

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Söderlyckan

769629-8186

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

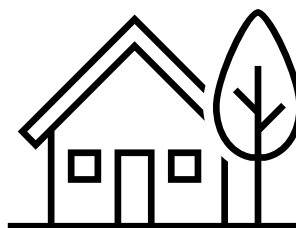
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Brf Söderlyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Söderlyckan, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-11.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-17.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Sörsedammen 4 i Varbergs Kommun. Fastighetens area är 1 505 kvm. Byggnationen pågick under 2014-2016 och inflyttning skedde under juli 2016. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar, totalt 14 stycken bostadslägenheter samt soprum och förråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 897 kvm.

Föreningen är delaktig i Söderlyckans Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägbana med trottoarer och övriga väganordningar, parkering, miljöhus, cykelparkering och grönytor.

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av Maclajo Nord AB för en köpeskilling om 7 629 000 kr. Maclajo Nord AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Sörsedammen 4. Brf Söderlyckan köpte sedan enligt köpebrev den 27 juni 2016 fastigheten Sörsedammen 4 för 26 667 000 kr. Det tomma dotterbolaget har avyttrats.

Detta medförde följande transaktioner,

Brf Söderlyckan har valt att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån FAR RedU9 - Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag - i dess lydelse så som uttalandet tillämpats fram till december 2016. Förvärvat värde på aktier i dotterbolaget har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skattskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Lägenhetsfördelning

10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 23 835 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 800 000 kr och markvärde 4 035 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2016 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen i april 2024. Under de kommande 10 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 511 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal kring teknisk förvaltning med Rent Hus Sverige - städning, Systeminstallation - driftövervakning, RC-Hiss - hisskötsel samt Anticimex - brandskyddstjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året fick föreningen nya medlemmar då Malin och Martin Gunnarsson flyttade in i lägenhet 1201.

Takterassen renoverades under våren då den försågs med ny trall.

Vid årsstämman beslutades att styrelsen det kommande året skulle bestå av fyra personer istället för fem som varit fallet tidigare.

Ett av föreningens lån har fått nya villkor. Lånet på dryga 2,8 miljoner kronor lades på rörlig ränta.

Lägenhetsinnehavaren i 1202 har av styrelsen på nytt fått tillåtelse att hyra ut lägenheten under ett års tid från augusti 2025.

Av underhållskostnaderna kan nämnas att hissen reparerats ett antal gånger, att rökluckans öppningsfunktion har reparerats och att dörrautomatiken på dörren utanför hissen har ersatts.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett (0 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 22 stycken (22 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-15 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Linder	ledamot, ordförande
Maria Hallberg	ledamot
Bengt Åke Bengtsson	ledamot
Britt Eriksson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Henrik Ahlgren	auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Flerårsöversikt (kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	779 154	761 645	692 476	628 347
Resultat efter finansiella poster	-263 686	-202 543	-212 181	-231 751
Soliditet (%)	76,24	76,34	76,22	76,40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	863	846	769	699
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 012	9 062	9 112	9 162
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 012	9 062	9 112	9 162
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	124	115	70
Räntekänslighet (%)	10,44	10,71	11,84	13,10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	169	156	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,39	99,67	98,53	92,10
Bokfört värde per kvm boarea	37 959	38 288	38 616	38 945
Fastighetens belåningsgrad (%)	24	24	24	24
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	60	60	60	60
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 938 000	10 012 000	378 000	-1 589 732	-202 543	26 535 725
Disposition av föregående års resultat:				-202 543	202 543	0
Avsättning till yttre fond			54 000	-54 000		0
Årets resultat					-263 686	-263 686
Belopp vid årets utgång	17 938 000	10 012 000	432 000	-1 846 275	-263 686	26 272 039

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 846 275
årets förlust	-263 686
	-2 109 961

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-5 506
i ny räkning överföres	-2 158 455
	-2 109 961

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	779 154	761 645
Övriga rörelseintäkter		50 000	0
Summa rörelsens intäkter		829 154	761 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-498 960	-349 097
Övriga externa kostnader	4	-59 411	-53 222
Personalkostnader	5	-32 302	-32 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 800	-294 800
Summa rörelsekostnader		-885 473	-729 243
Rörelseresultat		-56 319	32 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 375	-235 061
Summa finansiella poster		-207 367	-234 945
Resultat efter finansiella poster		-263 686	-202 543
Resultat före skatt		-263 686	-202 543
Årets resultat		-263 686	-202 543

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

34 049 400

34 344 200

Summa materiella anläggningstillgångar

34 049 400

34 344 200

Summa anläggningstillgångar

34 049 400

34 344 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

12 399

Övriga fordringar

595

609

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 157

28 311

Summa kortfristiga fordringar

29 752

41 319

Kassa och bank

Kassa och bank

381 169

375 355

Summa kassa och bank

381 169

375 355

Summa omsättningstillgångar

410 921

416 674

SUMMA TILLGÅNGAR

34 460 321

34 760 874

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 938 000	17 938 000
Upplåtelseavgifter	10 012 000	10 012 000
Fond för yttre underhåll	432 000	378 000
Summa bundet eget kapital	28 382 000	28 328 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 846 275	-1 589 732
Årets resultat	-263 686	-202 543
Summa fritt eget kapital	-2 109 961	-1 792 275
Summa eget kapital	26 272 039	26 535 725

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 038 750	8 083 750
Summa långfristiga skulder		8 038 750	8 083 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		45 000	45 000
Leverantörsskulder		41 041	28 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	63 491	68 308
Summa kortfristiga skulder		149 532	141 399

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 460 321

34 760 874

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-263 686

-202 543

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

294 800

294 800

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

31 114

92 257

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

12 399

-12 399

Förändring av kortfristiga fordringar

-832

6 130

Förändring av leverantörsskulder

12 950

-45 714

Förändring av kortfristiga skulder

-4 817

-26 363

Kassaflöde från den löpande verksamheten

50 814

13 911

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-45 000

-45 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-45 000

-45 000

Årets kassaflöde

5 814

-31 089

Likvida medel vid årets början

375 355

406 444

Likvida medel vid årets slut

381 169

375 355

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	774 347	759 120
Pant- och överlåtelseavgifter	3 807	525
Avgift andrahandsuthyrning	1 000	2 000
	779 154	761 645

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp samt renhållning. Hushållsel ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El för belysning	-48 713	-43 898
Värme	-51 987	-48 253
Vatten och avlopp	-73 059	-59 647
Renhållning	-2 469	-1 364
Städning	-26 460	-25 188
Reparation och underhåll av fastighet	-189 462	-68 037
Fastighetsförsäkringspremier	-15 300	-14 556
Fastighetsskötsel	-53 678	-51 630
Övriga fastighetskostnader, IT	-5 883	-6 348
Övriga fastighetskostnader	-31 949	-30 176
	-498 960	-349 097

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ersättningar till revisor	-10 750	-10 250
Redovisningstjänster	-37 000	-35 875
Pant- och överlåtelseavgifter	-3 262	-573
Övriga externa kostnader	-8 399	-6 524
	-59 411	-53 222

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-25 400	-24 800
Sociala kostnader	-6 902	-7 324
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-32 302	-32 124

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 850 000	36 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 850 000	36 850 000
Ingående avskrivningar	-2 505 800	-2 211 000
Årets avskrivningar	-294 800	-294 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 800 600	-2 505 800
Utgående redovisat värde	34 049 400	34 344 200

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 858 750	7 903 750
	7 858 750	7 903 750

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Varbergs Sparbank -196-3	1,45	2026-06-17	2 861 250	2 876 250
Varbergs Sparbank -197-1	2,651	2026-03-28	2 361 250	2 376 250
Varbergs Sparbank -200-3	2,371	2026-03-28	2 861 250	2 876 250
			8 083 750	8 128 750

Kortfristig del av långfristig skuld	45 000	45 000
--------------------------------------	--------	--------

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	346	1 192
Förutbetalda intäkter	53 145	57 116
Övriga upplupna kostnader	10 000	10 000
	63 491	68 308

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Årsredovisningen beslutades den 16 april 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Linder
Ordförande

Bengt Åke Bengtsson

Maria Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderlyckan

Org.nr 769629-8186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderlyckan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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. 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 Brf Söderlyckan 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.

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.

Varberg dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:19

SENT BY OWNER:

Elisabeth Källqvist • 16.04.2026 11:29

DOCUMENT ID:

BJZg2X0h-l

ENVELOPE ID:

HklxnmC3We-BJZg2X0h-l

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Söderlyckan.pdf

19 pages

SHA-512:

e312a17d567f5555c485e9995b5dbd1285ddf826c38810
856c53821f7d3a6dea0ec6d3238be22813462b536bccbd
0016d8125de389017306d1f100c892b877fc

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
Björn Ingemar Linder bjorn_linder@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:11 16.04.2026 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/25) IP: 185.27.166.87
EVY MARIA LARSDOTTER HALLBERG hallberg.maria@telia.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:01 16.04.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/30) IP: 88.206.164.97
Bengt Åke Bengtsson bab@seaside.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:17 17.04.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/01/30) IP: 94.255.162.46
HENRIK AHLGREN henrik.ahlgren@bakertilly.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:19 24.04.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) IP: 89.160.0.226

* 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