



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckoklövern

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-09 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 |
|----------------------|---------|--------|
| SICKLAÖN 389:1       | 1996    | Nacka  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 185 kvm och 2 lokaler om 11 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 185 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Paul Carlsson      | Ordförande      |
| Karin Strand       | Styrelseledamot |
| Peter Nygren       | Styrelseledamot |
| Ingalill Seman     | Styrelseledamot |
| Ulf Ullén          | Styrelseledamot |
| Henrik Jonsson     | Suppleant       |
| Rickard Zetterberg | Suppleant       |

### Valberedning

Jonas Lund  
Victor Borg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen gemensamt, eller av två ordinarie ledamöter i förening

## Revisorer

Karl-Philip Lindahl Extern revisor Trygg Brf Revision i Norden AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Telias fibernät och TV-paket Lagom Bergvärme
- 2021-2022** ● Radonmätning. Ingen anmärkning.
- 2022** ● Takmålning samtliga byggnader OVK (obl. ventilationskontroll). Godkänd.
- 2022-2023** ● Laddstationer på 14 bilplatser
- 2023** ● Målning av sophus  
Anlagt ny rabatt vid 13s sophus
- 2024** ● Stamspolning

## Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av utemöbler och soprumsdörrar

## Avtal med leverantörer

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Bredband och TV              | Telia                            |
| Ekonomisk förvaltning        | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Elleverans                   | Nacka Energi och Mälarenergi     |
| Hissar                       | Nacka Hisservice                 |
| Låssystem                    | Great Security Nacka             |
| Sophämtning                  | PreZero                          |
| Sophämtning, vatten          | Nacka Vatten och Avfall          |
| Städning                     | DI-mas AB                        |
| Teknisk förvaltning          | Åkerlunds Fastighetsservice      |
| Trädgårdsskötsel, Snöröjning | Nacka Trädgård & Park Service    |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 826 561   | 3 662 911   | 3 203 419   | 3 169 221   |
| Resultat efter fin. poster                         | -35 765     | 24 499      | 40 959      | 99 708      |
| Soliditet (%)                                      | 45          | 44          | 43          | 43          |
| Yttre fond                                         | 7 048 637   | 6 053 173   | 4 986 956   | 4 083 552   |
| Taxeringsvärde                                     | 112 000 000 | 108 000 000 | 108 000 000 | 108 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 863         | 823         | 715         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,4        | 94,1        | 93,4        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 278       | 7 562       | 7 905       | 8 070       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 7 278       | 7 562       | 7 905       | 8 070       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 266         | 202         | 189         | 269         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 96          | 111         | 94          | 87          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -           | -           | -           | -           |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 77          | 79          | 61          | 52          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 173         | 190         | 155         | 139         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,04        | 2,95        | 1,84        | 1,05        |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,43        | 9,19        | 11,06       | -           |

**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

Under år 2025 har Brf Lyckoklövern ändrat redovisningsprincip från K2 till K3. Det har bland annat inneburit att kostnader som tidigare ej periodiserat, nu har påverkat resultatet. Bland annat har övergång till komponentavskrivning medfört en ökad avskrivning på 370 tkr. Föreningen redovisar en mindre förlust på 35 tkr. Föreningens kommande budget har beaktat denna förändring och kommer att redovisa ett positivt resultat för kommande år.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 18 013 948        | -                                            | -                               | 18 013 948        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 6 053 173         | -                                            | 995 464                         | 7 048 637         |
| Balanserat resultat      | 1 510 640         | 24 499                                       | -995 464                        | 539 674           |
| Årets resultat           | 24 499            | -24 499                                      | -35 765                         | -35 765           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>25 602 259</b> | <b>0</b>                                     | <b>-35 765</b>                  | <b>25 566 494</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 609 374      |
| Årets resultat                                                     | -35 765        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 069 700     |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>503 909</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 2 390          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>506 299</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 826 561         | 3 662 911         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 826 561</b>  | <b>3 662 911</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 538 555        | -1 777 991        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -167 727          | -138 261          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -89 825           | -78 194           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 145 964        | -747 504          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 942 071</b> | <b>-2 741 950</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>884 491</b>    | <b>920 961</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 22 155            | 58 067            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -942 411          | -954 529          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-920 256</b>   | <b>-896 462</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-35 765</b>    | <b>24 499</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-35 765</b>    | <b>24 499</b>     |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 18 | 54 927 867 | 56 073 830 |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 54 927 867 | 56 073 830 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13     | 3 500      | 3 500      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 3 500      | 3 500      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 54 931 367 | 56 077 330 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  | 14     | 4 090      | 19 635     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 73 025     | 10 575     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 77 115     | 30 210     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 785 126    | 1 269 331  |
| Övriga fordringar                            | 14     | 859 950    | 463 888    |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 645 077  | 1 733 219  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 722 191  | 1 763 429  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 56 653 558 | 57 840 759 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 18 013 948        | 18 013 948        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 7 048 637         | 6 053 173         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>25 062 585</b> | <b>24 067 121</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 539 674           | 1 510 640         |
| Årets resultat                               |        | -35 765           | 24 499            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>503 909</b>    | <b>1 535 138</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>25 566 494</b> | <b>25 602 259</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 30 457 671        | 31 645 671        |
| Leverantörsskulder                           |        | 56 915            | 64 718            |
| Skatteskulder                                |        | 8 440             | 12 331            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 564 037           | 515 780           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>31 087 063</b> | <b>32 238 500</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>56 653 558</b> | <b>57 840 759</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>884 491</b>    | <b>920 961</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 145 964         | 747 504           |
|                                                                                 | <b>2 030 454</b>  | <b>1 668 465</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 22 155            | 58 067            |
| Erlagd ränta                                                                    | -945 243          | -937 155          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 107 366</b>  | <b>789 377</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -65 060           | -3 632            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 39 396            | 184 946           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 081 702</b>  | <b>970 690</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -1 188 000        | -1 438 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 188 000</b> | <b>-1 438 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-106 298</b>   | <b>-467 310</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 729 753</b>  | <b>2 197 062</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 623 455</b>  | <b>1 729 753</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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 - 12,50 % |
| Installationer      | 12,50 %        |
| Stomme och grund    | 0,90 %         |
| Yttertak            | 2,57 %         |
| Fasader             | 6,86 %         |
| Balkonger           | 4,12 %         |
| Fönster             | 2,57 %         |
| Stamledningar VA    | 3,74 %         |
| Stamledningar Värme | 1,58 %         |
| Styr & övervakning  | 4,33 %         |
| Ventilation         | 27,45 %        |
| El                  | 4,58 %         |
| Hissar              | 10,30 %        |

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## 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    | 3 612 360        | 3 440 268        |
| Hysesintäkter p-plats   | 188 070          | 189 525          |
| Hysesintäkter förråd    | 8 700            | 7 200            |
| Gemensamhetslokal       | 9 150            | 8 525            |
| Avhysning/utmätning     | 0                | 100              |
| Pantsättningsavgift     | 1 764            | 5 160            |
| Överlåtelseavgift       | 4 116            | 7 856            |
| Administrativ avgift    | 2 401            | 931              |
| Andrahandsuthyrning     | 0                | 3 346            |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>3 826 561</b> | <b>3 662 911</b> |

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 86 984         | 85 620         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 73 299         | 27 492         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 3 237          | 34 884         |
| Städning enligt avtal               | 84 016         | 92 482         |
| Städning utöver avtal               | 0              | 4 394          |
| Hissbesiktning                      | 9 461          | 9 160          |
| Myndighetstillsyn                   | 7 365          | 0              |
| Gårdkostnader                       | 3 591          | 5 122          |
| Gemensamma utrymmen                 | 1 576          | 10 695         |
| Snöröjning/sandning                 | 33 411         | 89 297         |
| Serviceavtal                        | 17 240         | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 1 956          | 1 939          |
| <b>Summa</b>                        | <b>322 136</b> | <b>361 085</b> |

#### NOT 4, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Vind                         | 0             | 8 403         |
| Dörrar och lås/porttele      | 9 602         | 6 852         |
| VVS                          | 0             | 3 060         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 2 995         |
| Ventilation                  | 8 588         | 0             |
| Elinstallationer             | 4 456         | 0             |
| Hissar                       | 47 028        | 30 909        |
| Mark/gård/utemiljö           | 0             | 18 432        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 2 464         |
| <b>Summa</b>                 | <b>69 674</b> | <b>73 115</b> |

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025         | 2024          |
|----------------------|--------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 2 390        | 307           |
| Gemensamma utrymmen  | 0            | 73 930        |
| <b>Summa</b>         | <b>2 390</b> | <b>74 237</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 400 455        | 465 287        |
| Vatten                  | 323 045        | 331 400        |
| Sophämtning/renhållning | 93 187         | 69 102         |
| Grovsopor               | 0              | 21 224         |
| <b>Summa</b>            | <b>816 687</b> | <b>887 013</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 62 792         | 89 703         |
| Kabel-TV               | 50 730         | 0              |
| Bredband               | 115 877        | 199 928        |
| Fastighetsskatt        | 98 268         | 92 910         |
| <b>Summa</b>           | <b>327 667</b> | <b>382 541</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 476          | 1 869          |
| Tele- och datakommunikation     | 2 099          | 241            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 13 738         | 15 300         |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 760            |
| Fritids och trivselkostnader    | 9 379          | 10 396         |
| Föreningskostnader              | 1 481          | 1 472          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 93 289         | 89 514         |
| Överlåtelsekostnad              | 8 232          | 6 018          |
| Pantsättningskostnad            | 1 764          | 5 160          |
| Administration                  | 9 082          | 6 281          |
| Konsultkostnader                | 20 807         | 1 250          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 6 380          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>167 727</b> | <b>138 261</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 76 650        | 68 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 13 175        | 9 894         |
| <b>Summa</b>        | <b>89 825</b> | <b>78 194</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 942 411        | 954 529        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>942 411</b> | <b>954 529</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 66 890 562         | 66 890 562         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>66 890 562</b>  | <b>66 890 562</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 816 732        | -10 069 228        |
| Årets avskrivning                             | -1 145 964         | -747 504           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 962 695</b> | <b>-10 816 732</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>54 927 867</b>  | <b>56 073 830</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 600 000</i>   | <i>5 600 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 77 000 000         | 69 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 35 000 000         | 39 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>112 000 000</b> | <b>108 000 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 28 644         | 28 644         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>28 644</b>  | <b>28 644</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -28 644        | -28 644        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-28 644</b> | <b>-28 644</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                   | 3 500        | 3 500        |
| <b>Summa</b>                             | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 33             | 3 466          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 21 589         | 0              |
| Transaktionskonto              | 405 292        | 339 864        |
| Borgo räntekonto               | 433 037        | 120 558        |
| <b>Summa</b>                   | <b>859 950</b> | <b>463 888</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 7 868         | 8 198         |
| Förutbet försäkr premier | 31 396        | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 10 146        | 0             |
| Förutbet bredband        | 23 175        | 0             |
| Upplupna intäkter        | 440           | 2 377         |
| <b>Summa</b>             | <b>73 025</b> | <b>10 575</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2026-09-15               | 2,66 %                  | 6 595 981           | 6 755 981           |
| SBAB                  | 2026-01-19               | 2,94 %                  | 4 680 000           | 4 800 000           |
| SBAB                  | 2026-01-19               | 2,92 %                  | 4 670 574           | 4 758 574           |
| SBAB                  | 2026-03-13               | 2,95 %                  | 4 171 421           | 4 791 421           |
| SBAB                  | 2026-08-17               | 2,95 %                  | 6 989 901           | 7 109 901           |
| SBAB                  | 2026-09-15               | 4,65 %                  | 3 349 794           | 3 429 794           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>30 457 671</b>   | <b>31 645 671</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 30 457 671          | 31 645 671          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 017 671 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 320            | 329            |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 19 311         | 14 583         |
| Uppl kostn el                    | 47 929         | 49 921         |
| Uppl kostn räntor                | 20 536         | 23 368         |
| Uppl kostn vatten                | 29 335         | 17 232         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 7 044          | 748            |
| Uppl kostnad arvoden             | 76 650         | 68 300         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 14 040         | 9 894          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 333 872        | 316 405        |
| Beräkn arvode revision           | 15 000         | 15 000         |
| <b>Summa</b>                     | <b>564 037</b> | <b>515 780</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 81 075 000 | 81 075 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften till föreningen har per 2026-01 höjts med 5 procent.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-03-23

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

Nacka

---

Ingalill Seman  
Styrelseledamot

---

Karin Strand  
Styrelseledamot

---

Paul Carlsson  
Ordförande

---

Peter Nygren  
Styrelseledamot

---

Ulf Ullén  
Styrelseledamot

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

---

Trygg Brf Revision i Norden AB  
Karl-Philip Lindahl  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 08:53

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 14:53

**DOCUMENT ID:**

r1KBROzhWg

**ENVELOPE ID:**

SJdB0dznWe-r1KBROzhWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lyckoklöver, 716406-3799 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

5d8f49804346cf208def05b5b337d8b63bb0c6bd294c1b  
95eb85b59ecac910433f2eb2db9eec2eb9af913fa62349d  
38b87eed905f1a3259210402c653966fb32

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. Ingalill Margareta Seman<br>ingalill.seman@brflyckokl<br>overn.se      |  Signed<br>Authenticated   | 07.04.2026 17:37<br>07.04.2026 17:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.68.204.67   |
| 2. Bo Peter Nygren<br>peter.nygren@brflyckoklo<br>vern.se                 |  Signed<br>Authenticated   | 07.04.2026 21:22<br>07.04.2026 21:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.249.2.76     |
| 3. KARIN STRAND<br>karin.strand@brflyckoklov<br>ern.se                    |  Signed<br>Authenticated   | 08.04.2026 16:17<br>08.04.2026 16:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.227.218.72  |
| 4. ULF ULLÉN<br>ulf.ullen@brflyckoklovern.<br>se                          |  Signed<br>Authenticated   | 09.04.2026 10:08<br>07.04.2026 20:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.143.205.215 |
| 5. Kjell Erik Paul Carlsson<br>ordforande@brflyckoklove<br>rn.se          |  Signed<br>Authenticated   | 15.04.2026 08:51<br>15.04.2026 08:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.226.192.37  |
| 6. KARL-PHILIP INGEMAR LI<br>NDAHL<br>karl-philip@tryggbrfrevisio<br>n.se |  Signed<br>Authenticated | 15.04.2026 08:53<br>15.04.2026 08:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.40.213.86   |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern 716406-3799*

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 10:13

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 07.04.2026 14:53

**DOCUMENT ID:**

BkZtrROGhWI

**ENVELOPE ID:**

H1Pr0dMnZg-BkZtrROGhWI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Lyckoklöver.n.pdf

2 pages

**SHA-512:**

91480717d23f29288c2fe5ef629aefd9d1939ccb124ee7e65eebd8c8f84d078f732de13e784eb797fb2f1864bfa76acc7ba672e7768371156c76b83413639065

## 🕒 Activity log

| RECIPIENT                           | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-------------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. KARL-PHILIP INGEMAR LI<br>NDAHL  | ✍️ Signed     | 15.04.2026 10:13 | eID    | Swedish BankID   |
| karl-philip@tryggbrfrevisio<br>n.se | Authenticated | 15.04.2026 10:13 | Low    | IP: 31.40.213.86 |

\* 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