Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 2

Org.nr: 769633-0948

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 2, organisationsnummer 769633-0948, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Västra Götalands län, Mölndals kommun

Föreningen med säte i Västra Götalands län, Mölndals kommun registrerades år 2016 med verksamhet att äga och förvalta fastigheten Mölndal Stretered 1:193 jämte därtill främja dess medlemmars intressen förmedelst att, i byggnader på nyssnämnda fastighet, åt medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begräsning i tiden. Tillkommande rätt i föreningen för medlem, visavi dylik upplåtelse benämns bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt benämns härtill bostadsrättshavare.

Föreningen uppfyller, jämlikt 2 kap. 17§ inkomstskattelagen (1999:1229), för privatbostadsföretag stadgade krav, varmed ifrågavarande förening utgör en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.
Ekonomisk plan registrerades år 2017.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022.

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Föreningen är befriad från fastighetsskatt i 15 år from. 2018 (nyproduktion).

Styrelse

Ordförande	Mazen Hevaoui
Ledamot	Anders Augustsson
Ledamot	Eduard Peris Franquet
Suppleant	Mikael Häggbom
Suppleant	Nino Titoric
Suppleant	Jasmine El-Nawajhah Sahuric

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Joel Erixon
	GBG Audit AB

Valberedning
Valberedningen har bestått av Daniel Kallin och Mattias Christensson.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.
På stämman deltog 17 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Mölndal Stretered 1:193

Föreningens fastighet, Mölndal Stretered 1:193, är belägen 29 meter över havet, på adressen Sagåsvägen 10-44 samt 39-61 i Kållered, Mölndals kommun. Fastigheten bebyggdes 2018 och ingår jämlikt 12 kap 3§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), i ett grupphusområde.

Byggnader
På fastigheten är uppfört nio (9) byggnader i två plan med totalt 30 bostadslägenheter. Varje lägenhet är utrustad med frånluftsvärmepump och innehar separat mätare för varmvatten. Därtill finns uteplats (altan) för varje lägenhet samt anslutningsvis en förrådsbyggnad och separat parkeringsplats med tillhörande eluttag. Byggnaderna blev färdigställda under 2018.

2022 uppfördes ett gemensamt miljöhus med ett separat förråd.

Lägenheter
Samtliga bostadslägenheter har ett kök med vit- eller grålackerade luckor och lådfronter. Köket är vidare utrustat med spishäll, underbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl, frys, köksfläkt och diskbänk. Badrummen innehåller WC/D-tvätt med tvättställ och dusch med glasdörrar på nedre plan, badkar på övre plan samt framdragen el för möjlighet att montera handdukstork.

Parkeringar
Föreningen har i området 7 extra hyrparkeringar som går att hyra (utöver den gratis parkeringsyta som du har vid din bostad, som oftast rymmer två bilar). Det finns också avgiftsbelagda besöksparkeringar.

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²):	**3 160**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	30
Summa	**30**

Totalt antal bostadslägenheter:	**30**

Underhåll

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan. 5 års besiktningen och de efterföljande arbeten som ska åtgärdas utifrån den besiktningen har dragit ut på tiden.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Service av luftvärmepumpar	2025 i december	Uppföljning med rensning av luftkanaler sker våren 2026
Takluckor tätas så det ej kan rinna in vatten	2026	En provisorisk tätning gjord. Arbete med att nya takluckor sker 2026. Tvist med byggbolaget Trivselhus om kostnad för detta. Avgörs 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla lån ligger nu i en och samma bank, Handelsbanken Mölndal. Föreningen har amorterat av 499 500 kr utöver den planenliga amorteringen på sitt lån hos Handelsbanken för att det ska kunna användas för framtida stora underhåll. Räntekostnaderna minskar med denna inbetalning.

Stämning mot byggherren Trivselhus (Svensk Hus produktion) har påbörjats, då de ej trots upprepade möjligheter, velat fixa de takluckor som ej håller tätt från deras bygge av våra hus. Rättegång hålls 2026.

Hyra för 2026

Hyran är än så länge oförändrad för 2026. Räntekostnader har minskat från föregående år vilket inverkar positivt på föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

56 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 321	2 244	1 943	1 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	- 302	- 583	- 70
Soliditet[1], %	77	77	77	77
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	692	669	611	586
Skuldsättning / kvm	10 500	10 782	10 813	10 844
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 500	10 782	10 813	10 844
Sparande / kvm	261	144	55	210
Räntekänslighet	15.2	16.1	18	19
Energikostnad / kvm	26	33	23	39
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	89	99	96

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 400 000	70 340	- 1 045 033	- 302 409	**115 122 898**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		40 000	-40 000		**0**
Balanseras i ny räkning			- 302 409	302 409	**0**
Årets resultat				69 286	**69 286**
Belopp vid årets utgång	**116 400 000**	**110 340**	**- 1 387 442**	**69 286**	**115 192 184**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 387 442
Årets resultat	69 286
Totalt	**- 1 318 156**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 14 375
Balanseras i ny räkning	- 1 343 781
Totalt	**- 1 318 156**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 320 945	2 243 616
Övriga rörelseintäkter		6 637	145 183
Summa rörelseintäkter		**2 327 582**	**2 388 799**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-378 343	-447 343
Administration och förvaltning	*4*	-170 954	-238 082
Personalkostnader	*5*	-62 735	-68 337
Avskrivningar		-756 783	-756 783
Summa rörelsekostnader		**-1 368 815**	**-1 510 545**
RÖRELSERESULTAT		**958 767**	**878 254**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 359	3 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 840	-1 184 595
Summa finansiella poster		**-889 481**	**-1 180 663**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**69 286**	**-302 409**
RESULTAT FÖRE SKATT		**69 286**	**-302 409**
ÅRETS RESULTAT		**69 286**	**-302 409**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	146 705 069	147 435 211
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	448 464	475 105
Summa materiella anläggningstillgångar		**147 153 533**	**147 910 316**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**147 153 533**	**147 910 316**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*8*	113 254	47 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 091	38 605
Kundfordringar		512 553	470 377
Summa kortfristiga fordringar		**676 898**	**556 054**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 250 990	1 511 246
Summa kassa och bank		**1 250 990**	**1 511 246**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 927 888**	**2 067 300**
SUMMA TILLGÅNGAR		**149 081 421**	**149 977 616**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		116 400 000	116 400 000
Fond för yttre underhåll		110 340	70 340
Summa bundet eget kapital		**116 510 340**	**116 470 340**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 387 442	-1 045 033
Årets resultat		69 286	-302 409
Summa fritt eget kapital		**-1 318 156**	**-1 347 442**
SUMMA EGET KAPITAL		**115 192 184**	**115 122 898**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	33 178 750	34 071 250
Leverantörsskulder		18 035	76 461
Övriga skulder		12 552	2 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		679 900	704 348
Summa kortfristiga skulder		**33 889 237**	**34 854 718**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**33 889 237**	**34 854 718**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**149 081 421**	**149 977 616**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		958 767	878 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		756 783	756 783
Summa		**1 715 550**	**1 635 037**
Erhållen ränta		28 359	3 932
Erlagd ränta		-917 840	-1 184 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**826 069**	**454 374**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-120 844	-78 463
Ökning av rörelseskulder		-72 981	85 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**632 244**	**461 073**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Minskning av låneskuld		-892 500	-98 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-892 500**	**-98 250**
Årets kassaflöde		**-260 256**	**362 823**
Likvida medel vid årets början		**1 511 247**	**1 148 423**
Likvida medel vid årets slut		**1 250 990**	**1 511 247**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Inventarier	5
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Markanläggningar	20

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr): Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%): Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Lån från kreditinstitut dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter: Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 083 991	2 047 335
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	14 870	13 250
Bredband	111 600	105 000
	126 470	**118 250**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 414	8 309
Debiterade vattenkostnader	101 914	66 870
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	550
Övriga intäkter	156	2 302
	110 484	**78 031**
Totalt nettoomsättning	**2 320 945**	**2 243 616**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	81 647	104 245
Sophämtning	35 992	55 533
	117 639	**159 778**
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	57 270
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	1 032	0
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	113 313	105 279
Övriga driftkostnader		
Försäkring	64 650	62 582
Samfällighetskostnader	51 811	51 811
	116 461	**114 393**
Reparationer		
Reparationer	15 524	10 623
Underhåll		
Underhåll	14 375	0
Totalt operativ drift och underhåll	**378 343**	**447 343**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 570	5 460
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	45 847	42 738
Extra ekonomisk förvaltning	13 352	28 602
	59 199	**71 339**
Revision		
Revisionsarvode	17 875	18 879
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	65 350	108 500
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	13 135	27 180
Bankkostnader	5 381	2 926
Övriga kostnader	5 445	3 798
	23 960	**33 904**
Totalt administration och förvaltning	**170 954**	**238 082**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	47 736	51 999
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	14 999	16 338
Totalt personalkostnader	**62 735**	**68 337**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	89 865 200	89 865 200
Anskaffningsvärde mark	61 984 800	61 984 800
Utgående anskaffningsvärden	**151 850 000**	**151 850 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 414 789	- 3 684 647
Årets avskrivningar	- 730 142	- 730 142
Utgående avskrivningar	**-5 144 931**	**-4 414 789**
Utgående redovisat värde	**146 705 069**	**147 435 211**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 440 000	26 400 000
Taxeringsvärde mark	28 440 000	36 780 000
	65 880 000	**63 180 000**

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	532 706	532 706
Utgående anskaffningsvärden	**532 706**	**532 706**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 57 601	- 30 960
Årets avskrivningar	- 26 641	- 26 641
Utgående avskrivningar	**- 84 242**	**- 57 601**
Utgående redovisat värde	**448 464**	**475 105**

Not 8. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	716	101
Avräkningskonto ABRF	112 538	46 971
Summa	**113 254**	**47 072**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 449	2026-08-25	2,342 %	11 323 750	11 716 750
Stadshypotek 320	2026-11-26	2,346 %	21 855 000	22 354 500
Summa skulder till kreditinstitut			**33 178 750**	**34 071 250**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 178 750	-34 071 250
			0	**0**

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 450 000	35 450 000
Summa:	**35 450 000**	**35 450 000**

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Mölndal enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

Mazen Hevaoui
Ordförande

Anders Augustsson
Ledamot

Eduard Peris Franquet
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

GBG Audit AB
Joel Erixon
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ulla Lyckas väg 2
Org.nr. 769633-0948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ulla Lyckas väg 2 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 Standard 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. 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.

S1bdoaDiWe-rJmuiaDjbx

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 Ulla Lyckas väg 2 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 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

S1bdoaDiWe-rJmuiaDjbx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.03.2026 16:46

SENT BY OWNER:
Joel Erixon · 30.03.2026 12:07

DOCUMENT ID:
rJmuiaDjbx

ENVELOPE ID:
S1bdoaDiWe-rJmuiaDjbx

DOCUMENT NAME:
BRF Ulla Lyckas väg 2 - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf
2 pages

SHA-512:
61cecbf1e8a27001009520955475 84f145a7481a7201e2b2f4d6033ac7249898c705920eade9a1d40c327fac706634a3c2eec2ddd989f772b9c8c5c5efe8680a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	30.03.2026 16:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel@gbgaudit.se	Authenticated	30.03.2026 16:45	Low	IP: 195.178.171.126

* 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