

Årsredovisning 2025

Brf Låssby Gårdar

769637-1256



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Låssby Gårdar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Låssby 3:134	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 204 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Nilsson	Ordförande
Birgitta Johansson	Styrelseledamot
Carina Ziser	Styrelseledamot
Göran Pettersson	Styrelseledamot
Jonas Wallin	Styrelseledamot
Elin Bryngelsson	Suppleant

Valberedning

Dane Lopatic
Ludvig Blåbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor BoRevision
Susanne Andersson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

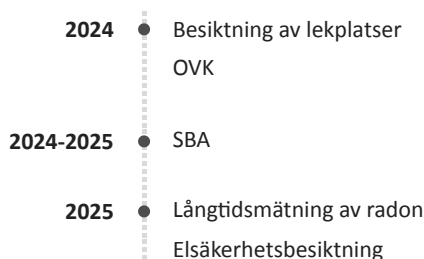
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

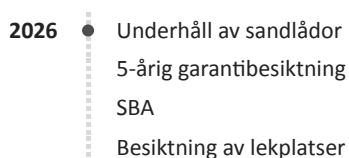
Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll



Planerade underhåll



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elbilsladdning 1:a halvåret 2025	DEFA
Elhandel	Skellefteå Kraft
Elnät	Göteborgs Energi
Leverans av originalfilter till ventilationsaggregaten	Alig Ventilation AB
Parkeringsjänst	Parkster
Snöröjning	Huskompetens
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	Nabo
Tv och bredband	SAPPA

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gamla Låssbyvägens samfällighetsförening, med en andel på 55%.

Samfälligheten förvaltar gamla Låssbyvägen, Fatabursvägen, Loftvägen samt ett naturområde och dagvattenledningar med damm.

Övrig verksamhetsinformation

Åtgärdandet av garantiarbetena av mark och byggnader efter 2-års besiktningen har under året fortgått.

Besiktningsmän som kommer att genomföra den 5-åriga garantibesiktningen har upphandlats. Besiktningen kommer att genomföras i april 2026.

Lantmäteriet har slutfört markeringen av gränspunkterna för föreningens fastighet.

En hjärtstartare har skaffats som finns tillgänglig vid behov för alla medlemmar.

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmarna genom sex Medlemsblad och kortare notiser i enlighet med föreningens kommunikationsplan.

En syn av fastigheten har tillsammans med Nabo genomförts i oktober för att notera eventuella brister eller förbättringar samt att vara underlag för budgeten och en uppdatering av underhållsplanen.

En uppdatering av föreningens lägenhetsregister med avseende på panter har beställts och genomförts av Nabo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett rörligt lån på 10 Mkr upphandlades och lades 2025-10-30 om till ett 2-årigt lån med fast ränta och en amortering på 100 000 kr årligen.

I samband med investeringen i nya laddpunkter togs ett tillfälligt lån på 300 000 kr som återbetalades 2025-10-15.

Naturvårdsverket har betalt ett bidrag på 244 250 kr för installation av laddningspunkter för elfordon.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtalen med Bahnhof respektive CloudCharge (DEFA) har sagts upp till upphörande 2025-09-30 respektive 2025-10-31. Avtalen har spelat ut sin roll i samband med investeringen i nya laddningspunkter och ny teknik.

Ett 5-årigt leveransavtal av originalfilter till lägenheternas ventilationsaggregat har tecknats med Alig Ventilation AB.

Avtalet med Nabo avseende trädgårdsskötsel har sagts upp. Nytt avtal kommer att upphandlas.

Övriga uppgifter

En långtidsmätning av radon har genomförts under våren 2025. Analysresultaten visade värden långt under gränsvärdena på 200 Bq/kubikmeter.

En investering har genomförts under maj-juni 2025 som innebär att antalet laddningspunkter för elbilar har utökats till 32 platser. Naturvårdsverket har finansierat investeringen med hälften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Beslut har tagits att höja årsavgiften med 2 % from 2026-03-01.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 618 029	2 477 190	2 229 741	2 156 454
Resultat efter fin. poster	-1 433 349	-1 260 044	-1 486 697	-1 481 179
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	615 696	430 296	270 984	85 584
Taxeringsvärde	62 200 000	61 800 000	61 800 000	61 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	730	662	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	95,8	89,6	93,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 370	9 470	9 653	9 812
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 370	9 470	9 653	9 812
Sparande / kvm totalyta, kr	186	239	177	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	68	100	97
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	36	42	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	132	104	142	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,71	1,19	1,05	1,04
Räntekänslighet (%)	12,18	12,78	14,58	15,33

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

Det negativa resultatet beror på avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens verksamhet vilket framgår av föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	124 956 000	-	-	124 956 000
Upplåtelseavgifter	20 464 000	-	-	20 464 000
Fond, yttre underhåll	430 296	-	185 400	615 696
Balanserat resultat	-4 035 898	-1 260 044	-185 400	-5 481 342
Årets resultat	-1 260 044	1 260 044	-1 433 349	-1 433 349
Eget kapital	140 554 354	0	-1 433 349	139 121 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 481 342
Årets resultat	-1 433 349
Totalt	-6 914 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	186 600
Balanseras i ny räkning	-7 101 291
	-6 914 691

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 618 029	2 477 191
Övriga rörelseintäkter	3	10 048	-2
Summa rörelseintäkter		2 628 077	2 477 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 301 127	-1 104 210
Övriga externa kostnader	8	-140 059	-177 203
Personalkostnader	9	-84 030	-68 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 027 726	-2 026 368
Summa rörelsekostnader		-3 552 942	-3 376 023
RÖRELSERESULTAT		-924 865	-898 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 460	4 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-516 944	-365 856
Summa finansiella poster		-508 484	-361 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 433 349	-1 260 044
ÅRETS RESULTAT		-1 433 349	-1 260 044

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	168 415 917	170 442 285
Maskiner och inventarier	12	242 892	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 658 809	170 442 285
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 658 809	170 442 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 609	18 262
Övriga fordringar	13	867 160	730 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128 319	180 026
Summa kortfristiga fordringar		1 001 088	928 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 001 088	928 777
SUMMA TILLGÅNGAR		169 659 897	171 371 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 420 000	145 420 000
Fond för yttre underhåll		615 696	430 296
Summa bundet eget kapital		146 035 696	145 850 296
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 481 342	-4 035 898
Årets resultat		-1 433 349	-1 260 044
Summa ansamlad förlust		-6 914 691	-5 295 942
SUMMA EGET KAPITAL		139 121 005	140 554 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 952 500	20 022 000
Summa långfristiga skulder		18 952 500	20 022 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 069 500	10 319 500
Leverantörsskulder		63 952	29 137
Övriga kortfristiga skulder		1 463	5 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	451 477	440 425
Summa kortfristiga skulder		11 586 392	10 794 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 659 897	171 371 062

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-924 865	-898 833
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 027 726	2 026 368
	1 102 861	1 127 535
Erhållen ränta	1 524	1 952
Erlagd ränta	-531 139	-321 872
Erhållen utdelning	6 936	2 693
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 182	810 308
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 638	103 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 879	-41 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 699	871 893
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-244 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-244 250	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-619 500	-585 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-319 500	-585 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	140 949	286 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	725 942	439 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	866 890	725 942

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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:

Stomme och grund	0,83 %
Byggnad	0,83 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Balkonger	4,00 %
Restpost	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen har aktiverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt ska redovisas som kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgången värderas den temporära skillnaden till 0 kronor.

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	2 464 144	2 338 928
Hysesintäkter, p-platser	56 920	54 400
Övriga intäkter	63 397	83 863
El	33 568	0
Summa	2 618 029	2 477 191

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	10 050	0
Summa	10 048	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	73 784	123 548
Besiktning och service	26 714	28 726
Trädgårdsarbete	159 864	120 551
Snöskottning	32 277	51 546
Summa	292 639	324 371

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder VVS	7 300	0
Källarutrymmen	2 819	0
VA	30 031	8 114
Värme	2 675	4 875
Ventilation	22 425	29 875
El	15 068	0
Tak	0	5 913
Gård/markytor	0	7 769
Garage och p-platser	0	3 270
Reparation p.g.a. skadegörelse	10 050	0
Summa	90 368	59 816

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	277 292	218 023
Vatten	145 538	115 749
Sophämtning	89 826	68 779
Summa	512 656	402 551

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 646	65 413
Bredband/Kabeltv	185 493	182 885
Arvode teknisk förvaltning	53 063	6 250
Samfällighet	94 262	62 925
Summa	405 464	317 473

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	31 796	42 630
Förbrukningsmaterial	2 310	18 160
Juridiska kostnader	3 125	23 750
Revisionsarvoden	18 875	17 375
Ekonomisk förvaltning	76 840	73 300
Konsultkostnader	7 113	1 988
Summa	140 059	177 203

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 560	57 300
Sociala avgifter	13 470	10 941
Summa	84 030	68 241

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	516 932	365 720
Övriga räntekostnader	12	136
Summa	516 944	365 856

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 320 000	177 320 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 320 000	177 320 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 877 715	-4 851 347
Årets avskrivning	-2 026 368	-2 026 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 904 083	-6 877 715
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 415 917	170 442 285
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 070 000</i>	<i>37 070 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	8 800 000
Summa	62 200 000	61 800 000

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 7.830 Tkr (övertärdet). Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 1.613 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiserars om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna ska till 0 kr.

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	244 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	244 250	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 358	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 358	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	242 892	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	269	248
Nabo Klientmedelskonto	519 400	398 050
Borgo	347 491	327 892
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	4 299
Summa	867 160	730 489

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 202	117 761
Fastighetsskötsel	19 410	18 446
Försäkringspremier	24 996	22 646
Förvaltning	20 711	21 173
Summa	128 319	180 026

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	1,04 %	10 650 000	10 650 000
Stadshypotek	2029-10-30	1,36 %	9 372 000	9 691 500
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,60 %	10 000 000	10 000 000
Summa			30 022 000	30 341 500
Varav kortfristig del			11 069 500	10 319 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 924 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 098	6 234
El	34 724	40 875
Utgiftsräntor	83 759	97 954
Vatten	12 273	9 895
Löner	70 559	57 299
Sociala avgifter	17 199	14 668
Förutbetalda avgifter/hyror	213 865	203 500
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	451 477	440 425

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

31 950 000

2024-12-31

31 950 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Göteborg

Birgitta Johansson
Styrelseledamot

Carina Ziser
Styrelseledamot

Göran Pettersson
Styrelseledamot

Jonas Wallin
Styrelseledamot

Kenneth Nilsson
Ordförande

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

BoRevision
Susanne Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 17:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 09:29

DOCUMENT ID:

H1SYdpvSKWx

ENVELOPE ID:

HkbKupPBFbl-H1SYdpvSKWx

DOCUMENT NAME:

Brf Låssby Gårdar, 769637-1256 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6e9f7f5acaa7cc574679d8c44911879ac5f992225e43db
db2370454dcfeaf12e755e36b701849ea8a72df447e5a3f
4a4caeca1003419f2fe00e774371ddc823e

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. JONAS WALLIN jonaswallin93@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 11:15 04.03.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.189
2. KENNETH NILSSON kenneth_nilsson@icloud.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 17:25 04.03.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.48
3. Carina Anita Ziser zisercarina@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:15 04.03.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.248
4. Göran Pettersson goranpson@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 20:08 04.03.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.139
5. BIRGITTA JOHANSSON birgitta.s29.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 13:36 05.03.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.94
6. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 17:44 05.03.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Låssby Gårdar, org.nr. 769637-1256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Låssby Gårdar 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 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 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 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Låssby Gårdar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 17:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 09:29

DOCUMENT ID:

SJQYOaPSFbx

ENVELOPE ID:

rygYO6DSFbg-SJQYOaPSFbx

DOCUMENT NAME:

RB Låssby 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c884648a90e038ebb8fa860371d85a26fbf5183bd20057
cc7a0dd0c7c23526f56f8ffd53cad56e524d33e19fe8852
1019135feafd0b3cdc5961120705a58b7ff

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	05.03.2026 17:43	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	05.03.2026 17:32	Low	IP: 90.230.60.153

* 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