

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lerhagen

779000-1650

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lerhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-10-12.

Föreningen har sitt säte i Fagersta.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan senaste föreningsstämman 2025-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Åke Larsson	Ordförande
Stefan Åkerlind	Ledamot
Robert Andersson	Ledamot
Leif Sandberg	Ledamot
Annika Eriksson	Suppleant

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Jennie Fernros, Auktoriserad revisor	FREVEKO AB

J

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fagersta Lerhagen 1. Fastigheten består av 3 huskroppar med vardera tre våningsplan. 45 lägenheter samt 3 lokaler. I källarplan finns cykelrum, tvättstuga, bastu, två arbetsrum, kontor och samlingslokal.

Byggnadsåret är 1949. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 10 083 tkr, varav byggnad 7 242 tkr. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Bostäder och lokaler

12 lägenheter samt 2 lokaler på Fogdvägen 7

14 lägenheter på Sjövägen 4

19 lägenheter samt 1 lokal på Bergslagsvägen 54

Sammanlagd bostadsyta inklusive lokaler: 2 748 kvm.

Sammanlagd bostadsyta exklusive lokaler: 2 673 kvm.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Samtliga lokaler är upplåtna som hyresrätter.

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Total yta, kvm</u>
6 st	1 rum och kök	189
19 st	2 rum och kök	974
20 st	3 rum och kök	1 510
3 st	Lokaler	75

Under året har en sammanslagning gjorts av en 1 Rum och kök och en 2 Rum och kök till en 3 Rum och kök vilket gör att det från och med i år är 6 st 1 Rum och kök (7 st), 19 st 2 Rum och kök (20 st) och 20 st 3 Rum och kök (19 st) istället.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett tecknat avtal med Anders E. Granströms Fastighetsservice AB avseende fastighetskötsel.

Avtalet är löpande.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av FREVEKO AB.

Avtalet är löpande.

Administrativ förvaltning

Styrelsen har utfört den administrativa förvaltningen. Styrelsearvodet uppgick till 56 tkr under året.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st protokollförda möten utöver årsstämman och ett konstituerande möte.

Underhåll

Under räkenskapsåret har dränering gjorts om 400 tkr och det har bokförts som markanläggningar (Byggnad och mark).

Utöver det uppgår reparationer och underhåll 2025 till 49 tkr som belastar årets resultat som kostnad.

Föreningen har under året inte gjort någon avsättning till yttre fond för underhåll.

Föreningen har under året inte gjort någon avsättning till inre fond för underhåll.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 46 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse ägt rum och medlemmar har därav beviljats utträde och nya medlemmar beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 45 medlemmar.

I samband med ihopslagningen av lägenheterna har en medlem flyttat ut men inte ersatts av någon ny medlem, därav har antalet medlemmar i föreningen minskat.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

2018-07-01 beslutade styrelsen om att ta bort tilläggsavgiften för elektricitet, vilket motsvarade en hyressänkning på ca 5%. Föreningen har visat negativt resultat under 2021, 2022, 2023, 2024 samt 2025 och det egna kapitalet har sjunkit till 847 tkr 2025-12-31 (893 tkr) varav det fria egna kapitalet utgör -194 tkr (-148 tkr).

2025-07-01 gjordes en hyres- och avgiftshöjning om 4%.

Årets resultat

Resultatet visar ett underskott om 46 tkr.

J

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	2 424	2 338	2 261	2 185
Resultat efter finansiella poster	-46	-147	-25	-295
Soliditet (%)	14	15	16	17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	841	803	772	803
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 522	1 574	1 624	1 753
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 565	1 618	1 670	1 795
Sparande per kvm (kr/kvm)	81	46	93	-5
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	370	351	318	285
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	91	98

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 022	990 092	-832	-147 281	893 001
Disposition av föregående års resultat:			-147 281	147 281	0
Avsättn yttre rep.fonden			0	0	0
Årets resultat				-46 132	-46 132
Belopp vid årets utgång	51 022	990 092	-148 113	-46 132	846 869

Upplysning vid förlust

Styrelsen har genomfört en hyres- och avgiftshöjning från och med 2026-01-01 om 4% och budgeterar för positivt resultat 2026. Höjningar kommer därefter ske årligen från och med 1 januari.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-148 113
årets förlust	-46 132
	-194 245
behandlas så att avsättning görs till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	0
	-194 245
	-194 245

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

J

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 424 175	2 338 458
Övriga intäkter		500	1 000
Summa rörelsens intäkter		2 424 675	2 339 458
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 783 496	-1 792 983
Övriga externa kostnader		-176 204	-174 876
Personalkostnader	4	-68 679	-66 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 988	-273 574
Summa rörelsens kostnader		-2 298 367	-2 308 113
Rörelseresultat		126 308	31 345
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21	14
Räntekostnader		-172 461	-178 640
Summa resultat från finansiella poster		-172 440	-178 626
Resultat efter finansiella poster		-46 132	-147 281
Årets resultat		-46 132	-147 281

J

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 952 666	4 822 917
Inventarier	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 952 666	4 822 917
Summa anläggningstillgångar		4 952 666	4 822 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		442 313	404 871
Övriga fordringar		606	454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 594	28 895
Summa kortfristiga fordringar		471 513	434 220
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		491 898	887 504
Summa kassa och bank		491 898	887 504
Summa omsättningstillgångar		963 411	1 321 724
SUMMA TILLGÅNGAR		5 916 077	6 144 641

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 022	51 022
Fond för yttre underhåll	7	990 092	990 092
Summa bundet eget kapital		1 041 114	1 041 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-148 113	-832
Årets resultat		-46 132	-147 281
Summa fritt eget kapital		-194 245	-148 113
Summa eget kapital		846 869	893 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	4 045 504	4 186 792
Summa långfristiga skulder		4 045 504	4 186 792
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	138 108	138 108
Leverantörsskulder		76 400	145 851
Övriga skulder		2 264	5 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		806 932	775 138
Summa kortfristiga skulder		1 023 704	1 064 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 916 077	6 144 641

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-46 132	-147 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		269 988	273 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		223 856	126 293
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-37 442	6 720
Förändring av kortfristiga fordringar		150	-14 190
Förändring av leverantörsskulder		-69 451	-57 188
Förändring av kortfristiga skulder		28 307	129 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		145 420	190 811
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-399 738	-30 441
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-399 738	-30 441
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-141 288	-137 678
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-141 288	-137 678
Årets kassaflöde		-395 606	22 692
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		887 504	864 812
Likvida medel vid årets slut		491 898	887 504

J

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar där avsättning ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens bokförda värde vid föregående räkenskapsårs utgång. Med fastighet avses byggnader, markanläggningar och mark.

Anläggningstillgångar

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:

Stomme och grund	1,0 %
Stamledningar	2,0 %
Värmeanläggning	10 %
Fasad	2,0-2,5 %
Fönster	2,0 %
Yttertak	2,5 %
Badrum	2,0 %
Inre ytskikt och vitvaror	2,0-20 %
El	2,5 %
Ventilation	4,0 %
Bastu	2,0 %
Markanläggning	2,0-5,0 %

J

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	2 248 702	2 146 108
Hysesintäkter ej momsregistrerade lokaler	22 600	40 242
Hysesintäkter övriga objekt	73 117	70 953
Intäkter Telia	79 756	81 144
Öresavrundning	0	11
	2 424 175	2 338 458

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elektricitet	215 548	225 679
Fjärrvärme	669 203	615 963
Vatten och avlopp	132 920	123 420
Avfallshantering	87 333	81 527
Reparationer och underhåll	49 260	88 452
Fastighetskötsel	371 594	415 118
Kabel-TV	163 222	149 565
Fastighetsavgift och -skatt	32 195	29 685
Försäkring	57 494	55 839
Sotning	0	4 735
Övrigt	4 727	3 000
	1 783 496	1 792 983

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	56 345	56 345
	56 345	56 345
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 091	10 091
Minimipremie Fora	1 000	0
Övriga personalkostnader	1 243	245
	12 334	10 336
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 679	66 681

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 573 620	12 466 215
Inköp	399 738	30 441
Omklassificeringar	0	76 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 973 358	12 573 620
Ingående avskrivningar	-7 750 703	-7 408 223
Omklassificeringar	0	-76 964
Årets avskrivningar	-269 989	-265 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 020 692	-7 750 704
Utgående redovisat värde	4 952 666	4 822 916
Taxeringsvärden byggnader	7 242 000	7 045 000
Taxeringsvärden mark	2 841 000	2 185 000
	10 083 000	9 230 000

Not 6 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	76 964
Omklassificeringar	0	-76 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-68 907
Omklassificeringar	0	76 964
Årets avskrivningar	0	-8 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	-990 092	-990 092
	-990 092	-990 092

J

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 183 612 kr (4 324 900 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 045 504	4 186 792
	4 045 504	4 186 792
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	138 108	138 108
	138 108	138 108

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 493 072	3 634 360
	3 493 072	3 634 360

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2026-01-01 har en hyres- och avgiftshöjning gjorts om 4%.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 720 000	5 720 000
	5 720 000	5 720 000

J

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Fagersta



Lars-Åke Larsson
Ordförande
2026-05-05



Robert Andersson

2026-05-05



Leif Sandberg

2026-05-05



Stefan Åkerlind

2026-05-05

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-06



Jennie Fernros
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lerhagen

Org.nr 779000-1650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lerhagen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Lerhagen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Fagersta den 6 maj 2026



Jennie Fernros
Auktoriserad revisor