

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Lerduvan  
Org nr: 716420-4740





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 11 |
| Balansräkning.....          | 12 |
| Kassaflödesanalys.....      | 14 |
| Noter.....                  | 15 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Lerduvan får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 377 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -739 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haninge Söderby 1:840 i Haninge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Kulfångsgatan 2, 4, 6, 8 och 10 samt Vendelsövägen 70, 72, 74, 76 och 78 i Haninge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring som inkluderar styrelseansvar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 31    |
| 3 rum och kök | 23    |
| 4 rum och kök | 96    |

### Dessutom tillkommer

| Användning                     | Antal |
|--------------------------------|-------|
| Antal lokaler (kvarterslokal)* | 1     |
| Antal p-platser i garage       | 62    |
| Antal p-platser utomhus        | 129   |
| Antal mc-platser               | 5     |

\*Delägarskap, se under rubriken *Gemensamhetsanläggning*



|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 18 718 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 14 991 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 271 000 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 231 000 000 kr        |

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare av gemensamhetsanläggningen Söderby GA:24 tillsammans med BRF Semaforen som ägs av Haninge Bostäder. Föreningens andel är 55 procent. Delägarförvaltningen innefattar även markytor inom området.

### Intresseförening

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör               | Avtal                        |
|--------------------------|------------------------------|
| Riksbyggen               | Ekonomisk förvaltning        |
| Riksbyggen               | Teknisk förvaltning          |
| Riksbyggen               | Fastighetsservice            |
| Riksbyggen               | Fastighetsutveckling         |
| Riksbyggen               | Snö- och halkbekämpning      |
| Riksbyggen               | Städning inkl entrémattor    |
| Amsler Hiss AB           | Hisservice                   |
| Kiwa Inspecta AB         | Hissbesiktning               |
| Brandbergens Låshörna AB | Serviceavtal porttelefoni    |
| P-Service AB             | Parkeringsservice            |
| Securitas Sverige AB     | Bevakningstjänster inkl jour |
| Vattenfall AB            | El                           |
| Vattenfall AB            | Värme                        |
| Haninge Kommun           | Vatten                       |
| SRV Återvinning AB       | Sophantering                 |
| Telia AB                 | Bredband och digitaltv       |

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 804 tkr och planerat underhåll för 1 249 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan daterad i juni 2025 visar på ett underhållsbehov om 32 518 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 613 tkr (241 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 512 tkr (168 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                                                   | <b>År</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Låsinstallation (passagesystem)                                      | 2014      |
| Utomhus belysning                                                    | 2014      |
| Målning lokaler                                                      | 2015      |
| Miljöhus (sopbehållare)                                              | 2015      |
| Garage & p-platser (grindar)                                         | 2015      |
| Målning lokaler                                                      | 2016      |
| Miljöhus (sopluckor och soputrustning)                               | 2016      |
| Högtrycksspolning av vattenledningar                                 | 2016      |
| Belysning garage                                                     | 2016      |
| Garage & p-platser (montering av polykarbonat)                       | 2016      |
| Förråd                                                               | 2016      |
| Solpaneler                                                           | 2017      |
| Plåtdörrar                                                           | 2017      |
| Armaturer i soprum samt garage                                       | 2018      |
| Portar och lås                                                       | 2018      |
| Målning trapphus                                                     | 2019      |
| Installationer (trapphus, dörrar, lägenhetsmätare, fågelsäkring tak) | 2019      |
| Markytor (pga kabeldragning i mark)                                  | 2019      |
| Cirkulationspump                                                     | 2020      |
| Takunderhåll                                                         | 2020      |
| Dörrprojekt                                                          | 2020      |
| Garagerenovering                                                     | 2021      |
| Stamspolning                                                         | 2021      |
| Laddstolpar                                                          | 2022      |
| Upprustning skyddsrum                                                | 2023      |
| Undercentral                                                         | 2023      |
| Kortläsare                                                           | 2023      |
| Porttelefoner                                                        | 2023      |
| Tak (fågelsäkring och rännplattor)                                   | 2023      |
| Dränering och renovering garage                                      | 2023      |
| Gemensamma utrymmen                                                  | 2024      |
| Installationer                                                       | 2024      |
| Huskropp utvändigt                                                   | 2024      |
| Markytor                                                             | 2024      |
| Garage och p-platser                                                 | 2024      |



**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning         | Belopp  |
|---------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen | 215 576 |
| Installationer      | 536 225 |
| Huskropp utvändigt  | 235 837 |
| Markytor            | 261 715 |

**Planerat underhåll****År**

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Fasader, yttertak och balkonger | 2026-2027 |
|---------------------------------|-----------|



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>              | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Gunnel Ståhl Lindeberg     | Ordförande                  | 2026                                 |
| Annatoli Mihailidou        | Vice ordförande/sekreterare | 2027                                 |
| Susanne Jakobsson          | Ledamot                     | 2027                                 |
| Cecilia Radecka            | Ledamot                     | 2027                                 |
| Harry Heilä                | Ledamot                     | 2026                                 |
| Viktor Waldén              | Ledamot Riksbyggen          |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>              | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Hans Barthelsson           | Suppleant                   | 2026                                 |
| Johan Lindeberg            | Suppleant                   | 2026                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>   | <b>Uppdrag</b>                       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Rävisor AB                   | Godkänd Revisor                      | 2026                                 |
| Guenoveva Loukaraova         | Förtroendevald revisor               | 2026                                 |
| <b>Revisorssuppleanter</b>   | <b>Uppdrag</b>                       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Niklas Nilsson               | Förtroendevald revisorssuppleant     | 2026                                 |
| <b>Valberedning</b>          | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Ann Jirving (sammankallande) | 2026                                 |                                      |
| Per Thomsen                  | 2026                                 |                                      |
| Yunus Emre Tokmak            | 2026                                 |                                      |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Avgifterna höjdes senast 2025-01-01 med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2026-03-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 795 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15).

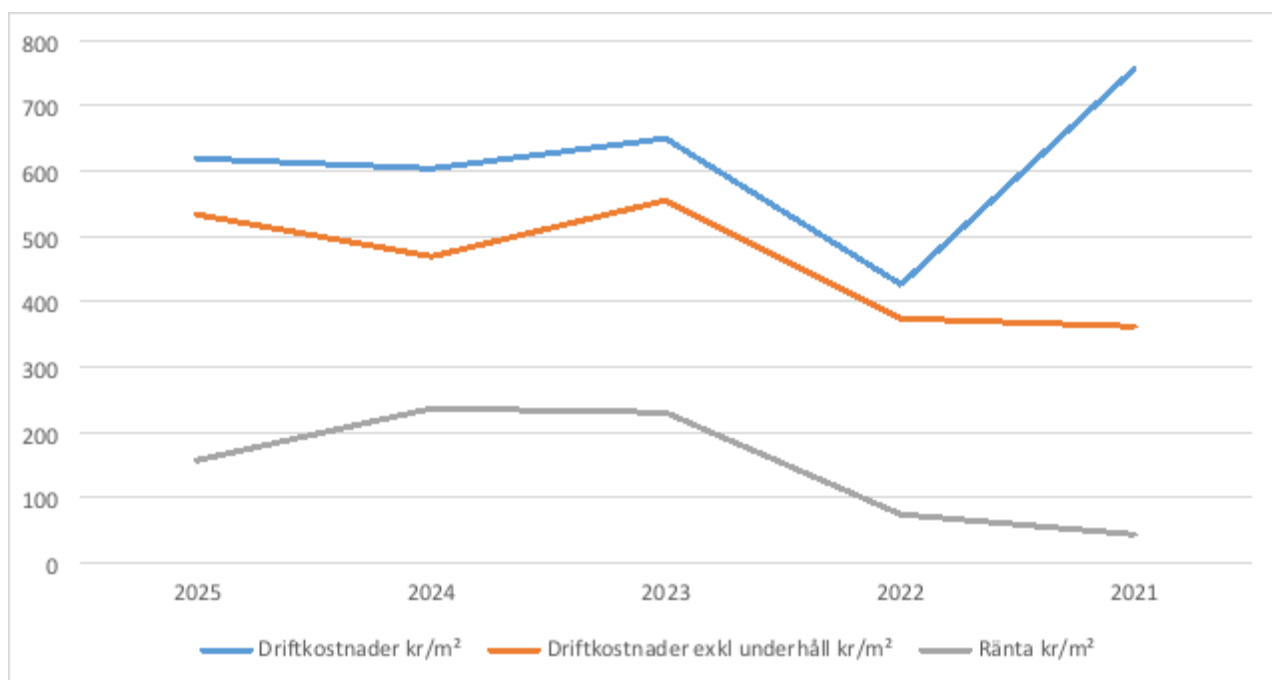
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 14 158 | 13 878 | 13 733 | 13 419 | 13 357 |
| Rörelsens intäkter                             | 14 465 | 13 988 | 14 329 | 13 529 | 13 482 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -3 116 | -2 946 | -3 426 | 2 168  | -2 406 |
| Årets resultat                                 | -3 116 | -2 946 | -3 426 | 2 168  | -2 406 |
| Soliditet %*                                   | 34     | 36     | 37     | 38     | 37     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94     | 95     | 91     | 94     | 94     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 903    | 884    | 872    | 852    | 849    |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 617    | 604    | 649    | 426    | 755    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 534    | 467    | 555    | 373    | 362    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 257    | 220    | 206    | 184    | 193    |
| Sparande kr/kvm*                               | 34     | 99     | 25     | 353    | 387    |
| Ränta kr/kvm                                   | 157    | 236    | 229    | 73     | 44     |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 5 310  | 5 310  | 5 436  | 5 563  | 5 658  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 310  | 5 310  | 5 436  | 5 563  | 5 658  |
| Räntekänslighet %*                             | 5,9    | 6,0    | 6,2    | 6,5    | 6,7    |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -3 116 tkr. Årets förlust härleds till ökade taxebundna kostnader så som vatten, avfallshantering och fjärrvärme. Föreningen har också anlitat experter inom olika områden som för året påvisar ökade konsultkostnader. Underhållsarbeten har också genomförts under året om summan 1 249 tkr. Bostadsrättsföreningen har gjorts två årsavgiftshöjningar under räkenskapsåret.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet            |                  | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser   | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 14 985 010        | 3 341 083        | 31 697 781          | –2 946 419        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                  | –2 946 419          | 2 946 419         |
| Reservering underhållsfond        |                   | 2 512 000        | –2 512 000          |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   | –1 249 352       | 1 249 352           |                   |
| Årets resultat                    |                   |                  |                     | –3 115 525        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>14 985 010</b> | <b>4 603 731</b> | <b>27 488 714</b>   | <b>–3 115 525</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 28 751 362        |
| Årets resultat                          | –3 115 525        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | –2 512 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 249 352         |
| <b>Summa</b>                            | <b>24 373 189</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>24 373 189</b> |
|----------------------------------------|-------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 14 158 152               | 13 878 141               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 306 609                  | 109 970                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>14 464 761</b>        | <b>13 988 112</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | −9 251 718               | −9 060 138               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | −2 007 988               | −1 825 142               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | −251 424                 | −249 090                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | −2 376 740               | −2 376 740               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>−13 887 870</b>       | <b>−13 511 110</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>576 891</b>           | <b>477 002</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 64 615                   | 117 665                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | −3 757 031               | −3 541 086               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>−3 692 416</b>        | <b>−3 423 421</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>−3 115 525</b>        | <b>−2 946 419</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>−3 115 525</b>        | <b>−2 946 419</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 116 046 532 | 118 226 396 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 9  | 2 695 772   | 2 892 648   |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 118 742 304 | 121 119 044 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |             |             |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 10 | 1 655 000   | 1 655 000   |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 1 655 000   | 1 655 000   |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 120 397 304 | 122 774 044 |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 320 056     | 51 200      |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 278 481     | 180 677     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 1 010 487   | 672 526     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 609 024   | 904 404     |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 6 766 213   | 5 714 611   |
| Summa kassa och bank                         |        | 6 766 213   | 5 714 611   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 8 375 237   | 6 619 015   |
| Summa tillgångar                             |        | 128 772 541 | 129 393 059 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 14 985 010  | 14 985 010  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 603 731   | 3 341 083   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 19 588 741  | 18 326 093  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | 27 488 714  | 31 697 781  |
| Årets resultat                               |        | −3 115 525  | −2 946 419  |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 24 373 189  | 28 751 362  |
| Summa eget kapital                           |        | 43 961 930  | 47 077 455  |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 79 600 000  | 79 595 847  |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 859 128   | 1 197 493   |
| Skatteskulder                                |        | 28 854      | 14 754      |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 27 786      | 22 120      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 3 294 843   | 1 485 390   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 84 810 611  | 82 315 604  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 128 772 541 | 129 393 059 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                  | 2024/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 576 891                    | 477 002                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 2 376 740                  | 2 376 740                   |
|                                                                                               | <strong>2 953 631</strong> | <strong>2 853 741</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 64 615                     | 117 665                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -3 597 301                 | -3 543 818                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-579 055</strong>  | <strong>-572 412</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -704 620                   | -200 195                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 2 331 124                  | -466 109                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 047 448</strong> | <strong>-1 238 715</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>0</strong>          |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -1 425 000                 | -1 900 000                  |
| Upptagna lån                                                                                  | 1 429 153                  | 0                           |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>4 153</strong>     | <strong>-1 900 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 051 601                  | -3 138 715                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 5 714 611                  | 8 853 327                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 6 766 213                  | 5 714 611                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 6 766 213                  | 5 714 611                   |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |
| Solceller             | Linjär              | 25       |
| Markarbete-IMD        | Linjär              | 25       |
| Laddstolar            | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 11 925 072               | 11 577 768               |
| Hyror, lokaler                         | 64 200                   | 64 156                   |
| Hyror, garage                          | 281 400                  | 281 073                  |
| Hyror, p-platser                       | 274 535                  | 276 122                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -1 650                   | -2 399                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -3 000                   | -6 123                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -22 985                  | -21 157                  |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 974 616                  | 974 616                  |
| Elavgifter                             | 639 098                  | 694 874                  |
| Övriga ersättningar                    | 23 386                   | 39 234                   |
| Övriga sidointäkter                    | 3 500                    | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -19                      | -23                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>14 158 152</b>        | <b>13 878 141</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter*             | 306 609                  | 109 970                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>306 609</b>           | <b>109 970</b>           |

\*Haninge bostäder 147 672 kr

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 249 352               | -2 052 717               |
| Reparationer                         | -804 356                 | -908 081                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -258 600                 | -245 455                 |
| Försäkringspremier                   | -489 094                 | -438 521                 |
| Kabel- och digital-TV                | -644 132                 | -611 854                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 5 300                    | 1 800                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -568 879                 | -88 377                  |
| Serviceavtal                         | -100 748                 | -78 570                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -87 900                  | -143 640                 |
| Bevakningskostnader                  | 0                        | -9 888                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -391 483                 | -560 337                 |
| Statuskontroll                       | -11 334                  | -5 500                   |
| Förbrukningsinventarier              | -62 641                  | -56 612                  |
| Vatten                               | -1 372 822               | -1 004 155               |
| Fastighetsel                         | -1 658 225               | -1 740 533               |
| Uppvärmning                          | -823 267                 | -555 094                 |
| Sophantering och återvinning         | -309 818                 | -269 604                 |
| Förvaltningsarvode drift*            | -424 367                 | -293 000                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-9 251 718</b>        | <b>-9 060 138</b>        |

\*Förvaltningsarvode drift innefattar löpande trädgårdsskötsel, städning, entrémattor samt teknisk förvaltning utöver avtal.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -1 529 345                             | -1 433 159                             |
| Annonsering och reklam                     | -628                                   | 0                                      |
| IT-kostnader                               | -2 461                                 | -2 685                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 088                                | -15 738                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -62 210                                | -119 525                               |
| Kreditupplysningar                         | -8 693                                 | -7 803                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -20 249                                | -40 443                                |
| Representation                             | 0                                      | -143                                   |
| Kontorsmateriel                            | -41 647                                | -18 696                                |
| Telefon och porto                          | -26 977                                | -27 289                                |
| Tidskrifter och facklitteratur             | 0                                      | -1 000                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 000                                 | -7 500                                 |
| Köpta tjänster                             | 0                                      | -37 500                                |
| Konsultarvoden                             | -184 169                               | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -4 605                                 | -7 445                                 |
| Advokat och rättegångskostnader            | -95 375                                | -36 181                                |
| Övriga externa kostnader                   | -9 543                                 | -70 035                                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 007 988</b>                      | <b>-1 825 142</b>                      |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -145 000                               | -154 455                               |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -41 646                                | -36 240                                |
| Övriga personalkostnader                              | -10 275                                | -1 000                                 |
| Sociala kostnader                                     | -54 503                                | -57 395                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-251 424</b>                        | <b>-249 090</b>                        |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -2 068 633                             | -2 068 633                             |
| Avskrivning Markanläggningar                                                                 | -111 231                               | -111 231                               |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -196 876                               | -196 876                               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-2 376 740</b>                      | <b>-2 376 740</b>                      |



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 206 863 272        | 206 863 272        |
| IMD                                                    | 2 780 780          | 2 780 780          |
| Mark                                                   | 974 000            | 974 000            |
|                                                        | <b>210 618 052</b> | <b>210 618 052</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>210 618 052</b> | <b>210 618 052</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -91 613 039        | -89 544 406        |
| IMD                                                    | -778 618           | -667 387           |
|                                                        | <b>-92 391 657</b> | <b>-90 211 793</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -2 068 633         | -2 068 633         |
| Årets avskrivning IMD                                  | -111 231           | -111 231           |
|                                                        | <b>-2 179 864</b>  | <b>-2 179 864</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-94 571 521</b> | <b>-92 391 657</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>116 046 532</b> | <b>118 226 396</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 113 181 601        | 115 250 233        |
| IMD                                                    | 1 890 931          | 2 002 162          |
| Mark                                                   | 974 000            | 974 000            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 271 000 000        | 231 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>271 000 000</b> | <b>231 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>208 000 000</i> | <i>172 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>63 000 000</i>  | <i>59 000 000</i>  |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                  |
| Solceller                                              | 3 385 980         | 3 385 980        |
| Laddstolpar                                            | 474 365           | 474 365          |
|                                                        | <b>3 860 345</b>  | <b>3 860 345</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>3 860 345</b>  | <b>3 860 345</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                  |
| Solceller                                              | -872 824          | -723 385         |
| Laddstolar                                             | -94 873           | -47 437          |
|                                                        | <b>-967 697</b>   | <b>-770 821</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                  |
| Solceller                                              | -149 439          | -149 439         |
| Laddstolpar                                            | -47 437           | -47 437          |
|                                                        | <b>-196 876</b>   | <b>-196 876</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                  |
| Solceller                                              | -1 022 263        | -872 824         |
| Laddstolpar                                            | -142 310          | -94 873          |
|                                                        | <b>-1 164 573</b> | <b>-967 697</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 164 573</b> | <b>-967 697</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>2 695 772</b>  | <b>2 892 648</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                  |
| Solceller                                              | 2 363 717         | 2 513 156        |
| Laddstolpar                                            | 332 056           | 379 492          |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| 3 310 andelar i Riksbyggen á 500 kr        | 1 655 000        | 1 655 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>1 655 000</b> | <b>1 655 000</b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 156 469        | 2 266          |
| Momsfordringar                 | 122 012        | 132 326        |
| Andra kortfristiga fordringar* | 0              | 46 085         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>278 481</b> | <b>180 677</b> |

\*för mycket inbetald ränta SBAB, reglerad på avin 250331

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 517 482          | 486 531        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 56 588           | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 382 896          | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 53 522           | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0                | 185 996        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 010 487</b> | <b>672 526</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB             | 3 866 329        | 3 804 639        |
| Bankmedel, Swedbank         | 159 595          | 153 301          |
| Transaktionskonto, Swedbank | 2 740 289        | 1 756 671        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 766 213</b> | <b>5 714 611</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | 79 600 000        | 79 595 847        |
| <b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>                     | <b>79 600 000</b> | <b>79 595 847</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| SBAB         | 3,27%      | 2025-06-03          | 79 595 847        | -78 170 847          | -1 425 000         | 0                 |
| SBAB         | 2,58%      | 2026-12-03          |                   | 15 920 000           | 0                  | 15 920 000        |
| SBAB         | 2,58%      | 2026-12-03          |                   | 15 920 000           | 0                  | 15 920 000        |
| SBAB         | 2,58%      | 2026-12-03          |                   | 15 920 000           | 0                  | 15 920 000        |
| SBAB         | 2,58%      | 2026-12-03          |                   | 15 920 000           | 0                  | 15 920 000        |
| SBAB         | 2,58%      | 2026-12-03          |                   | 15 920 000           | 0                  | 15 920 000        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>79 595 847</b> | <b>1 429 153</b>     | <b>-1 425 000</b>  | <b>79 600 000</b> |

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 79 600 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 15 Övriga skulder**

|                                    | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 30 598        | 30 598        |
| Skuld för moms                     | -12 869       | -8 238        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 534         | 0             |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0             | -240          |
| Clearing                           | 8 523         | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>27 786</b> | <b>22 120</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 47 130           | 48 700           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 159 730          | 0                |
| Upplupna driftskostnader                                  | 14 223           | 0                |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 2 513            | 47 540           |
| Upplupna elkostnader                                      | 233 230          | 226 837          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 100 042          | 99 273           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 200           | 17 850           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 150 000          | 155 000          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 422 815        | 174 461          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 23 190           | 0                |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 124 770        | 715 728          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>3 294 843</b> | <b>1 485 390</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                                                                | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar                                         | 79 600 000 | 9 237 400  |
| Haninge kommun har ställt borgen begränsad till 126 171 000 kr |            |            |

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den digitala signaturen

---

Gunnel Ståhl Lindeberg

---

Annatoli Mihailidou

---

Harry Heilä

---

Susanne Jakobsson

---

Cecilia Radecka

---

Viktor Waldén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Rävisor AB

---

Jonas Lind Bertéusen  
Extern revisor

---

Guenoveva Loukaraova  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576528630

## Dokument

Årsredovisning 251231 RB Brf Lerduvan  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2026-04-27 13:37:29 CEST (+0200) av Tim  
Neuman (TN)  
Färdigställt 2026-04-27 14:04:51 CEST (+0200)

## Initierare

Tim Neuman (TN)  
Riksbyggen  
tim.neuman@riksbyggen.se

## Signerare

Gunnel Ståhl Lindeberg (GSL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNNEL STÅHL LINDEBERG"  
Signerade 2026-04-27 13:43:45 CEST (+0200)

Annatoli Mihailidou (AM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNATOLI MIHAILIDOU"  
Signerade 2026-04-27 13:40:14 CEST (+0200)

Harry Heilä (HH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HARRY HEILÄ"  
Signerade 2026-04-27 13:59:39 CEST (+0200)

Susanne Jakobsson (SJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNE JAKOBSSON"  
Signerade 2026-04-27 13:52:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576528630

Cecylia Radecka (CR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Cecylia Laura Beatrice Radecka"  
Signerade 2026-04-27 13:43:43 CEST (+0200)

Viktor Waldén (VW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIKTOR WALDÉN"  
Signerade 2026-04-27 13:42:45 CEST (+0200)

Guenoveva Loukaraova (GL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUENOVEVA LOUKAROVA"  
Signerade 2026-04-27 14:01:32 CEST (+0200)

Jonas Lind Bertéusen (JLB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS LIND BERTÉUSEN"  
Signerade 2026-04-27 14:04:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lerduvan,**

**716420-4740**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Lerduvan** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Lerduvan** för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm det datum som framgår av våra digitala signaturer

Rävisor AB  
Jonas Lind Bertéusen  
Revisor

Guenoveva Loukaraova  
Internrevisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576538950

## Dokument

### RB Lerduvan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-27 14:07:29 CEST (+0200) av Tim

Neuman (TN)

Färdigställt 2026-04-29 10:01:38 CEST (+0200)

## Initierare

### Tim Neuman (TN)

Riksbyggen

tim.neuman@riksbyggen.se

## Signerare

### Guenoveva Loukaraova (GL)

eva\_loukaraova@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GUENOVEVA LOUKAROVA"

Signerade 2026-04-27 14:08:52 CEST (+0200)

### Jonas Lind Bertéusen (JLB)

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JONAS LIND BERTÉUSEN"

Signerade 2026-04-29 10:01:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerduvan

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Lerduvan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

