

Årsredovisning 2025

Brf Lambergsgatan 1 A-B

769633-1235



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lambergsgatan 1 A-B

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2022-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-28 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
Sannegården 19:2	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 844 kvm och 2 lokaler om 86 kvm. Byggnadernas totalyta är 955 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Jim Patrik Karlsson	Ordförande
Lars Jimmy Wölfinger	Styrelseledamot
Mikael Svensson	Styrelseledamot
Dennis Austrheim	Ledamot
Pavlin Lako	Ledamot

Firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

Revisorer

Mahlek Slim Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● byte av fönster med lagning av vägg samt målning av lokal.
Dränering av väg baksida av hus, borttagning av buskage , nya brunnar monterade. Ny asfalt med fall lagd för att slippa framtida fuktskador.
Besiktning av det nya taket gjort, med anmärkning. Åtgärd av fel gjort av takfirma. Ny besiktning krävs för att avsluta ärendet.

Planerade underhåll

- 2026** ● Under stämman tas beslut om stambyte
OVK besiktning
Energideklaration
Nya förhandlingar av föreningens räntor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 16 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 189 814	913 596	911 202	857 418
Resultat efter fin. poster	32 547	-1 436 307	-185 497	-234 289
Soliditet (%)	65	65	66	67
Yttre fond	60 000	185 000	125 000	60 000
Taxeringsvärde	13 795 000	15 066 000	15 066 000	15 066 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 280	945	878	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,2	80,7	76,3	71,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 375	13 533	13 702	13 861
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 134	11 266	11 406	11 849
Sparande / kvm totalyta, kr	354	-27	126	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	32	29	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	147	103	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	61	69	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	240	201	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	4,08	3,01	2,02
Räntekänslighet (%)	10,45	14,32	15,61	17,17

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 930 296	-	-	22 930 296
Upplåtelseavgifter	438 446	-	-	438 446
Fond, yttre underhåll	185 000	-	-125 000	60 000
Balanserat resultat	-1 488 555	-1 436 307	125 000	-2 799 862
Årets resultat	-1 436 307	1 436 307	32 547	32 547
Eget kapital	20 628 880	0	32 547	20 661 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 799 862
Årets resultat	32 547
Totalt	-2 767 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 000
Balanseras i ny räkning	-2 827 315
	-2 767 315

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	1 189 814	913 596
Övriga rörelseintäkter	3	18 447	17 706
Summa rörelseintäkter		1 208 261	931 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-458 677	-1 553 555
Övriga externa kostnader	9	-55 577	-70 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 904	-305 904
Summa rörelsekostnader		-820 158	-1 929 514
RÖRELSERESULTAT		388 103	-998 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 175	11 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-356 732	-449 515
Summa finansiella poster		-355 557	-438 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 547	-1 436 307
ÅRETS RESULTAT		32 547	-1 436 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	30 848 808	31 151 112
Maskiner och inventarier	12	14 450	18 050
Summa materiella anläggningstillgångar		30 863 258	31 169 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 863 258	31 169 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 046	0
Övriga fordringar	13	478	593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 317	38 746
Summa kortfristiga fordringar		46 841	39 339
Kassa och bank			
Kassa och bank		686 559	508 929
Summa kassa och bank		686 559	508 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		733 400	548 268
SUMMA TILLGÅNGAR		31 596 658	31 717 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 368 742	23 368 742
Fond för yttre underhåll		60 000	185 000
Summa bundet eget kapital		23 428 742	23 553 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 799 862	-1 488 555
Årets resultat		32 547	-1 436 307
Summa fritt eget kapital		-2 767 315	-2 924 862
SUMMA EGET KAPITAL		20 661 427	20 628 880
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 652 980
Summa långfristiga skulder		0	4 652 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 632 980	6 106 040
Leverantörsskulder		48 958	87 917
Skatteskulder		59 860	57 605
Övriga kortfristiga skulder		19 483	-10 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	173 950	194 298
Summa kortfristiga skulder		10 935 231	6 435 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 596 658	31 717 430

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	388 103	-998 212
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	305 904	305 904
	694 007	-692 308
Erhållen ränta	1 175	9 395
Erlagd ränta	-372 450	-468 932
Erhållen utdelning	0	2 025
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322 733	-1 149 820
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 502	-2 547
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 561	1 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 669	-1 151 119
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-126 040	-134 165
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 040	-134 165
ÅRETS KASSAFLÖDE	177 629	-1 285 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	508 929	1 794 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	686 559	508 929

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lambergsgatan 1 A-B är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	1,22 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	967 560	700 843
Hysesintäkter, bostäder	71 004	69 999
Hysesintäkter, lokaler	74 772	81 267
Hysesintäkter, p-platser	18 000	16 500
Kabel-TV/Bredband	50 400	50 400
Intäktsreduktion	0	-6 704
Övriga intäkter	8 078	1 291
Summa	1 189 814	913 596

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-10	-0
Övriga intäkter	18 457	17 706
Summa	18 447	17 706

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	12 000	12 000
Besiktning och service	19 000	7 438
Trädgårdsarbete	0	279
Övrigt	0	5 063
Summa	31 000	24 780

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VA	9 529	0
El	2 769	0
Tak	5 263	0
Fönster	0	7 733
Gård/markytor	0	29 625
Summa	17 561	37 358

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	1 104 750
Summa	0	1 104 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	31 187	30 250
Uppvärmning	144 427	140 435
Vatten	68 719	58 515
Sophämtning	39 471	34 552
Summa	283 804	263 752

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 418	32 613
Bredband/Kabeltv	61 144	61 192
Fastighetsskatt	30 750	29 110
Summa	126 312	122 915

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 369	0
Övriga förvaltningskostnader	17 612	14 727
Revisionsarvoden	0	15 000
Ekonomisk förvaltning	34 596	32 528
Konsultkostnader	0	7 800
Summa	55 577	70 055

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	356 267	442 017
Övriga räntekostnader	465	7 498
Summa	356 732	449 515

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 304 520	33 304 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 304 520	33 304 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 153 408	-1 851 104
Årets avskrivning	-302 304	-302 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 455 712	-2 153 408
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 848 808	31 151 112
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 525 957</i>	<i>8 525 957</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 889 000	9 866 000
Taxeringsvärde mark	3 906 000	5 200 000
Summa	13 795 000	15 066 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 056	36 056
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 056	36 056
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 006	-14 406
Årets avskrivning	-3 600	-3 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 606	-18 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 450	18 050

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	478	593
Summa	478	593

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 290	20 655
Försäkringspremier	14 615	13 964
Förvaltning	6 412	4 127
Summa	41 317	38 746

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-07	2,37 %	2 998 125	3 030 625
Nordea Hypotek	2026-09-18	2,67 %	2 981 875	3 014 375
Nordea Hypotek	2026-02-18	4,22 %	2 876 490	2 907 010
Nordea Hypotek	2026-02-18	4,12 %	1 776 490	1 807 010
Summa			10 632 980	10 759 020
Varav kortfristig del			10 632 980	6 106 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 002 780 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	4 652	3 045
Städning	0	1 000
El	4 121	5 171
Uppvärmning	17 940	18 000
Utgiftsräntor	37 886	53 604
Vatten	10 202	0
Förutbetalda avgifter/hyror	99 149	98 478
Beräknat revisionsarvode	0	15 000
Summa	173 950	194 298

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 891 582	12 891 582

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-07.

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

Göteborg

Bo Jim Patrik Karlsson
Ordförande

Dennis Austrheim
Ledamot

Lars Jimmy Wölfinger
Styrelseledamot

Mikael Svensson
Styrelseledamot

Pavlin Lako
Ledamot

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

Internrevisor
Malek Slim
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 21:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.06.2026 11:13

DOCUMENT ID:

Sy2sDZ4bzg

ENVELOPE ID:

SJsjPZNbMg-Sy2sDZ4bzg

DOCUMENT NAME:

Brf Lambergsgatan 1 A-B, 769633-1235 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

e5de3cbe6422043820454c14a15a835919504e07b415e7f479e8cede34737d999289ebaf6a3f56a51d958a06f386e1bf18472b7f465218caec5c6c9301f6c23c

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. CARL MIKAEL SVENSSON swedboost@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 11:21 08.06.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.114.224
2. BO JIM PATRIK KARLSSON patrik.karlsson@scanab.se	 Signed Authenticated	08.06.2026 11:23 08.06.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.215.107
3. PAVLIN LAKO pavlin.lako@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 11:34 08.06.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.184.50
4. Lars Jimmy Wölfinger jimpo_power@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 11:45 08.06.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.136.165
5. DENNIS AUSTRHEIM dennis.austrheim@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 20:09 08.06.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.103.113
6. MAHLEK SLIM malek.h.slim@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 21:26 08.06.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.140.62

* 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 för räkenskapsåret 2025

Till föreningsstämman i Brf Lambergsgatan 1 A-B, org.nr 769633-1235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Lambergsgatan 1 A-B för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 samt av dess finansiella resultat 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

Som internrevisor och medlem i föreningen har jag utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har fullgjort mitt uppdrag med opartiskhet och självständighet i den utsträckning som är möjlig givet min roll som medlem i föreningen.

Granskningsarbetet har genomförts under begränsad tid. Detta kan ha påverkat omfattningen av genomförd granskning.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål har varit att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter samt att lämna en revisionsberättelse med mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att alla väsentliga felaktigheter upptäcks.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning för Brf Lambergsgatan 1 A-B för räkenskapsåret 2025 samt förslaget till disposition av föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Revisionen av förvaltningen har genomförts enligt god revisionssed i Sverige.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning samt för förslaget till disposition av föreningens resultat.

Revisorns ansvar

Mitt mål har varit att bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende handlat i strid med gällande lag, stadgar eller föreningens intresse.

Särskilda anmärkningar

Jag vill särskilt uppmärksamma följande:

- Föreningen redovisar ett positivt resultat om 32 547 kr för 2025, vilket innebär en tydlig förbättring jämfört med föregående år (–1 436 307 kr). Förbättringen kan i huvudsak hänföras till genomförd avgiftshöjning under 2024 samt att större planerade underhållsåtgärder inte belastat räkenskapsåret 2025.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten har förbättrats och uppgår till 303 669 kr, jämfört med ett negativt kassaflöde föregående år.
- Föreningen har fortsatt ett betydande negativt balanserat resultat, vilket innebär att tidigare underskott kvarstår och påverkar det fria egna kapitalet.
- Föreningen saknar aktuell underhållsplan, vilket försvårar bedömningen av framtida underhållsbehov och ekonomisk planering.
- Yttre underhållsfond uppgår till 60 000 kr, vilket är lågt i relation till fastighetens ålder och framtida behov.
- Större underhållsåtgärder planeras för kommande år, inklusive eventuellt stambyte, vilket kan innebära betydande ekonomisk påverkan.
- Flera lån villkorsändras under 2026, vilket innebär att föreningen står inför en viktig period av refinansiering och ränteförhandling.

Särskild upplysning

Trots tidigare års negativa utveckling kan konstateras att åtgärder har vidtagits under 2024–2025 för att stabilisera föreningens ekonomi. Avgiftshöjningen har haft en tydlig effekt på intäkterna, kassaflödet har förbättrats och räntekostnaderna har minskat.

Dessa åtgärder utgör en grund för fortsatt stabilisering, men det är av vikt att styrelsen säkerställer en långsiktig planering av underhåll och finansiering.

Avslutande kommentar

Föreningens ekonomi har stabiliserats under 2025, men marginalerna är fortsatt begränsade och beroende av nuvarande avgiftsnivå.

För att säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet bör särskild vikt läggas vid framtagande av underhållsplan, planering av större investeringar samt hantering av refinansiering och ränteläge.

Göteborg, 2026-06-08

Mahlek Slim

Internrevisor

Brf Lambergsgatan 1 A-B



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 15:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.06.2026 11:13

DOCUMENT ID:

BJb2jD-V-Ge

ENVELOPE ID:

rJosDZEWfe-BJb2jD-V-Ge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse räkenskapsår 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

0ac8f64a5e5d2ded302ff607b8b81b9d3020ad4ddc411c
589b61b31a42f664dca14a536b22c59f7ca59601a0fd31
aadf5471813b0b8c4c8b31b23ac254e882e4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAHLEK SLIM	Signed	09.06.2026 15:27	eID	Swedish BankID
malek.h.slim@gmail.com	Authenticated	09.06.2026 15:26	Low	IP: 212.247.51.134

* 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