



# Årsredovisning 2025

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 med säte i Göteborg org.nr. 769608-8991 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johanneberg 19:2	2002-10-28	1939
Johanneberg 18:4, övrig mark, parkering	2019-03-01	

#### Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	plats på tak för mast (hyresrätt)	1
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 357
1	lägenheter (hyresrätt)	71
1	garageplats/MC-plats för 4 MC	10
22	p-platser	275
<b>Totalt 108 objekt</b>		<b>4 714</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 35 st 2 rok, 7 st 3 rok, 7 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rickard Zandén	Ordförande	2024-06-04
Harald Pålsson	Ledamot	2023-05-10
Tellervo Sjödel	Ledamot	2016-05-16
Maria Sintorn	Ledamot	2023-05-10
Johanna Grimmefalt	Ledamot	2016-05-16
Maja Nyström	Ledamot	2023-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rickard Zandén, Tellervo Sjödel, Maria Sintorn, Johanna Grimmefalt och Maja Nyström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Johanna Grimmefalt, Maria Sintorn, Tellervo Sjödel och Rickard Zandén.

Revisorer har varit: Carina Westlund Myrén, Borevision i Sverige AB, vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Annika Griep (sammankallande), Charlotte Brenner samt Cecilia Nihlen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 17 personer varav 15 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Bostadsrättsföreningen har färdigställt två nya parkeringsplatser på baksidan av fastigheten.

Vid filmning av rörstammarna under bottenplattan upptäcktes en större spricka i ett av avloppsrören på Lemansgatan 6, samt att övriga stammar var i dåligt skick. Skadan åtgärdades akut och beslut togs om att utföra rörinfodring i samtliga av de övriga avloppstammarna under bottenplattan. Offerter har tagits in och arbetet med rörinfodringen påbörjades under december 2024 och har avslutats under 2025. I samband med detta arbete installerades även rättstopp.

Efter filmning av fastighetens stamledningar visade det sig att dessa stammar måste relinas. Detta arbete kommer att pågå under våren 2026.

Reliningsarbetet finansieras med nya lån.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-28 och den ekonomiska planen registrerades 2002-12-11.

År Genomförda åtgärder:

- 2024 Rörinfordring av avloppsstammar under bottenplattan.
- 2023 Byte av passage- och låssystem till digitalt låssystem med taggar.
- 2022 Installation av fiber till lägenheter och allmänna utrymmen, nya rökgasfläktar till öppna spisar, OVK
- 2021 Ombyggnation av gamla styrelserum till gästrum och gamla mangelrum till nytt styrelserum, installation av eldaddstolpar vid p-platser, garage omvandlades till fyra MC-platser
- 2019 Byte till ledararmaturer med närvarosensorer i samtliga allmänna utrymmen, byte av tvättmaskin och torktumlare, iordningsställande av hobbyrum, nya rännör längs fasaden
- 2018 Renovering av tak, fasad, nya större balkonger med ny bottenplatta
- 2017 Stampolning av lägenheternas avloppsstammar, byte av rökgasfläktar till öppna spisar, byte av takluckor på vindar, renovering av uppsagd hyresrätt
- 2016 Byte av tank till sopsug, tvättmaskinsbyte
- 2015 OVK, rensning av ventilationskanaler, brandsläckare till vindar och källare
- 2014 Besiktning balkongernas status, sotning av öppna spisar
- 2013 Målning torkrum, byte fläktutrustning på tak, asfaltering gångbana efter byte av rör till sopsug
- 2012 Byte av rör och två tankunderhalvor till sopsug, byte porttelefon, installation luktrenare till återvinningsrummet och sopsugsrummet, renovering uppsagd hyresrätt, isolering av fönster
- 2011 Installation rörelsedetektorer för belysning i cykel- och återvinningsrum, målning cykelrum, dörrförstärkning med stålprofiler till källargångar, vindsdörrar och byte av lås.
- 2010 Tvättning balkongfronter
- 2009 Ny utskick balkonger, injustering radiatorer
- 2008 OVK, asfaltering baksida, värmereglering med nya strypventiler och reglage, ny torktumlare, provborring balkonger
- 2007 Dränering av fastigheten, byggnation uteplats med grill
- 2006 Nytt torkaggregat torkrum, ny vattenmätare
- 2005 Stamtvätt avloppsrör
- 1991 Nyinstallation hiss, elstambyte, rörstambyte, renovering balkonger, omputsning fasad, omläggning tak.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

I enlighet med föreningens underhållsplan planeras även följande åtgärder:

Byte eller renovering av hissarna. Efter dessa åtgärder kommer målning av trapphus genomföras.

Under 2027 planeras OVK. Besiktning och eventuell badrumsrenovering av föreningens enda hyresrätt ska också genomföras.

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	111	124	242	305
Skuldsättning, kr/kvm	7 970	6 887	6 944	6 986	7 028
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 120	7 015	7 057	0	0
Räntekänslighet, %	9	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	208	208	182	188	175
Årsavgifter, kr/kvm	918	895	834	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	985	920	871	834
Nettoomsättning, tkr	4 487	4 349	4 031	3 697	3 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-706	-871	-816	-452	155
Soliditet, %	58	61	62	62	62

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	45 844 929	0	0	45 844 929
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 634 743	0	0	8 634 743
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 351 427	0	175 000	1 526 427
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>55 831 099</b>	<b>0</b>	<b>175 000</b>	<b>56 006 099</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 437 377	-870 841	-175 000	-5 483 218
Årets resultat, kr	-870 841	870 841	-706 441	-706 441
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 308 218</b>	<b>0</b>	<b>-881 441</b>	<b>-6 189 659</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>50 522 881</b>	<b>0</b>	<b>-706 441</b>	<b>49 816 440</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 308 218
Årets resultat, kr	-706 441
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 189 659</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 189 659</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	4 486 810	4 349 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 160	22 333
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>4 491 970</strong>	<strong>4 371 377</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 734 745	-2 485 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 926	-144 335
Personalkostnader	Not 6	-236 344	-301 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 437 674	-1 363 715
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-4 513 689</strong>	<strong>-4 294 814</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>-21 719</strong>	<strong>76 563</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 276	36 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-685 998	-983 600
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-684 722</strong>	<strong>-947 404</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-706 441</strong>	<strong>-870 841</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-706 441</strong>	<strong>-870 841</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-706 441</strong>	<strong>-870 841</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	79 855 207	79 069 470
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	18 535	23 169
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	765 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>79 873 742</b>	<b>79 857 639</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>79 873 742</b>	<b>79 857 639</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20	20
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 021 110	3 017 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	170 369	162 219
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 191 499</b>	<b>3 179 372</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		5 504 799	11 951
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>5 504 799</b>	<b>11 951</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>86 570 040</b>	<b>83 048 962</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 479 672	54 479 672
Fond för yttre underhåll	1 526 427	1 351 427
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>56 006 099</b>	<b>55 831 099</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 483 218	-4 437 377
Årets resultat	-706 441	-870 841
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 189 659</b>	<b>-5 308 218</b>

### Summa Eget kapital

**49 816 440 50 522 882**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 417 500	9 875 888
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>25 417 500</b>	<b>9 875 888</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 960 888	20 687 500
Leverantörsskulder		390 648	1 025 961
Skatteskulder		10 231	8 264
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	26 379	24 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	947 954	903 705
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 336 100</b>	<b>22 650 192</b>

### Summa Skulder

**36 753 600 32 526 080**

### Summa Eget kapital och skulder

**86 570 040 83 048 962**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-21 719	76 563
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 437 674	1 363 715
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 437 674</b>	<b>1 363 715</b>
Erhållen ränta	1 276	36 196
Erlagd ränta	-736 635	-1 013 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>680 596</b>	<b>463 022</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 319	14 920
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-536 843	745 262
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-549 162</b>	<b>760 182</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>131 433</b>	<b>1 223 204</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 453 778	-765 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 453 778</b>	<b>-765 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 815 000	-185 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 815 000</b>	<b>-185 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 492 656</b>	<b>273 204</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 962 371</b>	<b>2 689 167</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 455 027</b>	<b>2 962 371</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 878 084	3 764 424
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	121 844	133 464
Hyror övrigt	421 764	387 041
Övriga primära intäkter	65 118	64 115
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 486 810</b>	<b>4 349 044</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 486 810</b>	<b>4 349 044</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Övriga sekundära intäkter	5 160	22 333
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>5 160</b>	<b>22 333</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-541 462	-486 740
Snö och halk-bekämpning	-57 381	-102 170
Reparationer	-630 973	-427 599
El	-195 428	-175 468
Uppvärmning	-510 207	-523 492
Vatten	-280 029	-223 631
Sophämtning	-167 327	-135 166
Fastighetsförsäkring	-47 342	-43 041
Kabel-TV och bredband	-159 781	-231 340
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 816	-136 920
<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 734 745</b>	<b>-2 485 566</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-7 900
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-25 701
	Administrationskostnader	-38 412	-53 602
	Extern revision	-21 875	-17 000
	Föreningsverksamhet	-16 300	-4 375
	Övriga förvaltningskostnader	-28 339	-35 757
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-104 926</b>	<b>-144 335</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-171 900
	Övriga arvoden	-14 700	-57 300
	Sociala avgifter	-45 244	-71 998
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-236 344</b>	<b>-301 198</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 401 346	-1 327 387
	Avskrivning på markanläggning	-31 694	-31 694
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 634	-4 634
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 437 674</b>	<b>-1 363 715</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	27 411
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 276	8 785
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 276</b>	<b>36 196</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-682 984	-979 746
	Övriga räntekostnader	-3 014	-3 854
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-685 998</b>	<b>-983 600</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 596 034	77 596 034
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 690 428	14 690 428
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	633 894	633 894
	Årets investeringar	2 218 778	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>95 139 133</b>	<b>92 920 356</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 850 886	-12 491 805
	Årets avskrivningar	-1 433 040	-1 359 081
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 283 926</b>	<b>-13 850 886</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>79 855 207</b>	<b>79 069 470</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 600 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 200 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>141 800 000</b>	<b>159 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 235 000	37 235 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>37 235 000</b>	<b>37 235 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	65 889	65 889
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>65 889</b>	<b>65 889</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 720	-38 086
	Årets avskrivningar	-4 634	-4 634
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-47 354</b>	<b>-42 720</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>18 535</b>	<b>23 169</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	765 000	0
	Årets investeringar	1 453 777	765 000
	Omklassificering till byggnad	-2 218 777	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>765 000</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	950 227	2 950 420
	Övriga fordringar	70 883	66 714
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 021 110</b>	<b>3 017 133</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 369	162 219
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>170 369</b>	<b>162 219</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,70%	2027-12-01	13 175 000	0
Stadshypotek	2,73%	2028-06-30	12 327 500	85 000
Nordea Hypotek AB	1,07%	2026-09-16	9 875 888	0
			<b>35 378 388</b>	<b>85 000</b>

Långfristig del	25 417 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	85 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 875 888
Kortfristig del	9 960 888
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	85 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	340 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	26 379	24 762
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>26 379</b>	<b>24 762</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	418 027	387 791
Upplupna räntekostnader	36 023	86 660
Övriga upplupna kostnader	493 904	429 254
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>947 954</b>	<b>903 705</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10, org.nr. 769608-8991

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Rickard Zandén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:13:28



### Harald Pålsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:13:08



### Maja Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:44:29



### Maria Sintorn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 23:03:38



### Tellervo Sjödel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:26:14



### Johanna Grimmefalt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:04:43



### Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:07:01



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:06:21



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.