

*Årsredovisning*  
**BRF Lärjedalen 2025**



# Bostadsrättsföreningen

# Lärjedalen

Org.nr: 769614-9553

## Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen, 769614-9553, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-12 hos Bolagsverket.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-09.

### Styrelse

Ordförande	Babis Falsetas
Ledamot	Afan Dulkic
Ledamot	Cristi-Lulian Feraru
Ledamot	Hatem Gündogdu
Ledamot	Nadine Masalcha
Ledamot	Josip Rucevic
Ledamot	Arto Sipola
Suppleant	Anna-Sofia Dyberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har, förutom styrelsen i sin helhet, varit två styrelseledamöter i förening.

### Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
----------------------	---------------

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hjällbo 23:1

Nybyggnadsår: 1970

Värdeår: 1992

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år, från 2023 till 2072.

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
9	28	118	4	8	-

Av 167 lägenheter upplåts 12 med hyresrätt och 155 med bostadsrätt.

## Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	15 411	kvm
Total bostadsarea (BOA):	11 968	kvm
- varav bostadsrätt:	11 166	kvm
- varav hyresrätt:	802	kvm
Total lokalarea inkl. garage (LOA) :	3 443	kvm

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 203 medlemmar i föreningen.

Under året har 15 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 198 medlemmar i föreningen.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Novo Fastighet & Förvaltning AB
Fastighetslån	SBAB
Försäkringar	Länsförsäkringar
Avfall, vatten och avlopp	Göteborgs Kommun
Elnät	Göteborg Energi AB
Elhandel	Luleå Energi AB / Göteborg Energi Din El AB
Uppvärmning fjärrvärme	Göteborg Energi AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen gör ett resultat om 470 339 kr varav -2 247 107 kr avser avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Frånser man avskrivningarna gör föreningen ett resultat om 2 717 446 kr. Reparationskostnaderna har uppgått till 320 915 kr, en ökning med 58 154 kr jämfört med tidigare år, och underhållskostnader har uppgått till 173 598kr. Årsavgifterna höjdes med 2% från och med första januari 2025.

Lånen har amorterats ner med 293 980 kr och lånevolymen i slutet av året uppgår till 133 517 534 kr. Styrelsen har extraamorterat 2 000 000 kr i början av 2026.

Föreningens kassa har ökat med 2 263 989 kr under året till ett saldo på 14 010 637 kr. Dessa pengar planeras användas till det pågående projektet att byta dagvattenledningar och extraamortering av lånen utöver den dagliga driften.

### Tekniskt underhåll

De huvudsakliga åtgärderna som skett under året är fasadtvätt, underhåll av utemiljö, miljöstation och lekplatser. Även linjer har målats om i garaget.

### Styrelsens ord

År 2025 har fortsatt med samma plan som för år 2024, där vi i styrelsen fortsätter att utföra så mycket arbete vi kan för att hålla kostnaderna nere. Vi i styrelsen har arbetat med utemiljön och kommer fortsätta att göra det för år 2026 också.

Till år 2026 har vi höjt avgifterna med 2% vilket är under index och baserats på att vi har fortsatt bra ekonomi där man kan se det på årets resultat där vi ligger på plus efter flera år med ett negativt resultat.

Planering för år 2026:

- Fortsätta hålla kostnaderna nere
- Utemiljö
- Amortera 2 000 000 kr
- Underhållsplan
- Bli klar med det stora projektet att byta dagvattensledningar.

Styrelsen är medlemmar som valts på årsstämman för att ansvara för föreningens löpande arbete, så som administration, fastigheter och ekonomi. Vår förening är inget utan sina medlemmar och med det sagt hoppas jag på ett ännu bättre samarbete mellan medlemmar och styrelse i framtiden.

Jag tackar alla medlemmar för ert förtroende för det här året och önskar alla en god fortsättning.

Med vänliga hälsningar

Babis Faltsetas

Ordförande BRF Lärjedalen

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	13 349	12 969	11 989	11 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	470	901	- 1 825	244
Soliditet, %	26	26	25	26
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	996	968	907	872
Skuldsättning / kvm	8 664	8 683	8 836	8 850
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 958	11 984	12 195	12 215
Sparande / kvm	188	216	56	199
Räntekänslighet, %	12	12	13	14
Energikostnad* / kvm	195	181	164	168
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	83	83	84	84
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	23	22	33	14

\* Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning:** De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

**Resultat efter finansiella poster:** Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

**Soliditet:** (Förenklat:  $\text{Eget kapital} / \text{Totalt kapital} * 100$ ) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga något högre än 2024s nivåer.

**Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kv *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

**Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

**Rörelseintäkt som går till räntekostnader:** Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. Är då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 306 256	22 381 168	2 066 549	- 18 244 759	901 104
Reservering underhållsfond			1 270 000	-1 270 000	
F.g. års resultatdisposition			-183 629	1 084 733	-901 104
Årets resultat					470 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>41 306 256</b>	<b>22 381 168</b>	<b>3 152 920</b>	<b>- 18 430 026</b>	<b>470 339</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 17 160 026
Årets resultat	470 339
Årets avsättning till yttre fond	- 1 270 000
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 17 959 687</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 17 786 089
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 173 598
<b>Totalt</b>	<b>- 17 959 687</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	13 349 232	12 969 203
Övriga rörelseintäkter		7 673	6 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 356 905</b>	<b>12 975 859</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	3	-6 113 492	-5 678 571
Administration och förvaltning	4	-535 186	-634 819
Personalkostnader	5	-869 960	-716 623
Avskrivningar		-2 247 107	-2 242 783
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 765 745</b>	<b>-9 272 796</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 591 160</b>	<b>3 703 063</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	227 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 120 821	-3 029 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 120 821</b>	<b>-2 801 959</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>470 339</b>	<b>901 104</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>470 339</b>	<b>901 104</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>470 339</b>	<b>901 104</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	169 464 913	171 674 869
Inventarier, maskiner och installationer	7	158 630	120 142
Pågående projekt		83 934	72 059
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>169 707 477</b>	<b>171 867 070</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>169 707 477</b>	<b>171 867 070</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		311 634	291 672
Övriga fordringar		27 246	16 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	433 110	585 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>771 990</b>	<b>893 584</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 010 637	11 746 648
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 010 637</b>	<b>11 746 648</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 782 627</b>	<b>12 640 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>184 490 104</b>	<b>184 507 302</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 306 256	41 306 256
Upplåtelseavgifter		22 381 168	22 381 168
Underhållsfond		3 152 920	2 066 549
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 840 344</b>	<b>65 753 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 430 026	-18 244 759
Årets resultat		470 339	901 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 959 687</b>	<b>-17 343 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 880 657</b>	<b>48 410 318</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	78 710 981	29 858 421
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 710 981</b>	<b>29 858 421</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>78 710 981</b>	<b>29 858 421</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	54 806 553	103 953 093
Förskott från kunder		3 000	0
Leverantörsskulder		539 097	506 914
Skatteskulder		27 838	77 128
Övriga skulder		6 934	14 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 515 044	1 687 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 898 466</b>	<b>106 238 563</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>56 898 466</b>	<b>106 238 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>184 490 104</b>	<b>184 507 302</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	3 591 160	3 703 063
Avskrivningar	2 247 107	2 242 783
<b>Summa</b>	<b>5 838 267</b>	<b>5 945 846</b>
Erhållen ränta	61 544	165 651
Erlagd ränta	-3 138 047	-3 998 953
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 761 764</b>	<b>2 112 544</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	60 050	32 423
Förändring av rörelseskulder	-176 331	-568 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 645 483</b>	<b>1 576 495</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 514	32 598
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-87 514</b>	<b>32 598</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering på låneskulder	-293 980	-2 362 780
Upplåtelse av bostadsrätt	0	1 146 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-293 980</b>	<b>-1 216 780</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 263 989</b>	<b>392 313</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 746 648</b>	<b>11 354 335</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 010 637</b>	<b>11 746 648</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

### **Underhåll och underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. lanspråktagande föreslås i resultatdispositionen och hanteras enligt stämmobeslut.

### **Skulder hos kreditinstitut**

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50-120
Standardförbättringar	20-30
Inventarier	5
Laddstolpar	5

### **Fastighetsskatt och fastighetsavgift**

Fastigheten har fått nytt taxeringsbeslut 2025. 2025 är avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Årsavgifter**

I årsavgiften ingår värme, vatten och avfallshantering. Bredband och TV aviseras som en egen post. Medlemmarna har egna avtal för sin elförbrukning.

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	10 659 188	10 347 536
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	1 121 220	1 042 162
Förråd	25 760	27 641
Garage och p-platser	892 089	887 508
	<b>2 039 069</b>	<b>1 957 311</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Bredband, TV och telefoni	459 751	457 765
Debiterade elkostnader, laddstolpar	92 322	79 291
Avgift andrahandsupplåtelse	77 246	93 557
Gemensamhetslokal	0	938
Gästparkering *	21 654	32 805
	<b>650 975</b>	<b>664 356</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>13 349 232</b>	<b>12 969 203</b>

\* Gästparkeringens intäkter 2024 avser från juni 2023 till december 2024.

<b>Not 3. Fastighetskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	383 929	380 911
Uppvärmning	1 712 800	1 683 841
Vatten och avlopp	908 160	723 566
Avfallshantering	333 717	273 937
	<b>3 338 606</b>	<b>3 062 255</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	934 209	873 204
Skötsel utemiljö	83 962	29 602
Bevakningskostnader	77 112	84 015
Bredband/kabel-TV	474 810	473 037
Övriga serviceavtal	78 562	69 555
Fastighetsförsäkring	256 786	261 863
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	374 932	378 650
	<b>2 280 372</b>	<b>2 169 925</b>
<b>Reparationer</b>		
Fasad	21 365	0
Invändigt	57 573	91 865
Fönster och dörrar	54 049	44 075
Balkonger och altaner	0	1 612
Mark och parkering	8 906	1 594
Installationer och teknik	175 989	123 428
Yttertak	3 034	0
Besiktningar och försäkringsärenden	0	188
	<b>320 915</b>	<b>262 761</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Fasad	24 375	111 074
Fönster och dörrar	63 389	0
Mark och parkering	71 513	0
Installationer och teknik	14 321	72 555
	<b>173 598</b>	<b>183 629</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>6 113 492</b>	<b>5 678 571</b>

#### Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
<b>Förvaltning</b>		
Ekonomisk förvaltning	333 530	348 915
Revision	10 574	36 038
	<b>344 104</b>	<b>384 953</b>
<b>Administration</b>		
Telefoni och post	22 000	16 154
Föreningsomkostnader	1 600	15 947
Bankkostnader	808	4 588
Kreditupplysning och inkassoavgifter	39 480	25 994
Övriga administrativa kostnader	47 685	47 351
	<b>111 573</b>	<b>110 033</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och material	79 510	117 623
Advokatarvode	0	7 500
Konsultarvode	0	14 709
	<b>79 510</b>	<b>139 832</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>535 186</b>	<b>634 819</b>

#### Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	619 152	306 550
Arvode uppdragstagare	65 300	262 280
Sociala kostnader	185 508	147 793
	<b>869 960</b>	<b>716 623</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>869 960</b>	<b>716 623</b>

#### Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	59 323 252	59 323 252
Mark	15 460 568	15 460 568
Standardförbättringar	114 459 576	114 459 576
	<b>189 243 396</b>	<b>189 243 396</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 7 072 566	- 6 554 399
Standardförbättringar	- 10 495 961	- 8 804 171
Årets avskrivning på byggnader	- 518 167	- 518 167
Årets avskrivning på standardförbättringar	- 1 691 789	- 1 691 790
	<b>-19 778 483</b>	<b>-17 568 527</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 464 913</b>	<b>171 674 869</b>

Not 7. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	166 843	1 032 134
Årets anskaffningar	75 639	- 32 598
Försäljningar/utrangeringar	0	- 832 693
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>242 482</b>	<b>166 843</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 46 701	- 846 568
Försäljningar/utrangeringar	0	832 693
Årets avskrivningar	- 37 151	- 33 369
Omräkningsdifferenser	0	543
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 83 852</b>	<b>- 46 701</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 630</b>	<b>120 142</b>

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	0	61 544
Upplupen intäkt, gästparkering	2 555	41 006
Förutbetald försäkringspremie	232 462	210 293
Bredband, TV, telefoni	39 766	40 003
Ekonomisk förvaltning	75 338	71 715
Licens trapphustavlor	56 801	131 366
Övriga förutbetalda kostnader	26 188	29 975
<b>Summa</b>	<b>433 110</b>	<b>585 902</b>

### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 418839	2026-01-12	2,52 %	8 818 995	8 862 975
SBAB 423646	2027-05-11	2,66 %	28 329 565	28 579 565
SBAB 423654	2028-09-13	2,73 %	12 000 000	12 000 000
SBAB 418847	2027-05-10	1,32 %	29 858 421	29 858 421
SBAB 418855	2026-05-11	2,58 %	30 521 603	30 521 603
SBAB 423638	2026-05-12	2,57 %	23 988 950	23 988 950
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>133 517 534</b>	<b>133 811 514</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-54 806 553	-103 953 093
			<b>78 710 981</b>	<b>29 858 421</b>

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	137 100 000	137 100 000
<b>Summa:</b>	<b>137 100 000</b>	<b>137 100 000</b>

<b>Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna lånekostnader	0	17 226
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	1 140 931	1 220 735
Upplupna revisionsarvoden	15 000	35 000
Upplupna elkostnader	35 070	36 491
Upplupna värmekostnader	215 756	219 479
Upplupna avfallskostnader	27 774	20 354
Upplupna vattenkostnader	80 318	64 225
Övriga upplupna kostnader	195	73 854
<b>Summa</b>	<b>1 515 044</b>	<b>1 687 364</b>

## **Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen extraamorterade 2 000 000 kr av sina lån i början av 2026.

Årsavgifterna höjdes med 2% inför 2026.

Nya stadgar har skickats in till Bolagsverket för registrering.

# Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09

---

Babis Falsetas  
Ordförande

---

Afan Dulkic  
Ledamot

---

Cristi-Lulian Feraru  
Ledamot

---

Hatem Gündogdu  
Ledamot

---

Nadine Masalcha  
Ledamot

---

Josip Rucevic  
Ledamot

---

Arto Sipola  
Ledamot

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

---

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor  
Access Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lärjedalen  
Org.nr. 769614-9553

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lärjedalen 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 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 Lärjedalen 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Hansen  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2026



Brf Lärjedalen ÅR25+RB.pdf

(146398 byte)  
SHA-512: bbf9726c80fba90439e6829e9ac863d081a7  
e9333bcd9264b6f440b1f67d51ecb16ef3ee41186e7661  
27557752c3823cbaf7b6afad23a6aef8201f5251d1b95

## Underskrifter

2026-03-10 11:26:02 (CET)



**Afan Dulkic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 11:14:49 (CET)



**Arto Juhani Sipola**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 09:33:32 (CET)



**Babis Faltsetas**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 09:41:27 (CET)



**Cristi-Iulian Feraru**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 10:34:31 (CET)



**Hatem Gündogdu**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-11 15:38:09 (CET)



**Josip Rucevic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-13 20:42:33 (CET)



**Nadine Masalcha**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 13:02:48 (CET)



**Patrik Anders Ivar Hansén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6c075c6fc46391e6cac4ea16712fb038f44a6fc680d7bb654547da11ab06029cc128ffb60c4e2062e37539ba8bbd65406f26071737a2f345423ae57fbab8aac7



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

# Fullmakt

Namn: \_\_\_\_\_

Jag ger härmed \_\_\_\_\_ rätt att

vid föreningsstämman den \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2026 föra min talan.

Namnsteckning: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Förening: \_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_



**phm**\* Redovisning

Besöksadress: Neongatan 2  
431 53 Mölndal  
E-post: [info.gbg@phmredovisning.se](mailto:info.gbg@phmredovisning.se)  
Webb: [phmredovisning.se](http://phmredovisning.se)