	16 493

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	433 046	555 439
Utbetalning elstöd	0	64 742
Uppvärmning	395 817	343 936
Vatten	298 173	231 804
Sophämtning/renhållning	41 319	58 461
Summa	1 168 355	1 254 381

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 394	6 407
Bredband	162 168	121 626
Fastighetsskatt	7 580	5 240
Summa	246 142	133 273

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	6 271
Tele- och datakommunikation	10 431	12 122
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	25 625
Styrelseomkostnader	224	600
Fritids och trivselkostnader	2 127	23 811
Föreningskostnader	14 692	7 484
Förvaltningsarvode enl avtal	219 232	204 497
Överlåtelsekostnad	6 174	22 066
Pantsättningskostnad	11 466	8 601
Korttidsinventarier	399	0
Administration	2 355	2 299
Konsultkostnader	79 888	25 625
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Summa	394 663	338 999

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	99 004	96 000
Arbetsgivaravgifter	10 108	11 367
Summa	109 112	107 367

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	953 410	1 122 898
Dröjsmålsränta	0	255
Summa	953 410	1 123 153

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 380 907	182 380 907
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 380 907	182 380 907
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 391 588	-11 198 140
Årets avskrivning	-1 193 448	-1 193 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 585 036	-12 391 588
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 795 871	169 989 319
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 444 000	85 524 000
Taxeringsvärde mark	17 114 000	20 400 000
Summa	107 558 000	105 924 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	417	5 711
Transaktionskonto	537 747	482 968
Borgo räntekonto	516 876	872 563
Summa	1 055 039	1 361 242

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 051	23 553
Förutbet el	10 620	0
Förutbet försäkr premier	23 686	70 472
Förutbet bredband	41 659	40 542
Upplupna intäkter	28 839	3 298
Summa	121 855	137 865

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,96 %	4 795 265	5 077 340
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,05 %	8 907 500	9 007 500
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,74 %	6 350 000	6 450 000
Stadshypotek AB	2030-03-01	3,14 %	9 841 000	9 941 000
Summa			29 893 765	30 989 590
Varav kortfristig del			21 086 265	30 989 590

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 393 765 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	2 904	2 555
Uppl kostn el	44 908	57 883
Uppl kostnad Värme	55 300	33 322
Uppl kostn räntor	103 493	133 475
Förutbet hyror/avgifter	333 054	322 245
Summa	539 659	549 480

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 100 000	46 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Härryda

Bo Torbjörn Enberg
Styrelseledamot

Christer Svensson
Styrelseledamot

Jan Fröberg
Suppleant

Jan-Enar Roland Mattsson
Ordförande

Lisbeth Engelbrekt
Suppleant

Stefan Jacobsson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 14:39

DOCUMENT ID:

BJctKUjR-I

ENVELOPE ID:

BkeYtKLoRWI-BJctKUjR-I

DOCUMENT NAME:

Brf Eklyckan, 769623-5568 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

98712cae584e1b11fe9e4295f87ad7260f2ae62f48d028d
c5d3d860f2056f8a13f3de136e5d67ca6427b4a8a16fb9a
fc7e38c5df28021860c9c26030c0f3e36a

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. Jan-Enar Roland Mattsson	 Signed	08.05.2026 16:15	eID	Swedish BankID
janenar.mattsson@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 16:10	Low	IP: 155.4.132.77
2. Christer Svensson	 Signed	09.05.2026 06:25	eID	Swedish BankID
uc.svensson@telia.com	Authenticated	08.05.2026 18:32	Low	IP: 217.208.8.8
3. STEFAN JACOBSSON	 Signed	09.05.2026 11:13	eID	Swedish BankID
stefanjacobsson51@gmail.com	Authenticated	09.05.2026 10:40	Low	IP: 81.225.75.165
4. Torbjörn Bo Enberg	 Signed	09.05.2026 11:23	eID	Swedish BankID
teg17@outlook.com	Authenticated	09.05.2026 11:22	Low	IP: 217.209.182.66
5. JAN ERIK HÅKAN FRÖBERG	 Signed	09.05.2026 21:01	eID	Swedish BankID
jan.e.h.froberg@telia.com	Authenticated	09.05.2026 20:59	Low	IP: 213.67.17.123
6. LISBETH INGELA ENGELBREKT	 Signed	11.05.2026 15:53	eID	Swedish BankID
lisbeth.engelbrekt@hotmail.com	Authenticated	11.05.2026 15:44	Low	IP: 78.70.178.172
7. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	13.05.2026 08:09	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2026 07:56	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsföreningen Eklyckan

Org.nr 769623-5568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklyckan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Eklyckans 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eklyckan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 14:39

DOCUMENT ID:

Sk9KYIIRZx

ENVELOPE ID:

SkZtttUs0be-Sk9KYIIRZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Eklyckan 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

ee5048ff3c3efd61f8835a5d9cac1ad245cb9bf07b0786c

bad8e3629d291927c774f0d653d1441ab35ed44df3bff2

0550f1672a9516dac2f2857596264071a92

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	13.05.2026 08:09	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2026 07:56	Low	IP: 213.88.193.73

* 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