



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lerlåset

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 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
Dörrvredet 2	2003	Sthlm
Låskolven 1	2003	Sthlm
Låsregeln 1	2003	Sthlm

Fastigheten är upplåten med tomträtt, senaste datum för förlängning var 2017, nästa datum för omförhandling av priset är 2037 och nästa datum för uppsägning är 2057.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 161 bostadsrätter om totalt 11 336 kvm och 2 lokaler om 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 270 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marita Nilsson	Vice Ordförande
Torbjörn Nilsson	Ordförande
Tomas Odelbo	Sekreterare
Begos Nettabai	Styrelseledamot
Isabel Odelfelt	Styrelseledamot
Anna Livia Vørsel	Suppleant
Rade Petrovic	Suppleant

Valberedning

Filip Westerlund
Gianni Hyllengren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1992	●	Omläggning av tak
1995	●	Rörstambyte Elstambyte
1996	●	Renovering av balkonger
2005-2007	●	Radonsanering - I form av nya vinddrivna takfläktar och justerade spaltventiler i fönstren, för bättre luftflöden
2007	●	Tvättstuga, port 7B - Färdigställd under 2007 Omputsning av fasad - Garagelängor samt nya garagedörrar
2007-2008	●	P-platser - Uttag för motorvärmare
2008-2009	●	Gästlägenhet - Färdigställd för uthyrning
2010	●	Port - Panncentralen

2011	● Radonåtgärder - Radonsugar installerade i kryppgrunder
2012	● Fasadputs - Diverse reparationer
2013	● Fasadputs - Diverse reparationer
2014	● Stamspolning
2015	● Fasadputs - Diverse reparationer Byte av armatur - Utomhus
2016	● Trapprenovering - Diverse reparationer
2017	● Energieffektiv belysning/rörelsestyrd belysning - Trapphus
2019	● Stamspolning Passagesystem till portar - Installation av elektroniskt passagesystem Aptus Energideklaration - Myndighetskrav
2020	● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll, Myndighetskontroll
2021	● Radonåtgärder - Komplettering av radonsugar Tvättstugor - Målning och nya torkskåp i port 10 & 21
2022	● Tak - Diverse reparationer Tvättstugor - Energieffektiva maskiner i port 21 Radonåtgärder - Samtliga lägenheter godkända Lekplats - Byte av redskap
2023	● Energieffektiv belysning (LED) - Utomhus garage Entréportar - Renovering av bostadsentréer, samtliga trapphus Skyddsrum - Godkänd myndighetstillsyn Fasadputs/balkonger - Besiktning och diverse reparationer
2023-2024	● Energieffektivisering - bergvärme, solceller, injustering
2024	● Omläggning tak port 24-30
2025	● Målning av ståldörrar Stamspolning

Planerade underhåll

2026	● OVK Fasadrenovering port 18-22 Omläggning av tak port 18-22
------	---

Avtal med leverantörer

Driftavtal värmepumpar	Ferla
Driftstyrning	Nordiq
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Internetleverantör	Ownit/Tele2
Mark och trädgårdsskötsel, snöröjning	Furulunds
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Städning av trapphus m.m.	Städpoolen AB
Störningsjour	Svenska störningsjouren
Takskottning	Plåtslageri Björn Persson
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AB Driftia
Underhållsplanering	Svensk fastighetslogistik

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Rågsved Samfällighetsförening, med en andel på 3.99%.
Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftsförändring: Årsavgiften höjdes från 2025-01-01 med 5,0%. Hyreshöjning från 2025-03-01 med 5,0%
Lån: Två lån hos Swedbank på 14 miljoner och 2 miljoner lades om 2025-04-25 till ny ränta på 2,621% på tre år.

Övriga uppgifter

Stamspolning har utförts i samtliga portar.
Byte av DUC i undercentralen gjordes.
Nytt digitalt parkeringssystem för P-platser.
Målning av samtliga utvändiga ståldörrar.
Städdag har anordnats vår och höst.
Trädgårdsgruppen har haft olika aktiviteter.
Gårdsloppis anordnades i augusti.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 213 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 209 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 686 806	10 194 907	9 570 302	9 180 221
Resultat efter fin. poster	-60 127	636 950	-2 112	838 867
Soliditet (%)	66	66	62	65
Yttre fond	11 822 890	8 273 515	5 375 131	3 073 018
Taxeringsvärde	228 904 000	219 721 000	219 721 000	219 721 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	843	784	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	89,5	88,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 074	4 103	4 748	4 103
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 627	3 627	4 197	3 627
Sparande / kvm totalyta, kr	157	145	124	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	112	57	41	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	159	170	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	50	36	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	267	246	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,48	1,86	-
Räntekänslighet (%)	4,64	4,87	6,05	-

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

Under räkenskapsåret 2025 redovisade föreningen ett underskott på -60127 kr efter finansiella poster. Föreningens löpande verksamhet visar dock ett positivt rörelseresultat och ett positivt kassaflöde. Styrelsen valde från 2022 att inte föra ökade kostnader direkt på medlemmarna utan sprida dessa över tid. Avgifterna justerades 2023 med 4,5%, 2024 med 5,5% och 2025 med 5,0%. Skillnad mellan positiv lagd budget och negativt utfall för 2025 beror främst på en efterdebitering från Ellevio om ca 390 tkr avseende ett arbete som avslutades under 2024. Om debiteringen skett i rätt tid hade kostnaden kunnat aktiveras i det då pågående energiprojektet. Nu belastar summan istället årets resultat i sin helhet som en direkt driftskostnad. För 2026 har avgiften höjts med ytterligare 4,0 % med målsättningen att återgå till ett sparande i linje med perioden före 2021.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	68 294 761	-	-	68 294 761
Upplåtelseavgifter	18 922 298	-	-	18 922 298
Fond, yttre underhåll	8 273 515	-90 625	3 640 000	11 822 890
Balanserat resultat	-7 226 104	727 575	-3 640 000	-10 138 530
Årets resultat	636 950	-636 950	-60 127	-60 127
Eget kapital	88 901 420	0	-60 128	88 841 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 498 530
Årets resultat	-60 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 640 000
Totalt	-10 198 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	805 986
Balanseras i ny räkning	-9 392 671

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	10 686 806	10 194 907
Övriga rörelseintäkter	3	-6 278	15 168
Summa rörelseintäkter		10 680 528	10 210 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 500 228	-6 375 572
Övriga externa kostnader	9	-336 145	-378 595
Personalkostnader	10	-252 825	-257 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 181 184	-914 656
Summa rörelsekostnader		-9 270 382	-7 926 630
RÖRELSERESULTAT		1 410 146	2 283 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 564	21 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 478 837	-1 667 995
Summa finansiella poster		-1 470 273	-1 646 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 127	636 950
ÅRETS RESULTAT		-60 127	636 950

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	127 161 412	130 474 806
Maskiner och inventarier	13	4 160 782	2 320 346
Summa materiella anläggningstillgångar		131 322 194	132 795 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 327 194	132 800 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 448	57 674
Övriga fordringar	16	3 193 807	1 739 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	515 570	445 239
Summa kortfristiga fordringar		3 766 825	2 242 865
Kassa och bank			
Kassa och bank		57 167	78 499
Summa kassa och bank		57 167	78 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 823 992	2 321 364
SUMMA TILLGÅNGAR		135 151 186	135 121 516

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 217 059	87 217 059
Fond för yttre underhåll		11 822 890	8 273 515
Summa bundet eget kapital		99 039 949	95 490 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 138 530	-7 226 104
Årets resultat		-60 127	636 950
Summa fritt eget kapital		-10 198 657	-6 589 154
SUMMA EGET KAPITAL		88 841 292	88 901 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	30 000 000	28 500 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	28 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 500 000	16 000 000
Leverantörsskulder		364 058	444 946
Skatteskulder		22 068	24 041
Övriga kortfristiga skulder		3 548	577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 420 221	1 250 532
Summa kortfristiga skulder		16 309 894	17 720 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 151 186	135 121 516

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 410 146	2 283 445
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 181 184	914 656
	2 591 330	3 198 101
Erhållen ränta	8 564	21 500
Erlagd ränta	-1 441 996	-1 694 216
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 157 898	1 525 385
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-345 540	-372 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 957	-106 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	865 315	1 045 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	291 774	1 716 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	291 774	1 716 055
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-7 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 157 089	-4 238 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 733 814	5 971 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 890 902	1 733 814

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lerlåset 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,50 - 4,07 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 3,00 %
Installationer	4,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	9 435 096	8 980 442
Hysesintäkter bostäder	592 907	565 729
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter garage	334 966	338 005
Hysesintäkter p-plats	43 290	41 418
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Intäkter kabel-TV	164 724	164 724
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 123
Intäkter solel, moms	10 270	2 310
Gemensamhetslokal	15 800	23 600
Övernattnings-/gästlägenhet	27 050	27 600
Dröjsmålsränta	0	182
Pantsättningsavgift	18 213	19 076
Överlåtelseavgift	26 460	20 062
Administrativ avgift	8 428	3 283
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	10 686 806	10 194 907

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	-6 693	6 693
Övriga intäkter	415	8 475
Summa	-6 278	15 168

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	317 004	306 345
Fastighetsskötsel utöver avtal	375	4 783
Fastighetsskötsel gård enl avtal	425 000	425 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 500	18 688
Larm och bevakning	792	10 000
Städning enligt avtal	320 114	310 392
Besiktningar	7 500	13 500
Brandskydd	19 403	18 981
Bevakning	9 508	792
Myndighetstillsyn	2 900	4 825
Gårdkostnader	21 749	25 140
Garage/parkering	625	625
Snöröjning/sandning	149 726	153 968
Serviceavtal	75 065	100 556
Mattvätt/Hyrmattor	10 182	10 611
Fordon	581	749
Förbrukningsmaterial	44 244	35 811
Summa	1 434 268	1 440 766

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	1 248	2 745
Tvättstuga	80 674	61 504
Dörrar och lås/porttele	29 151	10 377
VVS	18 266	22 839
Värmeanläggning/undercentral	64 182	7 000
Ventilation	500	5 040
Elinstallationer	39 118	19 767
Tak	45 553	6 806
Fasader	0	11 034
Fönster	9 422	0
Garage/parkering	5 292	0
Vattenskada	75 812	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 320	1 358
Summa	377 538	148 470

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	90 625
Dörrar och lås	47 835	0
VVS	151 575	0
Elinstallationer	390 830	0
Tak	215 746	0
Summa	805 986	90 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 372 173	703 978
Uppvärmning	1 084 985	1 953 293
Vatten	619 124	613 170
Sophämtning/renhållning	7 012	7 366
Grovsopor	7 847	8 550
Summa	3 091 141	3 286 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	192 827	0
Självrisk	11 225	3 677
Markhyra/vägavgift/avgälder	10 230	0
Tomträttsavgäld	652 700	489 525
Kabel-TV	182 580	134 772
Samfällighetsavgifter	423 061	480 330
Fastighetsskatt	318 672	301 050
Summa	1 791 295	1 409 354

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 320	1 330
Inkassokostnader	7 919	9 767
Revisionsarvoden extern revisor	29 875	29 875
Fritids och trivselkostnader	1 110	775
Föreningskostnader	11 840	8 957
Förvaltningsarvode enl avtal	171 735	164 759
Överlåtelsekostnad	30 870	28 084
Pantsättningskostnad	30 576	27 520
Korttidsinventarier	2 184	2 000
Administration	23 400	19 601
Konsultkostnader	2 751	75 807
Tidningar och facklitteratur	700	202
Bostadsrätterna Sverige	9 550	0
Föreningsavgifter	10 316	9 918
Summa	336 145	378 595

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	204 000	204 000
Arbetsgivaravgifter	48 825	53 807
Summa	252 825	257 807

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 478 796	1 667 995
Dröjsmålsränta	41	0
Summa	1 478 837	1 667 995

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 057 725	138 650 918
Årets inköp	0	9 406 807
Omklassificering solceller	-2 351 702	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 706 023	148 057 725
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 582 919	-16 699 619
Årets avskrivning	-993 048	-883 300
Omklassificering solceller	31 356	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 544 611	-17 582 919
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 161 412	130 474 806
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	145 700 000	125 793 000
Taxeringsvärde mark	83 204 000	93 928 000
Summa	228 904 000	219 721 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 377 197	25 495
Årets inköp	0	2 351 702
Omklassificering solceller	2 351 702	0
Avdrag ingående moms solceller	-291 774	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 437 125	2 377 197
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-56 851	-25 495
Årets avskrivning	-188 136	-31 356
Omklassificering solceller	-31 356	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-276 343	-56 851
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 160 782	2 320 346

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	13 474 564
Årets investeringar	0	0
Omfört till Byggnad	0	13 474 564
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 866	84 637
Momsavräkning	289 207	0
Transaktionskonto	1 775 830	1 112 247
Borgo räntekonto	1 057 905	543 067
Summa	3 193 807	1 739 952

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	104 624	43 592
Förutbet försäkr premier	201 722	192 827
Förutbet kabel-TV	46 049	45 645
Förutbet tomträttsavgäld	163 175	163 175
Summa	515 570	445 239

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-04-25	2,62 %	14 000 000	14 000 000
Swedbank	2028-04-25	2,62 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2026-05-19	3,80 %	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	3,68 %	14 000 000	14 000 000
Summa			44 500 000	44 500 000
Varav kortfristig del			14 500 000	16 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 500 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	37 622	7 886
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	29 500	0
Uppl kostn el	152 863	111 554
Uppl kostnad Värme	107 104	121 077
Uppl kostn räntor	73 387	36 546
Uppl kostn vatten	104 058	92 904
Uppl kostnad Sophämtning	1 663	1 252
Förutbet hyror/avgifter	914 024	879 313
Summa	1 420 221	1 250 532

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 954 522	103 954 522

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

K3-regelverk införs för bokföring.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Marita Nilsson
Vice Ordförande

Torbjörn Nilsson
Ordförande

Tomas Odelbo
Sekreterare

Begos Nettekai
Styrelseledamot

Isabel Odelfelt
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 19:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

Sy8BwcYJMx

ENVELOPE ID:

r1USwctyfe-Sy8BwcYJMx

DOCUMENT NAME:

Brf Lerlåset, 769608-8819 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

22 pages

SHA-512:

3fb2e4061e240104c885654581e8c95a2800161fed3ee7
40819391c51f6ea1f7ec2ac77dadd95f4e9a8ef002c0109
3af8fd7044856bd1cf0df8d9e863a0706f2

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. YLVA MARITA LINNÉA NILSSON maritawass@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:35 19.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.15.204
2. TORBJÖRN NILSSON tnilsson1952@hotmail.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:52 19.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.15.134
3. Per Tomas Christofer Odelbo tomas.odelbo@live.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:53 19.05.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.19.212
4. ISABEL ODELFELT iodelfelt@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:16 19.05.2026 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.136
5. Begos Nettabai begos.nettabai1@astrazeneca.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:22 19.05.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.15.154
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:34 19.05.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.69.121

* 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
Lerläset, org.nr 769608-8819.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Lerläset för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson
Toresson Revision



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 19:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

SJlRd9Kkfe

ENVELOPE ID:

BJLHP9KkGg-SJlRd9Kkfe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Lerla?set 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7bffb2be244963d7c3767217f90c7d74694f6b890a8d6

16e0108f424898beaa4de23ee67c5308b6fe3f7459cda1

12ff206436b6ee12b9ff98c4160cfc02d4c7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	19.05.2026 19:34	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	19.05.2026 19:33	Low	IP: 2.70.69.121

* 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