

Årsredovisning

för

BRF Lammet

716410-4361

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Lammet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättföreningen Lammet bildades 1985-09-18. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Töreboda Lammet 1. Byggnadsår var 1986. Fastigheten är fördelad på 12 st hus på 113 kvm vardera. Den totala boytan är 1 356 kvm och den totala arealen 10 516 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Töreboda.

Medlemsinformation

Styrelse, Övriga funktionärer, Föreningsfrågor, Åtgärder, m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31, i stämman deltog 9 medlemmar,

Styrelse:

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roger Svensson,	ordförande
Lena Fransson,	ledamot
Richard Fransson,	ledamot
Mattias Johansson,	ledamot

Suppleant har varit:

Sari Fransson
Sara Arnham
Susanne Lenander

Sammanträden:

Under verksamhetsåret har hållits 2 st. styrelsemöte samt 1 föreningsstämma.

Firmatecknare:

Förutom av styrelsen av Roger Svensson och Richard Fransson två i förening.

Revisorer:

Av föreningen valda, Kenneth Fransson, ordinarie och Johanna Mann suppleant.

Valberedning:

Av föreningen valda, Sari Fransson och Marcus Lantz. Sari Fransson sammankallar.

Medlemsantalet:

Föreningens totalt 12 hus har samtliga under året varit upplåtna med bostadsrätt.
Hus nr 1 har bytt ägare under året.

Försäkring:

Föreningens fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Åtgärder

Fasadförbättring och målning hus 3, 6 och 10, kostnad 3 595 kr.
Motordriven garageport hus 8, kostnad 28 887 kr.
Ny robotklippare samt service, kostnad 51 250 kr.
Snöröjning och sopning, kostnad 6 544 kr.
Övrigt, kostnad 7 335 kr

Årsavgifter:

Årsavgifterna 2026 förväntas vara oförändrade. Månadskostnad 5700 kronor, varav avsättning till inre fond är 150 kr/hus och månad. Årsavgiften är kallhyra. Varje medlem betalar vatten, värme och hushållsel, med eget abonnemang, direkt till leverantör.
Föreningen har en underhållsplan fram till 2031.

Administration:

Den administrativa förvaltningen har GA Revision AB ansvarat för.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	799	785	770	770
Resultat efter finansiella poster	260	279	203	-218
Soliditet (%)	28	25	22	19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	589	579	568	568
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 429	3 482	3 535	3 588
Sparande per kvm (kr/kvm)	245	258	203	-108
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	4	4	4	4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 000	946 949	350 939	278 586	1 684 474
Disposition av föregående års resultat:		48 000	230 586	-278 586	0
Årets resultat				260 055	260 055
Belopp vid årets utgång	108 000	994 949	581 525	260 055	1 944 529

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	581 525
årets vinst	260 055
	841 580

disponeras så att fondavsättning yttre	48 000
i ny räkning överföres	793 580
	841 580

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	260 055
Avsättning till underhållsfond	- 48 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 48 000

Resultat efter fondförändring **212 055**

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	799 200	784 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		799 200	784 800
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-223 407	-195 989
Övriga externa kostnader		-62 822	-65 300
Personalkostnader		-31 022	-30 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 647	-71 647
Summa rörelsekostnader		-388 898	-362 978
Rörelseresultat		410 302	421 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 989	16 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 236	-159 381
Summa finansiella poster		-150 247	-143 236
Resultat efter finansiella poster		260 055	278 586
Resultat före skatt		260 055	278 586
Årets resultat		260 055	278 586

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

5 222 091

5 293 738

Summa materiella anläggningstillgångar

5 222 091

5 293 738

Summa anläggningstillgångar

5 222 091

5 293 738

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9 610

10 301

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 883

8 417

Summa kortfristiga fordringar

21 493

18 718

Kassa och bank

Kassa och bank

1 618 456

1 299 778

Summa kassa och bank

1 618 456

1 299 778

Summa omsättningstillgångar

1 639 949

1 318 496

SUMMA TILLGÅNGAR

6 862 040

6 612 234

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

108 000

108 000

Fond för yttre underhåll

994 949

946 949

Summa bundet eget kapital

1 102 949

1 054 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

581 525

350 939

Årets resultat

260 055

278 586

Summa fritt eget kapital

841 580

629 525

Summa eget kapital

1 944 529

1 684 474

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

4 578 854

4 650 322

Summa långfristiga skulder

4 578 854

4 650 322

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

71 468

71 468

Förskott från medlemmar

68 400

57 000

Leverantörsskulder

55 729

508

Övriga skulder

109 692

111 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

33 368

37 144

Summa kortfristiga skulder

338 657

277 438

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 862 040

6 612 234

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		260 055	278 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		71 647	71 647
Betald skatt		0	-15 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		331 702	334 597
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 775	-3 648
Förändring av leverantörsskulder		55 221	-64 051
Förändring av kortfristiga skulder		5 998	-7 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		390 146	259 844
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-71 468	-71 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-71 468	-71 468
Årets kassaflöde		318 678	188 376
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 299 778	1 111 402
Likvida medel vid årets slut		1 618 456	1 299 778

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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.

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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	820 800	806 400
Avs fond i underhåll	-21 600	-21 600
	799 200	784 800

Föreningens årsavgifter avser kallhyra.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El för belysning	5 586	5 466
Städning och renhållning	30 800	29 600
Reparation och underhåll av fastighet	97 611	71 008
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	59 580	59 580
Fastighetsförsäkringspremier	29 830	30 335
	223 407	195 989

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 532 735	7 532 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 532 735	7 532 735
Ingående avskrivningar	-1 829 344	-1 757 697
Årets avskrivningar	-71 647	-71 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 900 991	-1 829 344
Ingående nedskrivningar	-409 653	-409 653
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-409 653	-409 653
Utgående redovisat värde	5 222 091	5 293 738
Taxeringsvärden byggnader	6 192 000	6 192 000
Taxeringsvärden mark	1 752 000	1 752 000
	7 944 000	7 944 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 444 673	4 469 473
	4 444 673	4 469 473

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

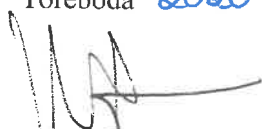
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	3,31	2032-04-23	4 458 673	4 593 473
Swedbank Hypotek	4,31	2027-08-25	81 649	128 317
			4 540 322	4 721 790
Kortfristig del av långfristig skuld			71 468	71 468

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 604 000	5 604 000
	5 604 000	5 604 000

Årsredovisningen beslutades 10/5 2026

Töreboda 2026-05-10



Roger Svensson
Ordförande



Mattias Johansson



Lena Fransson



Richard Fransson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 31/5 2026



Kenneth Fransson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lammet

Org.nr 716410-4361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lammet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Lammets 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 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 BRF Lammet 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 lämpligt, 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 avveckla 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 BRF Lammet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Lammet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Töreboda 31/5 2026



Kenneth Fransson