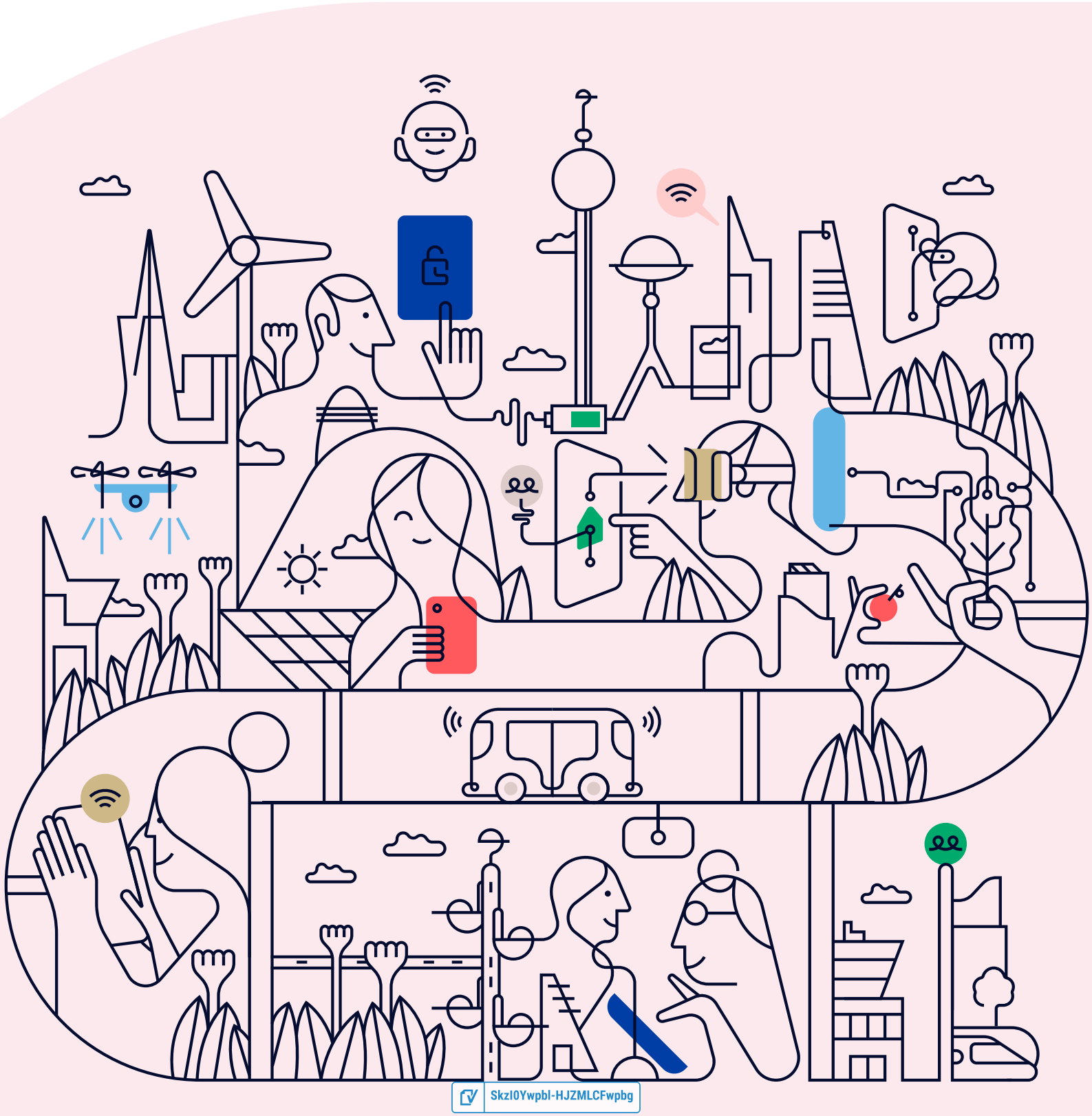
2025

Årsredovisning

Brf Åbergs Lycka 2



SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åbergs Lycka 2

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 16

SkzI0YwpbI-HJZMLCFwpbg

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.

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

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 utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-27 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
Åberg 16	2022	Uddevalla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher - IF Försäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna .

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 755 kvm och 2 lokaler om 160 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 915 kvm.

Styrelsens sammansättning

Morgan Ekberg	Ordförande
Jörgen Sundberg	Kassör
Kjell Olav Kristiansen	Styrelseledamot
Slavko Kazic	Styrelseledamot
Enkeleda Kabashi	Suppleant
Visnja Pralica	Suppleant

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Nyman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Datainsamling för fakturering	Infometric
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandelsbolag	Skellefteå kraft
Elnätsleverantör	Uddevalla energi
Fastighetsförvaltaren	Riksbyggen
Finansieringsbolag	Stadshypotek
Försäkringsbolag	IF försäkring
Teknik/inpassering	Assemblin
Vatten/avlopp	Västvatten

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men kommer att tas fram/påbörjas under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar av lånevillkor vilket inneburit lägre räntekostnader.
Investering har skett i laddstolpar.
Beslut har fattats om höjda avgifter med 3% för 2026.

Förändringar i avtal

Försäkringsbolaget från Dina försäkringar till IF.

Övrigt

Garantibesiktning (2 års) har skett i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

SkzI0YwpbI-HJZMLCFwpbg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 655 025	1 513 851	68 831	-
Resultat efter fin. poster	-152 715	-850 786	-66 557	-
Soliditet (%)	71	71	32	-
Yttre fond	129 250	76 600	-	-
Taxeringsvärde	41 996 000	19 398 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	679	471	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	78,8	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 279	13 414	20 554	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 170	12 293	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	337	-27	7	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	33	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	15	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	81	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,03	19,73	-	-

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 vatten (totalt 45 319 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

SkzI0YwpbI-HJZMLCFwpbg

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en förlust om -152 715 kr. Förlusten beror i huvudsak på att föreningen tillämpar linjära avskrivningar på byggnaden, vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassaflödet.
Föreningens sparande per kvadratmeter uppgår till 337 kr, vilket innebär att det löpande kassaflödet täcker både drift och räntekostnader samt bidrar till framtida underhåll. Föreningen har en stabil likviditet. Framtida ekonomiska åtaganden bedöms kunna finansieras genom befintliga medel och planerade avgiftsjusteringar i takt med inflation och ränteutveckling.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	61 100 000	-	-	61 100 000
Fond, yttre underhåll	76 600	-	52 650	129 250
Balanserat resultat	-143 157	-850 786	-52 650	-1 046 593
Årets resultat	-850 786	850 786	-152 715	-152 715
Eget kapital	**60 182 657**	**0**	**-152 715**	**60 029 942**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-993 943
Årets resultat	-152 715
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 650
Totalt	**-1 199 308**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-1 199 308**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 655 025	1 513 851
Övriga rörelseintäkter	3	180	0
Summa rörelseintäkter		**1 655 205**	**1 513 851**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-564 760	-344 382
Övriga externa kostnader	8	-91 201	-244 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 684	-798 684
Summa rörelsekostnader		**-1 454 645**	**-1 387 075**
RÖRELSERESULTAT		**200 561**	**126 776**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		269	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-353 545	-977 562
Summa finansiella poster		**-353 276**	**-977 562**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-152 715**	**-850 786**
ÅRETS RESULTAT		**-152 715**	**-850 786**

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	83 036 075	83 834 759
Maskiner och inventarier	11	126 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**83 162 975**	**83 834 759**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**83 162 975**	**83 834 759**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 693	35 654
Övriga fordringar	12	847 582	429 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 531	212 449
Summa kortfristiga fordringar		**914 806**	**677 402**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**914 806**	**677 402**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 077 781**	**84 512 161**

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 100 000	61 100 000
Fond för yttre underhåll		129 250	76 600
Summa bundet eget kapital		**61 229 250**	**61 176 600**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 046 593	-143 157
Årets resultat		-152 715	-850 786
Summa ansamlad förlust		**-1 199 308**	**-993 943**
SUMMA EGET KAPITAL		**60 029 942**	**60 182 657**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 379 328	7 768 331
Summa långfristiga skulder		**15 379 328**	**7 768 331**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 925 668	15 772 669
Leverantörsskulder		199 028	25 696
Skatteskulder		67 460	66 134
Övriga kortfristiga skulder		28 157	20 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	448 198	676 660
Summa kortfristiga skulder		**8 668 511**	**16 561 173**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 077 781**	**84 512 161**

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**200 561**	**126 776**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	798 684	798 684
	999 245	**925 460**
Erhållen ränta	269	0
Erlagd ränta	-344 862	-942 466
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**654 652**	**-17 006**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	207 989	-258 319
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-54 344	-21 900 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**808 297**	**-22 175 825**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-126 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-126 900**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	33 565 000
Upptagna lån	0	23 600 000
Amortering av lån	-236 004	-59 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-36 072 788
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-236 004**	**21 033 212**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**445 393**	**-1 142 613**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**365 574**	**1 508 187**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**810 967**	**365 574**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åbergs Lycka 2 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.

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, 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 %
Stamledningar Värme	2,50 %
El, Yttertak och Hissar	2,00 %
Fasader	1,67 %

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.

Latent skatt
Föreningens fastighet har förvärvats via aktiebolag och förvärvet har redovisats enligt RedU9. Transaktionerna innebär att det föreligger en uppskjuten skatteskuld om ca 2 065 tkr. Då föreningen är en äkta bostadsrättsförening och syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen.

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.

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 179 204	1 172 007
Hyresintäkter lokaler, moms	270 096	170 773
Hyresintäkter garage	153 200	113 734
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-34 669	0
Kallvatten, moms	21 171	13 919
Varmvatten, moms	21 052	7 172
Elintäkter laddstolpe moms	26 508	20 032
Påminnelseavgift	1 080	720
Dröjsmålsränta	0	58
Pantsättningsavgift	1 764	10 503
Överlåtelseavgift	7 350	4 299
Administrativ avgift, moms	588	0
Administrativ avgift	588	637
Vidarefakturerade kostnader	7 096	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	**1 655 025**	**1 513 851**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	180	0
Summa	**180**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	117 563	76 808
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 807	0
Gårdkostnader	1 448	0
Gemensamma utrymmen	6 141	0
Snöröjning/sandning	2 564	6 850
Serviceavtal	28 891	26 159
Summa	**158 414**	**109 817**

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	6 774	0
Ventilation	904	0
Elinstallationer	3 961	5 375
Vattenskada	7 096	0
Summa	**18 735**	**5 375**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 081	63 947
Uppvärmning	126 943	63 743
Vatten	56 306	27 802
Sophämtning/renhållning	36 619	30 481
Summa	**286 949**	**185 972**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 043	6 828
Kabel-TV	0	2 900
Bredband	3 649	0
Fastighetsskatt	33 970	33 490
Summa	**75 662**	**43 218**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	363	0
Tele- och datakommunikation	3 473	1 526
Juridiska åtgärder	8 605	0
Inkassokostnader	3 081	3 916
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	61	60
Revisionsarvoden extern revisor	19 785	20 000
Föreningskostnader	480	488
Förvaltningsarvode enl avtal	42 887	43 493
Överlåtelsekostnad	7 252	2 866
Pantsättningskostnad	1 745	7 736
Korttidsinventarier	1 525	0
Administration	1 945	2 071
Övriga externa kostnader	0	161 852
Summa	**91 201**	**244 008**

SkzI0YwpbI-HJZMLCFwpbg

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	352 081	977 562
Dröjsmålsränta	495	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	969	0
Summa	**353 545**	**977 562**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 700 000	84 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**84 700 000**	**84 700 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-865 241	-66 557
Årets avskrivning	-798 684	-798 684
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 663 925**	**-865 241**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**83 036 075**	**83 834 759**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 632 600*	*10 632 600*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 752 000	14 377 000
Taxeringsvärde mark	4 244 000	5 021 000
Summa	**41 996 000**	**19 398 000**

NOT 11, INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Ingående	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 900	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	126 900	0

SkzI0YwpbI-HJZMLCFwpbg

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 646	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 811
Avräkning byggare	2 969	60 914
Transaktionskonto	810 967	365 574
Summa	**847 582**	**429 299**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet fast skötsel	27 017	26 708
Förutbet försäkr premier	7 799	34 143
Upplupna intäkter	5 715	151 598
Summa	**40 531**	**212 449**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek				15 694 001
Stadshypotek	2026-12-01	2,70 %	7 768 332	7 846 999
Stadshypotek	2027-12-01	2,59 %	7 768 332	
Handelsbanken	2028-12-01	2,73 %	7 768 332	
Summa			**23 304 996**	**23 541 000**
Varav kortfristig del			7 925 668	15 772 669

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 124 976 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.

SkzI0YwpbI-HJZMLCFwpbg

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 302	659
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	998
Uppl kostn el	7 127	11 479
Uppl kostnad Värme	15 931	10 991
Uppl kostn kabel-TV	0	200
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	43 779	35 096
Uppl kostnad Sophämtning	2 869	2 431
Uppl kostn bredband	327	0
Förutbet hyror/avgifter	135 863	119 806
Övriga uppl kostn och förutb int	195 000	475 000
Summa	**448 198**	**676 660**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 600 000	23 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Morgan Ekberg
Ordförande

Jörgen Sundberg
Kassör

Kjell Olav Kristiansen
Styrelseledamot

Slavko Kazic
Styrelseledamot

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor

SkzI0YwpbI-HJZMLCFwpbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 08:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.04.2026 14:19

DOCUMENT ID:
HJZMLCFwpbg

ENVELOPE ID:
SkzI0Ywpbl-HJZMLCFwpbg

DOCUMENT NAME:
Brf Åbergs Lycka 2, 769639-1882 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
7671ac9a455cca78ac494b087b95bb1ffe1efa2d723a2d3116bbf14e330518a7bd822287b9a67dc7245579bd6f69db97756d4eb5f224ba2a4a91e2bb721e7df3

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. **Sune Sven Morgan Ekberg**	**Signed**	**23.04.2026 15:54**	**eID**	**Swedish BankID**
morgan.s.ekberg@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 15:53	Low	IP: 90.225.43.81
2. **SLAVKO KAZIC**	**Signed**	**23.04.2026 15:58**	**eID**	**Swedish BankID**
slavkokazicpt@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 15:56	Low	IP: 94.191.137.35
3. **KJELL OLAV KRISTIANSEN**	**Signed**	**27.04.2026 07:57**	**eID**	**Swedish BankID**
kjellolavkristiansen48@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 07:55	Low	IP: 85.52.142.87
4. **GÖSTA JÖRGEN SUNDBERG**	**Signed**	**28.04.2026 07:59**	**eID**	**Swedish BankID**
jorgen.sundberg@omek.se	Authenticated	28.04.2026 07:58	Low	IP: 95.193.195.164
5. **MAGNUS NYMAN**	**Signed**	**28.04.2026 08:53**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus@nymansrevision.se	Authenticated	28.04.2026 08:50	Low	IP: 83.223.18.40

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

MAGNUS NYMAN
REVISORER

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2
Org.nr 769639-1882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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.

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
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 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 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

HJG80Fv6bx-rkzLAKP6Ze

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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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.

HJG80Fv6bx-rkzLAKP6Ze

MAGNUS NYMAN
REVISORER

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
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 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 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 överträdelser 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.

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Magnus Nyman
Auktoriserad revisor

HJG80Fv6bx-rkzLAKP6Ze

SEALED BY Verified HJG80FV6BX-RKZLAKP6ZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 08:54

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.04.2026 14:19

DOCUMENT ID:
rkzLAKP6Ze

ENVELOPE ID:
HJG80Fv6bx-rkzLAKP6Ze

DOCUMENT NAME:
Brf Åbergs Lycka 2 revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:
e0b0c4ab9923abef9c084ef92f2e97c3a6dec116eb03f377db7fbe9f891afb366dafdc2bd1df4e0622d68df094745dc7d1e604d6aa467e6e4191ad4feb6ff1ab

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS NYMAN	Signed	28.04.2026 08:54	eID	Swedish BankID
magnus@nymansrevision.se	Authenticated	28.04.2026 08:53	Low	IP: 83.223.18.40

* 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