

Årsredovisning 2025

Brf Torparlyckan i Växjö

769637-8947



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torparlyckan i Växjö

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄXJÖ KLUBBSTUGAN 2	2020	Växjö
VÄXJÖ KLUBBSTUGAN 3	2020	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher via Nabo

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 448 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adnan Mujic	Ordförande
Julia Ahlström	Suppleant
Philip Andelius	Sekreterare
Henrik Arvidsson	Ledamot
Irnes Mujkanovic	Kassör

Valberedning

Finns inte, lämnas över till styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Patrik Hansén Auktoriserad revisor Accessrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Filter byte i FTX

Planerade underhåll

2026 ● Filter byte i FTX

2028 ● Träfasader och trätak: Rengörs vart 5:e år.

Avtal med leverantörer

Bolån	Nordea AB
Ekonomisk förvaltare	Nabo AB
El leverantör	Fortum AB
Försäkringsgivare	Gallagher via Nabo
Kollektiv nätagift bredband	Wexnet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Försäkring

Under 2025 bytte vi från Trygg-hansa till Gallagher via Nabo på grund av bättre villkor samt pris.

Övriga uppgifter

Under tidig vår och höst genomfördes städdagar för att iordningställa föreningens allmänna ytor. Detta gav mycket gott resultat.

Styrelsen har under 2025 hållit 3 stycken protokollförda möten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 714 211	1 712 229	1 881 651	1 670 129
Resultat efter fin. poster	-663 333	-195 849	-64 817	-212 000
Soliditet (%)	67	67	67	66
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	699	699	769	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,9	97,1	99,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 594	10 704	10 814	10 925
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 594	10 704	10 814	10 925
Sparande / kvm totalyta, kr	164	145	198	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	54	101	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	41	58	63	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	143	201	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	2,43	2,37	
Räntekänslighet (%)	15,1	16,71	17,1	17,5

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen följer den ekonomiska planen som är framtagen av byggherre Ekjöhus AB.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 986 000	-	-	53 986 000
Fond, yttre underhåll	247 248	-	127 000	374 248
Balanserat resultat	-433 943	-195 849	-127 000	-756 792
Årets resultat	-195 849	195 849	-663 333	-663 333
Eget kapital	53 603 456	0	-663 333	52 940 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-756 792
Årets resultat	-663 333
Totalt	-1 420 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Balanseras i ny räkning	-1 550 125
	-1 420 125

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	1 714 211	1 712 229
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-3
Summa rörelseintäkter		1 714 209	1 712 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-585 842	-600 800
Övriga externa kostnader	8	-66 909	-106 463
Personalkostnader	9	-21 995	-15 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 784	-549 780
Summa rörelsekostnader		-1 739 530	-1 272 128
RÖRELSERESULTAT		-25 322	440 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 736	5 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-641 747	-641 225
Summa finansiella poster		-638 011	-635 946
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-663 333	-195 849
ÅRETS RESULTAT		-663 333	-195 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	78 193 769	79 258 553
Summa materiella anläggningstillgångar		78 193 769	79 258 553
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 193 769	79 258 553
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 233	17 350
Övriga fordringar	12	21	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 713	67 421
Summa kortfristiga fordringar		62 967	84 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		940 538	744 407
Summa kassa och bank		940 538	744 407
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 003 505	829 199
SUMMA TILLGÅNGAR		79 197 274	80 087 752

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 986 000	53 986 000
Fond för yttre underhåll		374 248	247 248
Summa bundet eget kapital		54 360 248	54 233 248
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-756 792	-433 943
Årets resultat		-663 333	-195 849
Summa ansamlad förlust		-1 420 125	-629 792
SUMMA EGET KAPITAL		52 940 123	53 603 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	8 644 475
Summa långfristiga skulder		0	8 644 475
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	25 933 424	17 559 093
Leverantörsskulder		64 063	51 493
Övriga kortfristiga skulder		-1 470	-2 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	261 134	232 101
Summa kortfristiga skulder		26 257 151	17 839 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 197 274	80 087 752

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-25 322	440 098
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 064 784	549 780
	1 039 462	989 878
Erhållen ränta	3 736	5 279
Erlagd ränta	-633 621	-651 182
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 577	343 974
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 825	79 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 873	99 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 275	522 864
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-270 144	-270 144
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 144	-270 144
ÅRETS KASSAFLÖDE	196 131	252 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	744 407	491 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	940 538	744 407

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,30 %
Yttertak	1,77 %
Fasader	2,70 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,16 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	4,87 %
Ventilation	3,89 %
El	2,16 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 568 448	1 573 520
Vatten	25 797	52 133
El	117 615	86 331
Övriga intäkter	2 351	245
Summa	1 714 211	1 712 229

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	-3	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	0	26 138
Trädgårdsarbete	9 068	10 390
Snöskottning	0	1 600
Summa	9 068	38 128

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	4 216
Ventilation	0	21 236
El	0	958
Summa	0	26 410

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	170 110	132 937
Uppvärmning	101 474	142 530
Vatten	85 414	74 909
Sophämtning	110 239	76 257
Summa	467 237	426 633

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 097	48 830
Bredband	61 440	60 800
Summa	109 537	109 630

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	4 690
Övriga förvaltningskostnader	16 971	4 986
Revisionsarvoden	9 938	11 750
Ekonomisk förvaltning	40 000	85 038
Summa	66 909	106 463

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	16 740	11 480
Sociala avgifter	5 255	3 605
Summa	21 995	15 085

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	641 747	641 148
Övriga räntekostnader	0	77
Summa	641 747	641 225

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 000 000	81 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 000 000	81 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 741 447	-1 191 667
Årets avskrivning	-1 064 784	-549 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 806 231	-1 741 447
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 193 769	79 258 553
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 000 000</i>	<i>15 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 600 000	35 800 000
Taxeringsvärde mark	7 848 000	7 324 000
Summa	59 448 000	43 124 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21	21
Summa	21	21

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 724	0
Försäkringspremier	12 074	42 061
Bredband	15 360	15 360
Förvaltning	11 555	10 000
Summa	57 713	67 421

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-18	1,67 %	8 644 475	8 734 523
Nordea Hypotek	2026-11-20	2,37 %	8 644 475	8 734 523
Nordea Hypotek	2026-12-04	2,34 %	8 644 474	8 734 522
Summa			25 933 424	26 203 568
Varav kortfristig del			25 933 424	17 559 093

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 582 704 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
El	19 790	9 186
Uppvärmning	17 089	17 215
Utgiftsräntor	51 264	43 138
Vatten	8 287	-2 142
Löner	16 740	16 740
Sociala avgifter	5 260	5 260
Förutbetalda avgifter/hyror	130 704	130 704
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Summa	261 134	232 101

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 014 000	27 014 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen följer den ekonomiska planen som Eksjöhus har tagit fram därav har vi i styrelsen valt att inte höja månadsavgiften.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Växjö

Adnan Mujic
Ordförande

Irnes Mujkanovic
Kassör

Philip Andelius
Sekreterare

Henrik Arvidsson
Ledamot

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

Accessrevision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2026 10:28

DOCUMENT ID:

SyLVs7EgGe

ENVELOPE ID:

HyHNiXVeMI-SyLVs7EgGe

DOCUMENT NAME:

Brf Torparlyckan i Växjö, 769637-8947 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

8e61204b73a83779dbe64da23229168e1263339ae4e65
dcd247177f34b69b73bb7baed7cc6ef6af1a44da2613dd
b3ba89ba8f51af6be37b670b42e3d6a9daa95

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. IRNES MUJKANOVIC irnesmujkanovic@outlook.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 10:46 27.05.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.144
2. ADNAN MUJIC mujicadnan@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 20:19 28.05.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.70.25
3. HENRIK KARL PETER ARV IDSSON hen_rik_91@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 19:13 28.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.46.210
4. PHILIP ANDELIUS phland97@outlook.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 09:03 01.06.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 5.178.79.85
5. PATRIK ANDERS IVAR HANSEN NSÉN patrik.hansen@accessrevision.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 09:11 01.06.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 185.96.154.142

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Torparlyckan i Växjö
Org.nr. 769637-8947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torparlyckan i Växjö 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 asidosättande 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 Torparlyckan i Växjö 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2026 10:28

DOCUMENT ID:

HkW8VsXNIMx

ENVELOPE ID:

r1LVs74xzg-HkW8VsXNIMx

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Torparlyckan.pdf

2 pages

SHA-512:

0fc0e9eadc4bf5436716f21ffc0111b7aac99c8998b54ff4
101c59752aab581a888f6e0468b918bf8d2485c369974e
b26b6a0fdf0c1cfe0f1a8e495b19e605ae

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN	Signed	01.06.2026 09:11	eID	Swedish BankID
patrik.hansen@accessrevision.se	Authenticated	01.06.2026 09:10	Low	IP: 185.96.154.142

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed