



Årsredovisning 2025

Brf Södra Klinten i Uddevalla



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Södra Klinten i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-1758 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SÖDRA KLINTEN 8	1961-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	90
18	p-platser	0
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 551
Totalt 77 objekt		3 641

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 12 st 2 rok, 22 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen har tecknat följande avtal:

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk förvaltning samt underhållsplan
Uddevalla Energi AB - el, fjärrvärme, renhållning
Varberg Energimarknad AB - el
Uddevalla Vatten AB - vatten
Curator Hiss AB - hisslarm
Emery Fastighetsservice AB - fastighetsskötsel
SESO Städservice AB - städning
Tele2 - kabel-TV
Telia Sverige AB - telefon, bredband

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Pedersen	Ordförande
Leif Svensson	Ledamot
Kent-Ove Johansson	Ledamot
Jörgen Torstensson	Ledamot
Ulf Björklund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Pedersen, Kent Ove Johansson och Jörgen Torstensson

Firman tecknas två i förening av Leif Svensson, Kent-Ove Johansson, Karin Pedersen, Ulf Björklund och Jörgen Torstensson.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Gustavsson (sammankallande) och Tore Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

Årsavgiften höjs fr.o.m 2026-04-01 med 2,66%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-10.

Beslut att omvandla lokalen till bostäder togs på extra stämma 2023-03-22 samt extra föreningsstämma 2023-10-19 där stämman beslutade att omvandla lokalen till bostäder eller annan verksamhet. Sedan dess har avtal tecknats med Bostadsbolaget i Ljungskile AB som omvandlar lokalen till tio nya lägenheter. Dessa uppgår sedan i befintlig bostadsrättsförening. Under 2025 har samtliga tio lägenheter färdigställts inom avtalad tid, senast 260630, och föreningen har fått sex nya medlemmar.

231207 hölls en extrastämma ang ombyggnad/utökning av befintliga balkonger. Stämman röstade 100 % ja till frågan, och utbyte av balkonger har skett under 2024. Dessutom har 10 st nya balkonger på de nedre våningsplanen tillkommit. Balkongerna har finansieras av ett nytt lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Fasadrenovering
2003	Elstambyte
2003	Rörstambyte inkl ombyggnad av badrum
2003	Hissombyggnad
2011	Takomläggning
2015	Lokalombyggnad
2016/17	Lokalombyggnad, del av våning 2
2018	Fönster- och balkongdörrsbyte
2020/21	Ombyggnad av ventilation i lokalen
2023/24	Påbörjande av ombyggnad till lägenheter samt balkonger
2024	Färdigställande av sex nya lägenheter. Utbyte av befintliga balkonger samt 10 st nybyggda till de nedre våningsplanen.
2025	De tio nya lägenheterna är färdigställda.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen arbetar med löpande underhåll av fastigheten och dess inventarier. Slitaget på fastigheten är litet, och underhåll och utbyten görs efter behov.

Årtal	Åtgärd
2030	Termostatventiler
2030	Trapphusmålning
2030	Elinstallationer, allmänna utrymmen
2025	Färdigställande av de återstående fyra lägenheterna genom entreprenörens försorg

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 10 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	242	123	155	222
Skuldsättning, kr/kvm	5 679	6 283	3 060	3 122	3 181
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 823	6 546	3 595	3 668	3 738
Räntekänslighet, %	7	8	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	214	197	145	153	139
Årsavgifter, kr/kvm	823	682	545	529	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	88	94	81	75
Totala intäkter, kr/kvm	823	794	494	555	598
Nettoomsättning, tkr	2 993	2 404	2 132	2 435	2 625
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	356	132	272	565
Soliditet, %	19	17	22	22	18

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten det är nu positivt, se kassaflödesanalys med 515 990 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 176 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden och stärka sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,66% från 2026-04-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	446 273	0	0	446 273
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	623 830	0	560 000	1 183 830
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 682 049	0	287 300	4 969 349
S:a bundet eget kapital, kr	5 752 152	0	847 300	6 599 452
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 600 546	355 501	-287 300	-1 532 345
Årets resultat, kr	355 501	-355 501	-13 486	-13 486
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 245 045	0	-300 786	-1 545 831
S:a eget kapital, kr	4 507 107	0	546 514	5 053 621

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 336 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 700 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 245 045
Årets resultat, kr	-13 486
Reservation till underhållsfond, kr	-336 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 545 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 545 831

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 992 529	2 404 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 000	262 438
Summa Rörelseintäkter		2 996 529	2 666 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 683 969	-1 357 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 691	-27 144
Personalkostnader	Not 6	-89 929	-90 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-606 366	-423 759
Summa Rörelsekostnader		-2 446 955	-1 899 075
Rörelseresultat		549 575	767 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 268	31 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 328	-443 571
Summa Finansiella poster		-563 060	-412 198
Resultat efter finansiella poster		-13 486	355 501
Resultat före skatt		-13 486	355 501
Årets resultat		-13 486	355 501

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 714 116	24 206 214
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 029 152	161 375
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 743 268	24 367 589
Summa Anläggningstillgångar		24 743 268	24 367 589

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 398 621	1 983 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 947	85 341
Summa Kortfristiga fordringar		1 489 038	2 069 149
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		300 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 789 038	2 069 149
Summa Tillgångar		26 532 306	26 436 737

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 630 103	1 070 103
Fond för yttre underhåll	4 969 349	4 682 049
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 599 452	5 752 152
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 532 345	-1 600 546
Årets resultat	-13 486	355 501
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 545 831	-1 245 045
Summa Eget kapital	5 053 621	4 507 107

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	15 437 500	16 447 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	15 437 500	16 447 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 105 240 000	4 650 000
Leverantörsskulder	150 408	104 747
Skatteskulder	-18 075	7 771
Övriga kortfristiga skulder	0	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11668 851	419 613
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 041 184	5 482 130
Summa Skulder	21 478 684	21 929 630
Summa Eget kapital och skulder	26 532 306	26 436 737

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	549 575	767 699	
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	606 366	423 759	
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	606 366	423 759	
Erhållen ränta	2 268	31 373	
Erlagd ränta	-566 144	-401 054	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	592 064	821 777	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 944	40 976	
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 130	-1 923 047	
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-76 074	-1 882 071	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	515 990	-1 060 294	
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-982 045	-7 965 716	
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-982 045	-7 965 716	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upplåtelseavsatser	560 000	0	
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-420 000	7 672 500	
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	140 000	7 672 500	
Årets kassaflöde	-326 055	-1 353 510	
Likvida medel vid årets början	1 976 829	3 330 339	
Likvida medel vid årets slut	1 650 774	1 976 829	



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2924 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 921 136	2 199 130
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	159 047
	Hyror lokaler	0	133 935
	Hyror garage och parkeringsplatser	103 840	59 240
	Övriga primära intäkter	-933	-1 572
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 024 043	2 549 780
	Avgiftsbortfall	-31 514	-7 610
	Hyresbortfall	0	-137 835
	<i>Summa</i>	-31 514	-145 445
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 992 529	2 404 335
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 000	0
	Övriga sekundära intäkter	0	262 438
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 000	262 438
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-277 885	-243 104
	Snö och halk-bekämpning	-5 094	-25 698
	Reparationer	-214 856	-161 725
	Planerat underhåll	-48 700	0
	El	-120 872	-84 385
	Uppvärmning	-488 856	-376 321
	Vatten	-171 053	-141 507
	Sophämtning	-79 371	-56 499
	Fastighetsförsäkring	-57 770	-53 238
	Kabel-TV och bredband	-118 479	-95 154
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 034	-119 877
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 683 969	-1 357 508

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 184	-11 914
	Extern revision	-52 525	-3 050
	Föreningsverksamhet	-5 625	-7 313
	Övriga förvaltningskostnader	-2 357	-4 867
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 691	-27 144
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 440	-77 078
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Sociala avgifter	-13 489	-12 586
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-89 929	-90 663
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-603 509	-423 759
	Avskrivning på markanläggning	-2 857	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-606 366	-423 759

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 829 071	24 024 519
	Ingående anskaffningsvärde mark	386 400	386 400
	Årets investeringar	114 268	9 804 552
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 329 739	34 215 471
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 009 258	-9 585 499
	Årets avskrivningar	-606 366	-423 759
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 615 623	-10 009 258
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 714 116	24 206 214
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	21 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 461 000	3 799 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 239 000	1 668 000
	<i>Summa</i>	35 300 000	36 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 750 000	22 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 750 000	22 750 000

Taxeringsvärden har ändrats för att lokaler är ombyggda till bostadsrätter.

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	161 375	2 000 211
	Årets investeringar	867 777	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 838 836
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 029 152	161 375

Pågående nyanläggningar är ett Passage system, färdigställs feb 2026. Balkong byggnationen kommer färdigställas jan 2026.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2028-05-24	7 760 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2027-11-25	562 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2027-11-25	2 300 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,41%	2026-12-22	2 700 000	0
Nordea Hypotek AB	1,71%	2027-02-17	3 125 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2,45%	2026-12-22	2 167 500	47 500
Nordea Hypotek AB	2,71%	2028-10-18	2 062 500	62 500
			20 677 500	420 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 372 500

Lån som ska konverteras inom ett år 4 867 500

Kortfristig del 5 240 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	427 423	268 892
Upplupna räntekostnader	62 931	63 747
Övriga upplupna kostnader	178 497	86 974
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	668 851	419 613

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-06-12.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Klinten i Uddevalla, org.nr. 758500-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Klinten i Uddevalla 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 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 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 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 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 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. Risker 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 Södra Klinten i Uddevalla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Södra Klinten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580947918**

Karin Pedersen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 08:18:35



Jörgen Torstensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 09:43:46



Leif Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 10:39:22



Kent-Ove Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 08:53:07



Ulf Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 09:19:33



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 12:46:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Södra Klinten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580904479**

Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 12:45:37



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.