

Årsredovisning 2025

Brf Lyding Göteborg

769636-7387



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyding Göteborg

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2018-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 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
Göteborg Kålltorp 94:5		

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper från och med 2026-11-26 med en löptid om 10 år. Nästa omförhandling av tomträsavgälden bör därför ha skett 2026. Fastighetsägaren (Göteborgs kommun) kan tidigast säga upp tomträtten till upphörande tidigast den 26 november 2066, vilket innebär en uppsägningstid om 60 år från upplåtelsedagen.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 1 826 kvm och 8 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 949 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Johansson	Ordförande
Alice Susanne Beatrice Engberg	Styrelseledamot
Blerim Kelmendi	Styrelseledamot
Erik Lundberg	Styrelsesuppleant
Johan Aronstedt	Styrelseledamot
Pontus Vikstål	Styrelseledamot
Thea Katarina Oad Fält	Styrelseledamot
Zlatko-Robert Petkov	Styrelseledamot

Valberedning

Hanna Nordin Axelsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter. Två i förening.

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Kompletta takomläggning inkl takfläktar och styrning, samt taksäkerhet.
Ommålning av trapphus
Källardörrar har bytts ut
Dörrstängare bytts ut på branddörrar i källaren.
Rökluckor monterat i samband med vindsbyggnation
Klippning av träd på tomten.
- 2024** ● Dränering runt fastigheten
OVK
Radonmätning
Energideklaration
Byte av köksfläktar/installation av Sirkus-spjäll i 30 lägenheter
Byte av bokningstavla till tvättstugan
- 2025** ● Byte av elkablar i trapphusen 2A och 2B. Inget byte krävs i 9A-C.
Målning av ena sophuset (vid trappuppgången 2A)

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Dränering runt fastigheten	FMT Mark AB
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
El-avtal	Göteborgs Energi
Fastighetsförvaltning/service	Ak Fastighet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen valde att binda ett av de rörliga lånen på två års bindningstid från 11/5 2025.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 104 554	2 009 071	1 740 686	1 534 188
Resultat efter fin. poster	-393 065	-3 946 672	-2 450 787	-629 459
Soliditet (%)	62	62	63	65
Yttre fond	243 462	121 731	436 476	314 745
Taxeringsvärde	41 702 000	40 577 000	40 577 000	40 577 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	862	838	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,5	78,4	74,5	75,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 689	12 820	14 718	16 203
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 888	12 011	13 374	13 479
Sparande / kvm totalyta, kr	144	142	53	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	44	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	127	126	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	53	56	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	206	226	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,66	2,15	1,49
Räntekänslighet (%)	13,85	14,87	17,57	20,02

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

Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska förhållanden. Under det gångna året har fokus legat på att möta ökade externa kostnader och att optimera föreningens lånestruktur. Då bindningstiden för flera av föreningens lån har löpt ut har räntan för dessa lån höjts. Under det kommande året börjar det nya avtalet för tomträttsavgäld att gälla, vilket innebär en fördubblad kostnad. För att täcka dessa ökade utgifter och möta generella kostnadsökningar framåt har styrelsen beslutat om avgiftshöjning för 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	47 450 000	-	-	47 450 000
Upplåtelseavgifter	82 220	-	-	82 220
Fond, yttre underhåll	121 731	-	121 731	243 462
Balanserat resultat	-4 201 479	-3 946 672	-121 731	-8 269 882
Årets resultat	-3 946 672	3 946 672	-393 065	-393 065
Eget kapital	39 505 800	0	-393 065	39 112 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 269 882
Årets resultat	-393 065
Totalt	-8 662 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	125 106
Balanseras i ny räkning	-8 788 053
	-8 662 947

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	2 104 555	2 009 071
Övriga rörelseintäkter	3	-6	7
Summa rörelseintäkter		2 104 548	2 009 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 015 365	-4 494 929
Övriga externa kostnader	9	-124 008	-147 841
Personalkostnader	10	-112 951	-34 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 628	-674 628
Summa rörelsekostnader		-1 926 952	-5 351 891
RÖRELSERESULTAT		177 596	-3 342 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	14 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-570 676	-617 934
Summa finansiella poster		-570 662	-603 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-393 065	-3 946 672
ÅRETS RESULTAT		-393 065	-3 946 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	62 290 245	62 956 869
Maskiner och inventarier	13	51 988	59 992
Summa materiella anläggningstillgångar		62 342 233	63 016 861
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 342 233	63 016 861
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 021	34 491
Övriga fordringar	14	1 250	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	101 318	106 120
Summa kortfristiga fordringar		121 589	140 973
Kassa och bank			
Kassa och bank		406 388	314 774
Summa kassa och bank		406 388	314 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		527 977	455 747
SUMMA TILLGÅNGAR		62 870 210	63 472 608

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 532 220	47 532 220
Fond för yttre underhåll		243 462	121 731
Summa bundet eget kapital		47 775 682	47 653 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 269 882	-4 201 479
Årets resultat		-393 065	-3 946 672
Summa fritt eget kapital		-8 662 947	-8 148 151
SUMMA EGET KAPITAL		39 112 735	39 505 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 830 000	5 610 000
Summa långfristiga skulder		11 830 000	5 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 340 000	17 800 000
Leverantörsskulder		155 105	157 511
Skatteskulder		126 888	111 520
Övriga kortfristiga skulder		15 810	14 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	289 672	273 333
Summa kortfristiga skulder		11 927 475	18 356 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 870 210	63 472 608

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 596	-3 342 813
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	674 628	674 628
	852 224	-2 668 185
Erhållen ränta	14	14 075
Erlagd ränta	-560 607	-638 475
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 632	-3 292 585
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 384	12 618
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 598	-28 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331 614	-3 308 151
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 645 000
Upptagna lån	0	600 000
Amortering av lån	-240 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	3 065 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 614	-243 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	314 774	557 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	406 388	314 774

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyding Göteborg 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	100 år
Maskiner och inventarier	10 år

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	1 591 572	1 487 776
Hysesintäkter, bostäder	215 497	209 400
Hysesintäkter, p-platser	157 480	142 924
Hysesintäkter, lokaler	7 896	7 896
Övriga intäkter	56 992	66 698
Kabel-TV/Bredband	88 356	94 937
Intäktsreduktion	-14 568	-560
El	1 330	0
Summa	2 104 555	2 009 071

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	7
Summa	-6	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 731	91 783
Trädgårdsarbete	2 596	1 407
Snöskottning	0	2 705
Övrigt	8 714	16 563
Summa	102 041	112 458

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 570	2 182
Tvättstuga	1 697	7 700
Soprum/miljöanläggning	0	4 990
Dörrar och lås/porttele	12 176	9 122
Ventilation	0	1 472
El	26 832	11 045
Försäkringsärenden/vattenskada	49 752	0
Summa	94 027	36 511

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	246 875
Tak	0	1 457 411
Gård/markytor	0	1 845 196
Summa	0	3 549 482

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 787	51 226
Uppvärmning	255 739	247 515
Vatten	111 555	102 769
Sophämtning	43 152	35 146
Summa	464 233	436 656

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 303	29 775
Tomträttsavgälder	134 286	134 205
Bredband/Kabeltv	119 792	131 888
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	64 808	62 080
Summa	355 064	359 823

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	31 694	41 339
Förbrukningsmaterial	4 402	2 124
Juridiska kostnader	0	11 600
Revisionsarvoden	17 234	20 275
Ekonomisk förvaltning	70 678	67 439
Konsultkostnader	0	5 063
Summa	124 008	147 841

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 950	26 249
Sociala avgifter	27 001	8 244
Summa	112 951	34 493

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	568 989	616 408
Övriga räntekostnader	1 687	1 526
Summa	570 676	617 934

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 662 575	66 662 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 662 575	66 662 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 705 706	-3 039 082
Årets avskrivning	-666 624	-666 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 372 330	-3 705 706
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 290 245	62 956 869
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 102 000	17 577 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	23 000 000
Summa	41 702 000	40 577 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 000	80 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 000	80 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 008	-12 004
Årets avskrivning	-8 004	-8 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 012	-20 008
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 988	59 992

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 250	362
Summa	1 250	362

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 257	41 172
Fastighetsskötsel	0	1 250
Försäkringspremier	12 033	12 530
Tomträtt	32 250	32 250
Förvaltning	19 778	18 918
Summa	101 318	106 120

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-05-11	1,69 %	5 610 000	5 670 000
SBAB	2026-05-12	2,87 %	5 610 000	5 670 000
SBAB	2027-11-09	2,82 %	6 150 000	6 270 000
SBAB	2027-05-11	2,70 %	5 800 000	5 800 000
Summa			23 170 000	23 410 000
Varav kortfristig del			11 340 000	17 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 970 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 756	2 775
El	5 218	6 360
Uppvärmning	32 039	32 855
Utgiftsräntor	33 901	23 832
Vatten	8 703	8 767
Förutbetalda avgifter/hyror	186 055	178 744
Beräknat revisionsarvode	19 000	20 000
Summa	289 672	273 333

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 800 000	26 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 2026-11-26 gäller ny årsavgift (avgäld) för tomträtten för fastigheten. Årsavgiften höjs från 129 000 kronor till 249 000 kronor.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Göteborg

Alice Susanne Beatrice Engberg
Styrelseledamot

Blerim Kelmendi
Styrelseledamot

Johan Aronstedt
Styrelseledamot

Pontus Vikstål
Styrelseledamot

Susanne Johansson
Ordförande

Thea Katarina Oad Fält
Styrelseledamot

Zlatko-Robert Petkov
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 14:10

DOCUMENT ID:

BylSG02aWx

ENVELOPE ID:

rJWIBG0hpbl-BylSG02aWx

DOCUMENT NAME:

Brf Lyding Göteborg, 769636-7387 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

177a7a39e1eae0e80578008cc0363eaab71960bd6071105f48fc93466747ee07df160ca3dbaac85f1b4deaec26182c1ceba0fee8387c562a972f4602a73ca81b

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. ZLATKO-ROBERT PETKO V rpetkov84@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:16 27.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.104
2. Thea Katarina Oad Fält theafalt@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:24 27.04.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.133.41.47
3. Alice Susanne Beatrice Engberg alice.engberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:16 27.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.169
4. BLERIM KELMENDI mirelb.kelmendi@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:52 27.04.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.32
5. Carl Johan Henrik Aronstedt johan.kuchler@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 22:54 27.04.2026 22:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.166.59
6. Mari Susanne Johansson suss_johansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 23:04 27.04.2026 23:04	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.159.165
7. Carl Jesse Pontus Vikstål pontus.wikstahl@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 07:48 28.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.158.157
8. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:30 28.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.246.53

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

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 Lyding Göteborg, org.nr 769636-7387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyding Göteborg för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

- 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.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 14:10

DOCUMENT ID:

S1eBfAhaZI

ENVELOPE ID:

H1eBG0naZx-S1eBfAhaZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse - Till fo?reningssta?mman i Bostad
sra?ttsfo?reningen Lyding Go?teborg, org.nr 769636-738
7.pdf
3 pages

SHA-512:

7600b166a831234463c86a67e1287fbaa2e211c6376e1c
210a76de6439488ab11389cdce1a29ba1d24f463ff9950
667167a32b1665ba94e7a4da62194d662ffb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	28.04.2026 08:29	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	28.04.2026 08:29	Low	IP: 90.232.246.53

* 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