

Årsredovisning 2025

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö

769629-5547



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö

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

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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.

Brf Lyngsåsa 13 är belägen på klassisk mark precis invid havet, där Jungfrufjärden övergår till inloppet via Dalarö ström. På föreningsområdet finns tillgång till bastu, gym, gästlägenhet, sandstrand, grönområden och bryggor. Endast fem minuters promenad till torget i Dalarö.

Dalarö är en av södra skärgårdens absoluta pärlor, med en befolkning bestående av både permanentboende och fritidsboende. Här finns god närservice, skola F–9, ett rikt kulturutbud samt fantastiska möjligheter till natur- och friluftsliv.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Haninge Dalarö 6:49	2016	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Alla lägenheter är utrustade med värmepump.

1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum >
0	16	18	17	0

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 244 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 4244 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torsten Håkansta	Ordförande
Elisabeth Ringblom	Styrelseledamot
Jane Sjøborg Skog	Styrelseledamot
Jon Hagen	Styrelseledamot
Monica Sender	Styrelseledamot
Thomas Olsson	suppleant
Torbjörn Kardebo	suppleant

Valberedning

Kicki Berggren
Elisabet Lindh
Lennart Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Valon Gashi Revisor
Morgan Nilsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Årlig besiktning och grundservice av hissar
- 2023** ● Årlig besiktning och grundservice av hissar
Batteribyte i systemet för rökgasevakivering
Oljning brygga samt bastuterrass
- 2024** ● OVK
Årlig besiktning och grundservice av hissar och batteribyte för att säkerställa nöddrift av hiss, detta sker vart 3:e år
Stamspolning
- 2025** ● Utredning ifall restaurering av betongbryggan behövs
Oljning brygga samt bastuterrass

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning parkeringsplatser
Uppföljning betongbryggan

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
El nät respektive förbrukning	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetservice	Nabo
Laddstolpar	Waybler
Mättjänstavgift - IMD Kallvatten	Infometric AB
Revision	BoRevision i Sverige AB
Serviceavtal hissar inkl. larmtjänst	Cibes/Kalea Lifts AB
Sopor och återvinning	SRV
Städning trapphus, gästlgh och bastu	Dalarö Eviga
Trädgårdsskötsel / Halkbekämpning	Dalarö Träd och Trädgård
TV och Bredband	Telia
Vatten & Avlopp	Haninge kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Haninge Dalarö GA:16 med, med en andel på 85%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen delas med grannföreningen Brf Jungfrufjärden. På föreningsområdet finns tillgång till bastu, gym, gästlägenhet, sandstrand, grönområden och bryggor och dessa är gemensamt.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har en fortsatt bra kontinuitet i sitt styrelsearbete enligt en fastställd arbetsordning och med uppgjorda och tydliga ansvarsområden.

Föreningen har försäkring för byggnader, mark med tillhörande gemensamhetsanläggningar hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsskydd, lösegendom, styrelseansvar, rättsskydd och olycksfallsförsäkring. Premien avseende gemensamhetsanläggningar fördelas mellan Brf Jungfrufjärden och Brf Lyngsåsa.

Alla medlemmar i föreningen tecknar eget tillägg i hemförsäkringen för underhålls- och reparationskyldigheten i lägenheten.

Förutom de kontrakterade leverantörer som tillhandahåller diverse service och underhåll så sker fortsatt stora arbetsinsatser av våra medlemmar, vilket är mycket uppskattat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften för 2025 sänktes med 5,5 % under våren i samband med att individuell mätning och debitering (IMD) av vattenförbrukning för respektive lägenhet infördes.

Övergång till K3-redovisning som blir obligatoriskt från räkenskapsåret 2026, förarbetet med komponentindelning färdigställdes innan årsskiftet 2025.

I arbetet med att hålla nere kostnaderna för sopor och återvinning görs en test där ett av sophuset för mat och restavfall stängs och istället maximeras antal kärl i det två andra soprummen samt en säsongsjustering för hämtning av återvinningsopor införs. Beräknad årlig besparing ca 45 000kr.

Rörelseresultatet blev ca 360 000 kr bättre än budgeterat. Det är främst två poster som bidragit till detta 1) snöröjning och halkbekämpning av områdets vägar, en kostnad som i princip är omöjlig att prognostisera hamnade 165 000 kr lägre än budgeterat då 2025 inte blev speciellt snörikt. Vi har dock valt att fortsätta ta höjd för detta i kommande årsbudget då det kan variera mycket mellan åren. 2) Betongbryggan, i underhållsplanen för 2025 fanns det 185 000 kr avsatt för reparation men efter översyn visade det sig inte vara aktuellt. Styrelsen har beslutat att årligen kontrollera och dokumentera ev. förändring för att i tid kunna planera in när det kan bli aktuellt med en åtgärd.

Lånet på drygt 24 Mkr som i fem år varit kopplad till en fastränta på 0,85% förföll vid årsskiftet. Under hösten gjordes en låneupphandling med tre banker, Danske Bank återkom med den bästa offerten. I samband med upphandlingen togs beslut om att dela upp lånet på två poster om vardera cirka 12 Mkr men med olika löptider. Ett lån löper på två år (2026–2027) med fast ränta på 2,39% och det andra lånet på tre år (2026–2028) med fast ränta 2,51%. Syftet med att dela upp summan till två mindre lån och lägga dem på olika löptider är för att minska risken att påverkas av räntehöjning samtidigt. Genomsnittliga skuldräntan för 2025 är 1,72% och för 2026 blir det ca 2,50%.

I budgeten för 2026 finns ett visst utrymme att ta en högre räntekostnad men då driftskostnaderna ökat de senaste åren höjs avgiften med 7 % från 1 januari 2026.

Vid årsskiftet extra amorteras 250 000 kr, det är viktigt att få ner låneskulden för att få en lägre räntekostnad men även matcha kommande underhåll.

Förändringar i avtal

Avtalet med Nabo fastighetsförvaltning har avslutats vid årsskiftet. I stället har ett jouravtal med SVANSTRÖMS EL & VVS tecknats och övriga uppgifter som ingick i fastighetsskötselavtalet ex. mätaravläsning vatten, uppdatera namnskyltar vid ägarbyte mm sköts av styrelsen.

Avtalet med Cibes/Kalea Lifts AB har avslutats vid årsskiftet och stället kommer St; Eriks hiss ansvara för drift och underhåll samt beredskap vid hisstopp.

Under helåret har snö- och halkbekämpning samt gräsklippning sköts av Dalarö Träd och Trädgård. Vi tecknar säsongsavtal på regelbunden basis och med gemensam överenskommelse avseende hur behovet ska bedömas.

Övriga uppgifter

Nyinvestering av fler laddplatser totalt 7stycken har gjorts och bidrag från Naturvårdsverket med 50% har erhållits.

Årliga besiktningen av föreningens samtliga 13 hissar, service och batteribyte för att säkerställa nöddrift samt uppgradering av kommunikationen till 4G för larmtjänsten då 2G- nätet stängs ner vid årsskiftet.

Under 2025 har diskussioner om underhållet av den mur som delar vår tomt mot Baldersvägen 50 pågått och styrelsen trodde sig kommit i mål med samtalen med granntomtens ägare, men i slutet av året kom nya uppgifter och frågan har skjutits fram till 2026.

Rengöring av tak är en viktig del av husens underhåll och då taken som vetter mot norr blivit rejält täckta av mossa och alger togs beslut att samtliga tak skulle rengöras från detta även om kostnaden inte fanns med i årsbudgeten.

Förbättring av gemensamma ytor; monterat räcke vid trappan till grillplatsen, förstärkt belysningen vid laddplatserna samt införskaffat en kanotförvaring, en snygg och lätthanterlig lösning.

En större vattenskada inträffade under året i en lägenhet i hus 14. Läckaget kommer från en slarvigt monterad vattenmätare för IMD (individuell mätning och debitering) som infördes under året. Föreningen har riktat ersättningskrav mot entreprenören för självriskan och Brandkontoret har riktat krav för skadekostnaden

Under året har, såsom tidigare, gemensam höst- och vårstädning (april och oktober) på området genomförts. God uppslutning och trevlig samvaro. Vi har, som tidigare år, uppmuntrat våra medlemmar att de som kan, och när andan faller på göra en insats på Lyngsåsas grönområde. Många av våra medlemmar gör ett fantastiskt arbete för att underhålla området. Dessutom har vi regelbundet under sommarsäsongen gjort upprop för gemensamma trädgårdseftermiddagar, som ett sätt att skapa ökad gemenskap.

Året avslutades med en mycket trevlig Julglögg som anordnades av medlemmar.

Löpande kommunikation till medlemmar om vad som händer sker främst via nyhetsbrev efter varje styrelsemöte och under 2025 har 12 nyhetsbrev gått ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 732	3 770	3 000	2 679
Resultat efter fin. poster	-2 119	-1 587	-1 338	-1 666
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	2 870	1 626	382	255
Taxeringsvärde	95 600	92 600	92 600	92 600
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	817	628	571
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	91,0	86,7	89,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 737	11 859	12 017	12 175
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 737	11 862	12 020	12 175
Sparande / kvm totalyta, kr	284	186	245	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	54	53	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	63	50	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	117	102	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	2,53	0,82	0,78
Räntekänslighet (%)	14,55	14,52	19,13	21,32

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 vatten (totalt 85 050 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten 2025 är kopplad till avskrivningar, föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. För att bibehålla det görs en justering av årsavgiften med +7% från 2026, vilket redovisats i Förvaltningsberättelsen - Väsentliga händelser under räkenskapsåret/ Ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	225 162	-	-	225 162
Upplåtelseavgifter	25 018	-	-	25 018
Fond, yttre underhåll	1 626	-	1 244	2 870
Balanserat resultat	-8 200	-1 587	-1 244	-11 031
Årets resultat	-1 587	1 587	-2 119	-2 119
Eget kapital	242 019	0	-2 119	239 900

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 031
Årets resultat	-2 119
Totalt	-13 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 244
Att från yttre fond i anspråk ta	-157
Balanseras i ny räkning	-14 237
	<hr/>
	-13 150

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	3 732	3 770
Övriga rörelseintäkter	3	42	38
Summa rörelseintäkter		3 774	3 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 654	-1 552
Övriga externa kostnader	9	-150	-139
Personalkostnader	10	-67	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 167	-2 378
Summa rörelsekostnader		-5 038	-4 132
RÖRELSERESULTAT		-1 264	-324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-863	-1 282
Summa finansiella poster		-855	-1 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 119	-1 587
ÅRETS RESULTAT		-2 119	-1 587

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	288 109	291 099
Maskiner och inventarier	13	165	58
Pågående projekt	14	0	119
Summa materiella anläggningstillgångar		288 275	291 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 275	291 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	37
Övriga fordringar	15	1 906	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	180	187
Summa kortfristiga fordringar		2 098	1 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 098	1 599
SUMMA TILLGÅNGAR		290 372	292 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 180	250 180
Fond för yttre underhåll		2 870	1 626
Summa bundet eget kapital		253 050	251 806
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 031	-8 200
Årets resultat		-2 119	-1 587
Summa ansamlad förlust		-13 150	-9 787
SUMMA EGET KAPITAL		239 900	242 019
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 826	25 714
Summa långfristiga skulder		23 826	25 714
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 984	24 616
Leverantörsskulder		225	155
Övriga kortfristiga skulder		18	-29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	419	401
Summa kortfristiga skulder		26 646	25 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 372	292 875

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 264	-324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 167	2 378
	1 903	2 054
Erhållen ränta	8	19
Erlagd ränta	-862	-1 290
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 049	783
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17	61
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135	-122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 201	722
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-165	-119
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165	-119
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 096	26 114
Amortering av lån	-24 616	-26 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-520	-670
ÅRETS KASSAFLÖDE	515	-67
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 375	1 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 890	1 375

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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. En faktura avseende projektet för laddstolpar inkom under 2024 men kostnadsfördes föregående år. I samband med att projektet aktiverades i början av 2025 har en justering gjorts, vilket medför en kreditpost i resultaträkningen och en motsvarande aktivering i balansräkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,79 %
Fasader	2,88 %
Balkonger	2,88 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Ventilation	4,13 %
El	2,21 %
Hissar	5,28 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	3 339	3 466
Hysesintäkter, p-platser	97	112
Övriga intäkter	211	192
Vatten	85	0
Summa	3 732	3 770

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Övriga rörelseintäkter	42	38
Summa	42	38

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	28	27
Städning	85	91
Besiktning och service	128	66
Trädgårdsarbete	118	104
Övrigt	6	43
Snöskottning	65	126
Summa	430	457

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12	72
Övriga rep./underhåll GA	6	2
Bostäder VVS	-24	24
Dörrar och lås/porttele	30	0
VA	0	63
El	16	0
Hissar	71	41
Försäkringsärende/vattenskada	0	58
Summa	112	260

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	94	0
Övrigt plan. UH	62	0
Summa	157	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El GA	117	122
Fastighetsel	184	107
Vatten	283	269
Sophämtning	174	174
Summa	758	672

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52	48
Övrigt	5	6
Självrisker	29	0
Bredband	110	110
Arvode teknisk förvaltning	2	0
Summa	198	163

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7	6
Övriga förvaltningskostnader	37	32
Juridiska kostnader	4	7
Revisionsarvoden	23	23
Ekonomisk förvaltning	79	72
Summa	150	139

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59	53
Sociala avgifter	8	10
Summa	67	63

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	863	1 282
Summa	863	1 282

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 952	302 952
Årets inköp	163	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303 115	302 952
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 853	-9 482
Årets avskrivning	-3 153	-2 371
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 006	-11 853
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	288 109	291 099
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 897</i>	<i>65 897</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000	80 000
Taxeringsvärde mark	11 600	12 600
Summa	95 600	92 600

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79	79
Årets inköp	121	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201	79
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21	-13
Årets avskrivning	-14	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-35	-21
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	165	58

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	119	0
Årets investeringar	250	267
Omfört till Byggnad	-369	-149
Summa pågående arbeten	0	119

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	16	0
Nabo Klientmedelskonto	833	678
Räntekonto	1 058	697
Summa	1 906	1 375

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56	79
Fastighetsskötsel	19	7
Försäkringspremier	65	63
Bredband	18	18
Förvaltning	22	20
Summa	180	187

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-12-30	2,54 %	25 714	25 714
Danske Bank	2025-12-30	0,85 %		24 616
Danske Bank	2027-12-30	2,39 %	12 048	
Danske Bank	2028-12-29	2,51 %	12 048	
Summa			49 810	50 330
Varav kortfristig del			25 984	24 616

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 460 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
El	27	15
Löner	26	26
Sociala avgifter	8	8
Utgiftsräntor	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	321	317
Beräknat revisionsarvode	32	32
Summa	419	401

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 000	95 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från januari 2026 höjs månadsavgiften med 7 % Övriga avgifter; extra parkeringsplats, båtplats, individuell laddplats, bastuavgift, hyra av gästlägenhet, kanotplats och odlingslott, hålls oförändrade.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-22.

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

Haninge

Elisabeth Ringblom
Styrelseledamot

Jane Sjøborg Skog
Styrelseledamot

Jon Hagen
Styrelseledamot

Monica Sender
Styrelseledamot

Torsten Håkansta
Ordförande

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

Borevision AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.02.2026 11:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.02.2026 09:45

DOCUMENT ID:

rJWmoX5tuWI

ENVELOPE ID:

Sk7jmcKube-rJWmoX5tuWI

DOCUMENT NAME:

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö, 769629-5547 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

2d08a44d6bff5b639d30b4dd2eea8bfdc584b9e46d58cc

1b08041bceec6e760771284436a6169ae555811f18325

083f10f428843fcae9650b0a73dd27800ce20

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. TORSTEN HÅKANSTA torsten.hakansta@gmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 12:25 23.02.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.117.58
2. ELISABETH RINGBLOM elisabethringblom1@gmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 13:52 23.02.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.46
3. JON HAGEN jon@ulvestagard.se	 Signed Authenticated	23.02.2026 14:27 23.02.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.77.133
4. MONICA SENDER monica.sender@outlook.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 15:43 23.02.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.103.211
5. Jane Søborg Skog jane.skog@outlook.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 16:43 23.02.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.43.158
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	24.02.2026 11:53 24.02.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Lyngsåsa 13 Dalarö, org.nr. 769629-5547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyngsåsa 13 Dalarö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyngsåsa 13 Dalarö för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.02.2026 11:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.02.2026 09:45

DOCUMENT ID:

r1QmsXqFdbl

ENVELOPE ID:

HJe7oQqFdWl-r1QmsXqFdbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Lyngsåsa 13 Dalarö.pdf
2 pages

SHA-512:

4a8b38e894e8e12807868292a2fecae17956c171672d4f
5c0f0b6f7e79bbccb6f7d1cfb014ed68876d40dc77902ab
208fd0bedba270ee0f05d94f31756ace113

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	24.02.2026 11:52	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	24.02.2026 11:52	Low	IP: 212.247.98.118

* 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