



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norreholms Lycka

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjällbjörken 1	2016	Lund
Glasbjörken 1	2016	Lund
Ornäsbjörken 1	2016	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 190 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 190 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Ove Andersson	Ordförande
Fredrik Bergwall	Styrelseledamot
Therese Roos	Styrelseledamot
Christian Svensson	Suppleant
Johan Lindgren	Suppleant

Valberedning

Annika Fagerström , Jakob Emanuelsson

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Maria Jönsson Auktoriserad revisor BDO Syd AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-16. Nya Stadgar skulle röstas för andra gången.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Tvätt och vaxning av ytterdörrar - Skall göras varje år
- 2022-2024 ● Service på pannor - Görs med 2 års mellanrum
- 2023 ● Målning av trä på fasaderna (Skall ske vart 8 år härnäst)
- 2025 ● Vaxning av dörrar 2 gånger

Planerade underhåll

- 2026 ● Service på pannor
vaxning av dörrar 2026 2 gånger

Övrig verksamhetsinformation

Vi hade ett trevligt samkväm efter extra stämman. Det var mycket uppskattat.

Vi har bytt stadgar till Borätterna Mönster stadgar. De är mycket mer informativa och enklare att förstå.

Två styrelseledamöter har deltagit vid en kundträff hos SBC. Vid träffen fick styrelsen information om kommande förändringar kopplade till föreningens övergång från K2 till K3 som redovisningsregelverk.

Genomgången gav styrelsen ökad förståelse för hur övergången kan påverka föreningens redovisning och årsredovisning framöver.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har förhandlat om det andra lånet. Och det gör att framtiden ser lite ljusare ut. Nu dröjer det 3 år innan nästa lån skall läggas om.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Vi har gjort en oplanerat underhåll. Vi har rensat ventilationen. Nu är det inlagt i Underhållsplanen att det skall göras vart femte år. Oj vilken fin luft vi fick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 601 663	1 564 739	1 510 118	1 453 444
Resultat efter fin. poster	-1 055 420	-1 200 792	-1 288 800	-798 974
Soliditet (%)	62	61	62	62
Yttre fond	361 359	197 243	405 065	207 822
Taxeringsvärde	42 238 000	42 238 000	38 959 000	38 959 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	714	693	485	485
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	96,9	88,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 073	12 242	12 358	12 506
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 073	12 242	12 358	12 506
Sparande / kvm totalyta, kr	91	41	201	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	99	83	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	44	21	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	143	105	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,75	2,33	-
Räntekänslighet (%)	16,91	17,68	19,07	-

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 el och vatten (totalt 288 579 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Det negativa resultatet beror till stor del på planenliga avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens kassaflöde. Exklusive avskrivningar visar föreningens resultat ett överskott.

Avgiften höjdes från och med den 1 januari 2026 i syfte att stärka föreningens ekonomi och säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering av framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens likviditet bedöms dock vara god och ligger cirka 150 tkr över nivån enligt föreningens långtidsbudget, vilket innebär att ytterligare åtgärder för närvarande inte bedöms vara nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 295 000	-	-	48 295 000
Fond, yttre underhåll	197 243	-32 984	197 100	361 359
Balanserat resultat	-4 490 515	-1 167 808	-197 100	-5 855 423
Årets resultat	-1 200 792	1 200 792	-1 055 420	-1 055 420
Eget kapital	42 800 936	0	-1 055 420	41 745 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 658 323
Årets resultat	-1 055 420
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 100
Totalt	-6 910 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 910 843

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	1 601 664	1 564 739
Summa rörelseintäkter		1 601 664	1 564 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-390 952	-449 236
Övriga externa kostnader	8	-130 003	-104 606
Personalkostnader	9	-31 993	-25 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 254 300	-1 258 269
Summa rörelsekostnader		-1 807 248	-1 837 543
RÖRELSERESULTAT		-205 584	-272 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 741	18 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-908 577	-946 380
Summa finansiella poster		-849 836	-927 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 055 420	-1 200 792
ÅRETS RESULTAT		-1 055 420	-1 200 792

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	67 720 843	68 975 143
Summa materiella anläggningstillgångar		67 720 843	68 975 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 720 843	68 975 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	5 141
Övriga fordringar	12	815 884	1 065 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 415	4 630
Summa kortfristiga fordringar		833 304	1 075 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		833 304	1 075 245
SUMMA TILLGÅNGAR		68 554 147	70 050 388

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 295 000	48 295 000
Fond för yttre underhåll		361 359	197 243
Summa bundet eget kapital		48 656 359	48 492 243
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 855 423	-4 490 515
Årets resultat		-1 055 420	-1 200 792
Summa ansamlad förlust		-6 910 843	-5 691 307
SUMMA EGET KAPITAL		41 745 516	42 800 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 070 614	11 418 322
Summa långfristiga skulder		26 070 614	11 418 322
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	369 708	15 391 708
Leverantörsskulder		37 370	75 140
Skatteskulder		0	7 632
Övriga kortfristiga skulder		31 209	61 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	299 730	294 655
Summa kortfristiga skulder		738 017	15 831 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 554 147	70 050 388

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-205 584	-272 804
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 254 300	1 258 269
	1 048 716	985 465
Erhållen ränta	58 741	18 392
Erlagd ränta	-929 639	-907 395
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 818	96 462
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 672	-3 885
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 051	70 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 095	162 762
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-369 708	-254 958
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-369 708	-254 958
ÅRETS KASSAFLÖDE	-249 613	-92 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 063 621	1 155 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	814 008	1 063 621

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	4,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fasader	3,85 %
Yttertak	3,85 %
Stomme och grund	2,00 - 2,05 %
El	2,00 %
Ventilation	5,14 %
Dörrar & portar	3,85 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %

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	1 274 652	1 274 652
Vatten, moms	69 988	56 774
El, moms	216 438	186 506
Elintäkter rörliga	0	1 362
Elintäkter laddstolpe moms	4 776	5 020
Intäkter solel, moms	24 627	28 758
Pantsättningsavgift	2 940	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	0	196
Andrahandsuthyrning	3 920	5 736
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 379	0
Öres- och kronutjämning	5	4
Summa	1 601 664	1 564 739

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktningar	2 981	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 375	0
Brandskydd	0	18 795
Gemensamma utrymmen	199	2 174
Förbrukningsmaterial	1 286	1 416
Summa	38 841	22 385

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	3 210
VVS	2 763	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	21 010
Mark/gård/utemiljö	305	0
Summa	3 068	24 220

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	2 144
Värmeanläggning	0	30 840
Summa	0	32 984

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	222 342	216 485
Vatten	79 339	96 111
Sophämtning/renhållning	26 665	29 658
Summa	328 346	342 254

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 752	27 394
Bredband	2 576	0
Korr. fastighetsskatt	-7 632	0
Summa	20 696	27 394

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 840	23 460
Inkassokostnader	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	375
Styrelseomkostnader	1 516	0
Fritids och trivselkostnader	12 671	294
Föreningskostnader	3 653	24 550
Förvaltningsarvode enl avtal	47 071	44 624
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	2 646	4 300
Korttidsinventarier	9 855	0
Administration	317	2 930
Konsultkostnader	20 439	0
Bostadsrätterna Sverige	4 630	0
Summa	130 003	104 606

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	6 993	5 432
Summa	31 993	25 432

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	908 577	946 162
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	218
Summa	908 577	946 380

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 346 067	76 346 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 346 067	76 346 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 370 924	-6 112 655
Årets avskrivning	-1 254 300	-1 258 269
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 625 224	-7 370 924
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 720 843	68 975 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 400 000</i>	<i>26 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 881 000	28 881 000
Taxeringsvärde mark	13 357 000	13 357 000
Summa	42 238 000	42 238 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 876	1 853
Transaktionskonto	181 024	241 266
Borgo räntekonto	632 985	822 356
Summa	815 884	1 065 474

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 170	4 630
Förutbet försäkr premier	12 877	0
Förutbet bredband	368	0
Summa	17 415	4 630

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2030-07-30	2,98 %	11 456 572	11 673 280
Stadshypotek	2028-07-30	2,95 %	14 983 750	15 136 750
Summa			26 440 322	26 810 030
Varav kortfristig del			369 708	15 391 708

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 591 782 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
Upplupna kostnader	158	207
Uppl kostn el	32 982	25 401
Uppl kostn räntor	65 285	86 347
Uppl kostn vatten	29 622	22 782
Uppl kostnad Sophämtning	2 550	2 179
Uppl kostnad arvoden	25 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	6 284
Förutbet hyror/avgifter	136 278	131 455
Summa	299 730	294 655

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	83 010 000	83 010 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Lund

Fredrik Bergwall
Styrelseledamot

Hans-Ove Andersson
Ordförande

Therese Roos
Styrelseledamot

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

BDO Syd AB
Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 11:09

DOCUMENT ID:

Hk1pXEDR-x

ENVELOPE ID:

HkC3QNPAWg-Hk1pXEDR-x

DOCUMENT NAME:

Brf Norreholms Lycka, 769631-8414 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f6f4247d766c7b99bad0022f730c1da5774fc64ac7b6e91d32dad0fa8d582d855ef6360c1e3462ff441ada7886e08f3b50aac2dd14be6c64ab81f27700e04c64

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. HANS-OVE ANDERSSON hans-ove55@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:12 05.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.4.155
2. Fredrik Bergwall bergwall91@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:26 05.05.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.148.204
3. SANDRA THERESE ROOS thereseroos91@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:57 05.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.132.211
4. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:24 06.05.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norreholms Lycka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Norreholms Lyckas 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norreholms Lycka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Syd AB

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 11:09

DOCUMENT ID:

S1ZJaQ4v0bl

ENVELOPE ID:

B1eAhmND0-e-S1ZJaQ4v0bl

DOCUMENT NAME:

RB_769631-8414.pdf

4 pages

SHA-512:

010c3da278be0928de0946426fb00eff7bf195726e54186
9cf69dd7d01bfe637b4d718cadd71caf2cb12b80f3f4fc8
068747562664b0ad48d1f66ba765f83b9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Maria Jönsson	 Signed	06.05.2026 10:24	eID	Swedish BankID
maria.jonsson@bdo.se	Authenticated	06.05.2026 10:24	Low	IP: 217.119.170.26

* 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