



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärleksudden

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mullsjö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gyljeryd 1:55	2022	Mullsjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 218 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 218 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Eskil Johannes Johansson	Ordförande och firmatecknare
David Vik	Ställföreträdande sekreterare
Kristofer Eriksson	Kassör, sekreterare och firmatecknare
Mattias Nore	Fastighetsansvarig och firmatecknare
Azra Edin	Ledamot

Valberedning

Arne Hedman
Emelie Elvebakk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Kristofer Eriksson, Rolf Eskil Johannes Johansson och Lars Mattias Nore

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor Azets

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och nätagift	Vattenfall
Föreningens skulder	OBOS Bank
Föreningens skulder	Nordea Hypotek
Försäkringsförmedling	Gallagher
Snöröjning	Mullsjö Åkeri AB
Sophantering	June avfall och miljö AB
Vatten och avlopp	Memab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Eftersom två tredjedelar av föreningens lån löpte ut under 2025 beslutade styrelsen att omförhandla dessa från OBOS Bank till Nordea vilket har lett till lägre kostnader. Vår samlade bedömning var att medlemmarna önskar sänkt avgift och styrelsen räknade med att klara 15 % i bostadsavgiftssänkning. Däremot hade vi inte räknat med att det nya bokföringsregelverket, K3, som träder i kraft för alla bostadsrättsföreningar i Sverige år 2026 skulle innebära högre avskrivningar. För att minimera risken för negativa resultat inför räkenskapsåret 2026 beslutade styrelsen att avgiften skulle höjas med 2 % från 1 januari 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med -15%.

Förändringar i avtal

Föreningens avtal med vattenfall har omförhandlats så att kostnaderna sänks dels för att avtalet är fossilfri mix men också för att det numera mäter kvartspris istället för månadsmedelvärde. Föreningens försäkring är omförhandlad via Gallagher BRF-Trygg med hjälp av försäkringsförmedlare vilket har lett till ytterligare kostnadsreduceringar.

Övriga uppgifter

Styrelsen beslutade att sätta upp tre trafikskyltar, Varning för Lekande Barn, vid föreningens infarter. Utöver detta ansågs medlemmarnas postbox bli i allt sämre skick ty dess lutning ökar år för år. Om det fick fortsätta obehindrat är vår bedömning att den kommer den att välta. Flera förslag diskuterades av styrelsen men tillslut beslutade vi att staga upp staketet som postboxen sitter på med spännband och motvikter. En temporär men kostnadseffektiv lösning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 651 648	1 541 729	776 165	-
Resultat efter fin. poster	-630 039	-123 624	-44 789	-
Soliditet (%)	65	65	65	27
Yttre fond	277 127	177 127	77 127	-
Taxeringsvärde	34 537 000	29 993 000	20 993 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	690	544	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	82,1	69,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 255	11 531	11 629	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 255	11 531	11 629	-
Sparande / kvm totalyta, kr	140	175	115	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	4	3,7	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	31	65,8	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	44	34	69,5	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	4,79	-	-
Räntekänslighet (%)	14,92	16,7	13,93	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det nya bokföringsregelverket K3 trädde i kraft redan detta år vilket innebär att avskrivningarna har blivit cirka 500 000 kronor högre jämfört med tidigare år. Styrelsen har redan utfört arbetet med att minska på våra kostnader som t.ex. att omplacera föreningens lån, ökade amorteringar på drygt 600 000 kr totalt och avsevärt minska kostnaden för kommande stämmor.

Den enda signifikanta kostnadsförminskningen som vi bedömer kan göras på medellång sikt är omplacering av cirka 1/3 av föreningens lån från dagens dryga 4.5 % ränta till knappt 3 %. Dock löper bindningstiden för detta lån ut i juni 2027, vilket då påverkar resultatet först om två årsredovisningar och inte nu. Denna kostnadsbesparing är på cirka 100 till 150 tusen kronor per år. De 2/3 av lånen som redan är omplacerade detta räkenskapsår orsakade således en kostnadsbesparing på cirka 200 till 300 tusen kronor per år.

Vår bedömning är dock att små bostadsavgiftshöjningar på mellan 1 och 3 % årligen kommer att vara nödvändiga för att minska förlusten varje år och på så sätt tillslut eliminera förlusten helt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 350 000	-	-	48 350 000
Fond, yttre underhåll	177 127	-	100 000	277 127
Balanserat resultat	-203 122	-123 624	-100 000	-426 746
Årets resultat	-123 624	123 624	-630 039	-630 039
Eget kapital	48 200 381	0	-630 039	47 570 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-326 746
Årets resultat	-630 039
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
Totalt	-1 056 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 056 785

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	1 651 648	1 541 729
Övriga rörelseintäkter	3	59 088	324 459
Summa rörelseintäkter		1 710 736	1 866 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-224 320	-142 960
Övriga externa kostnader	8	-137 349	-104 111
Personalkostnader	9	-28 635	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-940 476	-512 664
Summa rörelsekostnader		-1 330 780	-759 735
RÖRELSERESULTAT		379 956	1 106 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	347
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 009 995	-1 230 425
Summa finansiella poster		-1 009 995	-1 230 078
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-630 039	-123 624
ÅRETS RESULTAT		-630 039	-123 624

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	72 497 806	73 438 282
Summa materiella anläggningstillgångar		72 497 806	73 438 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 497 806	73 438 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 533	0
Övriga fordringar	12	115	120 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 391	36 563
Summa kortfristiga fordringar		45 039	157 445
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		277 424	512 625
Summa kassa och bank		277 424	512 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		322 463	670 070
SUMMA TILLGÅNGAR		72 820 269	74 108 352

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 350 000	48 350 000
Fond för yttre underhåll		277 127	177 127
Summa bundet eget kapital		48 627 127	48 527 127
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-426 746	-203 122
Årets resultat		-630 039	-123 624
Summa ansamlad förlust		-1 056 785	-326 746
SUMMA EGET KAPITAL		47 570 342	48 200 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 380 235	25 360 414
Summa långfristiga skulder		8 380 235	25 360 414
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 583 158	215 836
Leverantörsskulder		53 173	35 943
Skatteskulder		0	83 972
Övriga kortfristiga skulder		38 628	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	194 734	211 806
Summa kortfristiga skulder		16 869 693	547 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 820 269	74 108 352

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	379 956	1 106 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	940 476	512 664
	1 320 432	1 619 117
Erhållen ränta	0	347
Erlagd ränta	-1 024 427	-1 232 789
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	296 005	386 676
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	112 406	95 868
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 754	-120 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 657	361 841
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-612 857	-215 833
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-612 857	-215 833
ÅRETS KASSAFLÖDE	-235 200	146 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	512 625	366 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	277 424	512 625

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärleksudden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,27 %
Yttertak	2,60 %
Fasader	2,60 %
Fönster	1,70 %
Stamledningar VA	2,06 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Ventilation	3,52 %
El	2,06 %

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.

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	1 610 888	1 797 096
Årsavgifter - avsägelser	-27 228	-328 059
Vatten	61 992	62 241
Dröjsmålsränta	0	225
Pantsättningsavgift	2 910	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	8 884
Administrativ avgift	147	196
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Summa	1 651 648	1 541 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	59 088	324 459
Summa	59 088	324 459

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Gårdkostnader	347	0
Snöröjning/sandning	33 413	29 156
Förbrukningsmaterial	140	0
Summa	33 900	29 156

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Fasader	9 631	0
Mark/gård/utemiljö	4 615	0
Summa	14 246	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	8 426	8 465
Vatten	89 623	67 850
Sophämtning/renhållning	41 562	37 489
Summa	139 611	113 804

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 563	0
Summa	36 563	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 000	35 000
Föreningskostnader	37 926	488
Förvaltningsarvode enl avtal	43 753	41 990
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	3 528	6 020
Administration	4 886	3 708
Konsultkostnader	5 619	6 875
Summa	137 349	104 111

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	21 900	0
Arbetsgivaravgifter	6 735	0
Summa	28 635	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 007 762	1 230 320
Dröjsmålsränta	1	105
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 232	0
Summa	1 009 995	1 230 425

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 250 000	74 250 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 250 000	74 250 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-811 718	-299 054
Årets avskrivning	-940 476	-512 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 752 194	-811 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 497 806	73 438 282
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 730 000</i>	<i>12 730 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	3 537 000	2 993 000
Summa	34 537 000	29 993 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	115	84 319
Övriga kortfristiga fordringar	0	36 563
Summa	115	120 882

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	38 391	36 563
Summa	38 391	36 563

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
OBOS Bank	2027-06-20	4,52 %	8 452 167	8 524 100
OBOS Bank	Löst	-	-	8 526 075
OBOS Bank	Löst	-	-	8 526 075
Nordea Hypotek AB	2026-09-23	2,98 %	8 255 613	-
Nordea Hypotek AB	2026-09-23	2,79 %	8 255 613	-
Summa			24 963 393	25 576 250
Varav kortfristig del			16 583 158	215 836

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 943 733 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	780	810
Uppl kostnad Extern revisor	0	35 000
Uppl kostn räntor	24 472	38 904
Uppl kostnad arvoden	0	7 500
Uppl lagstadgade soc avg	0	2 500
Förutbet hyror/avgifter	134 482	127 092
Beräkn arvode revision	35 000	0
Summa	194 734	211 806

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 900 000	25 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-28.

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

Mullsjö

Azra Edin
Ledamot

David Vik
Ställföreträdande sekreterare

Kristofer Eriksson
Kassör, sekreterare och firmatecknare

Mattias Nore
Fastighetsansvarig och firmatecknare

Rolf Eskil Johannes Johansson
Ordförande och firmatecknare

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

Azets
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 12:06

DOCUMENT ID:

S1WbHhaN6bg

ENVELOPE ID:

S1xBnpVTZx-S1WbHhaN6bg

DOCUMENT NAME:

Brf Kärleksudden, 769638-6866 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f8b2b6ce5ec1a3173b666b43b73f495160f4e0abd979da
ba7fd9e525c1a551c2dbcf88749bb7944782b58f5105b3
14dcd6dde7539bc343ccd4fc083b1df480e9

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. Rolf Eskil Johannes Johansson rolf.ejohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:17 21.04.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.139.250
2. AZRA EDIN azratopuz91@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:22 21.04.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.247
3. LARS MATTIAS NORE mattiasagnes@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:48 21.04.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.43.52
4. Kristofer Eriksson kristofer.eriksson88@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:03 21.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.129.11
5. DAVID THOMAS JOEL VIK david.vik@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:00 21.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.54
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:24 22.04.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kärleksudden, org.nr 769638-6866.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kärleksudden för år 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 Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Kärleksudden 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 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 tryggt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 12:06

DOCUMENT ID:

rkbBn6Vp-g

ENVELOPE ID:

rkxS3pVa-g-rkbBn6Vp-g

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kärleksudden.pdf

2 pages

SHA-512:

2a2ad03be69e3a5624a4a0cb0b18f3c54183ad4245e8f5

75473b1fef01b283a67bae828579bcca0a37178f3ec83

114f6359c2afc8651666b5ce3273e732613d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	22.04.2026 14:23	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co	Authenticated	22.04.2026 14:22	Low	IP: 208.56.29.24
m				

* 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