

# Årsredovisning

för

## Brf Lyfta

769630-5569

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lyfta intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Järfälla den 21 maj 2026

Burc Gürler

Styrelsen för Brf Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2024.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Byggnadens totalarea (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har 17 förråd samt disponerar 40 parkeringsplatser belägna i källargarage.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 40 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Storholmen AB.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-14 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Burch Gürler	ordförande
Magnus Svensson	sekreterare
Nam Ly	
Matilda Nordlander	
Marina Gorlyakova	

#### Suppleanter

Bert Marcelis  
Ayell Al-Koite  
David Beck

Styrelsen har under året haft 13 (14) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft löpande kontakt under året med grannföreningarna Brf Flyga och Brf Landa.

#### Valberedning

Mårten Berglund	sammankallande
Frej-Eric Emmoth	

#### Revisorer

Revis Revisionsbyrå utser revisor samt revisorssuppleant.

#### Arvoden

Arvodet till styrelsen för 2025 uppgår till 2,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter som fördelas av styrelsen själv. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Avsättning underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Avsättning sker enligt ekonomisk plan tills det att underhållsplan upprättats.

#### Underhållsplan

Föreningen har avtal med Sustend som sköter underhållsplanen från 2024-01-01.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan upprättades den 7 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 18 december 2017.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 128 429 000 kr, varav markvärdet är 21 200 000 kr och byggnadsvärdet 107 229 000 kr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett. Värdeår är 2018.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### Föreningens ekonomi

Vi kan nu lägga 2025 bakom oss, där föreningens ekonomi är fortsatt god.

Under hösten 2025 har miljörummet renoverats och föreningen fick ett slutbesked från kommunen i början av 2026. Renoveringen bekostades av IKANO.

Under 2025 påbörjades även arbetet med renoveringen av garagets betonggolv, tanken är att ett nytt ytskick kommer att läggas i hela garaget. Kostnaden för detta kommer att belastas Ikano, som var byggherre åt föreningen. Renoveringen av garaget beräknas vara klart under januari 2026. I och med detta är vår reklamtion mot Ikano avhandlat.

Ett lån flyttades till Danske Bank, bindningstiden på lånet löper ut i slutet av december 2026.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 96 (94) medlemmar. Under året har 8 (8) överlåtelse skett. 5 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, tkr	4 860	4 830	3 867	3 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 775	-1 808	-2 097	-1 866
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	800	767	478	709
Soliditet, (%)	77,7	77,7	77,6	77,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 019	1 019	809	739
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 953	12 108	12 251	12 396
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 595	13 772	13 935	14 099
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	171	92	150
Räntekänslighet (%)	13,3	13,5	17,2	19,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170	158	150	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,6	87,7	83,4	85,5

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror på ökade kostnader. Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 325 000	711 283	-10 238 289	-1 808 413	<b>202 989 581</b>
Disposition av föregående års resultat:		913 962	-2 722 375	1 808 413	<b>0</b>
Årets resultat				-1 775 154	<b>-1 775 154</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>214 325 000</b>	<b>1 625 245</b>	<b>-12 960 664</b>	<b>-1 775 154</b>	<b>201 214 427</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 960 665
årets förlust	-1 775 154
	<b>-14 735 819</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	959 275
Från yttre fonden tas ianspråk	-131 599
i ny räkning överföres	-15 563 495
	<b>-14 735 819</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 859 716	4 829 941
Övriga rörelseintäkter		427 102	15 875
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 286 818</b>	<b>4 845 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-117 338	-55 034
Periodiskt underhåll		-131 599	-45 313
Driftskostnader	3	-2 226 646	-1 548 620
Administrationskostnader	4	-237 011	-171 804
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-158 623	-144 299
Avskrivningar		-2 575 156	-2 575 156
Fastighetsskatt		-32 290	-3 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 478 663</b>	<b>-4 543 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-191 845</b>	<b>302 311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 995	15 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 585 304	-2 126 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 583 309</b>	<b>-2 110 724</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 775 154</b>	<b>-1 808 413</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 775 154</b>	<b>-1 808 413</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

257 091 120

259 666 276

Pågående arbete

183 990

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**257 275 110**

**259 666 276**

**Summa anläggningstillgångar**

**257 275 110**

**259 666 276**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

225 851

128 558

Avräkningskonto förvaltare

757 363

562 815

Övriga fordringar

7

116 963

73 493

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

176 285

177 934

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 276 462**

**942 800**

***Kassa och bank***

549 627

548 384

**Summa omsättningstillgångar**

**1 826 089**

**1 491 184**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**259 101 199**

**261 157 460**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital

214 325 000

214 325 000

Fond för yttre underhåll

1 625 245

711 283

**Summa bundet eget kapital**

**215 950 245**

**215 036 283**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-12 960 665

-10 238 290

Årets resultat

-1 775 154

-1 808 413

**Summa fritt eget kapital**

**-14 735 819**

**-12 046 703**

**Summa eget kapital**

**201 214 426**

**202 989 580**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

41 482 019

14 609 128

**Summa långfristiga skulder**

**41 482 019**

**14 609 128**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

15 196 828

42 804 979

Leverantörsskulder

480 618

158 059

Aktuella skatteskulder

35 570

6 560

Övriga skulder

8

12 147

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

691 730

577 007

**Summa kortfristiga skulder**

**16 404 754**

**43 558 752**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**259 101 199**

**261 157 460**

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 775 154	-1 808 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 575 156	2 575 156
Förändring skatteskuld/fordran		29 010	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>829 012</b>	<b>766 743</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-97 293	-128 558
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 821	188 117
Förändring av leverantörsskulder		322 559	-49 733
Förändring av kortfristiga skulder		102 583	-148 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 115 040</b>	<b>628 144</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-183 990	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-183 990</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskuld		-735 260	-681 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-735 260</b>	<b>-681 860</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>195 790</b>	<b>-53 716</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 111 200	1 164 916
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 306 990</b>	<b>1 111 200</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2018.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 169 622	4 169 622
Hysesintäkter garage	531 590	520 047
Hysesintäkt bredband	79 196	79 196
Hysesintäkter övriga	38 138	32 214
Avgift andrahandsupplåtelse	23 030	24 664
Övriga intäkter och ersättningar	18 140	4 199
	<b>4 859 716</b>	<b>4 829 942</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband, samt det obligatoriska bostadsrättstillägget.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	279 617	244 729
Trädgårdsskötsel	9 000	0
Städkostnader	57 257	54 692
Hyra av entrémattor	18 750	15 410
Snöröjning/sandning	0	224
Serviceavtal	3 994	3 691
Hisskostnader	42 089	36 680
El	226 189	216 831
Värme	306 974	309 903
Vatten/avlopp	271 977	222 241
Avfallshantering	151 130	135 851
GA kostnader	173 537	111 328
Försäkringskostnader	86 948	73 749
Kabel-TV	21 204	20 440
Bredband	79 944	79 408
Systematiskt brandskyddsarbete	50 834	16 904
Förbrukningsinventarier	24 392	3 874
Förbrukningsmaterial	14 269	2 664
Vidarefakturerade kostnader	408 541	0
	<b>2 226 646</b>	<b>1 548 619</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2025	2024
Datorkommunikation	800	0
Hemsida	11 183	9 311
Kontorsmaterial	0	849
Teknisk förvaltning	0	6 931
Föreningsgemensamma kostnader	0	167
Revisionsarvode	31 750	24 718
Ekonomisk förvaltning	143 627	115 919
Bankkostnader	940	1 410
Juridisk konsultation	20 273	0
Underhållsplan	10 425	869
Medlems-/föreningsavgifter	6 970	6 970
Övriga poster	11 043	4 660
	<b>237 011</b>	<b>171 804</b>

#### Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 700	109 800
Sociala avgifter	37 923	34 499
	<b>158 623</b>	<b>144 299</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	276 404 790	276 404 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>276 404 790</b>	<b>276 404 790</b>
Ingående avskrivningar	-16 738 514	-14 163 358
Årets avskrivningar	-2 575 156	-2 575 156
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 313 670</b>	<b>-16 738 514</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>257 091 120</b>	<b>259 666 276</b>
Taxeringsvärden byggnader	107 229 000	92 328 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	23 400 000
	<b>128 429 000</b>	<b>115 728 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 965	73 493
Momsfordran	45 998	0
	<b>116 963</b>	<b>73 493</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	75 153	71 918
Kabel TV	25 627	25 287
Serviceavgift branschorganisation	6 270	6 970
Ekonomisk förvaltning	24 969	27 639
Serviceavtal	18 910	17 760
Städning	14 153	13 673
Gemensamhetsanläggning	0	3 485
Underhållsplan	9 556	9 556
Övriga tjänster	1 646	1 646
	<b>176 284</b>	<b>177 934</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,60	2027-05-03	13 944 948	14 164 948
Nordea	3,37	2025-02-02	0	8 083 873
Nordea	3,37	2025-02-02	0	6 243 750
Nordea	2,79	2028-07-19	13 944 848	14 164 848
Danske bank	2,45	2026-12-30	14 609 128	14 756 688
Nordea	2,60	2027-05-03	14 179 923	0
			<b>56 678 847</b>	<b>57 414 107</b>
Kortfristig skuld			15 196 828	42 804 979

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 14 609 128 kr

Amortering på långfristig skuld: 735 260 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	187 782	258 461
Beräknat arvode för revision	27 500	22 000
Förutbetalda avgifter/ hyror	344 552	208 041
Fastighetsel	26 215	26 909
Fjärrvärme	33 942	37 624
Reparationer	4 606	0
Mattor	1 960	2 300
GA kostnader	4 235	7 117
Fastighetsskötsel	0	14 556
Underhåll	60 938	0
	<b>691 730</b>	<b>577 008</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsteckningar	62 535 000	62 535 000
	<b>62 535 000</b>	<b>62 535 000</b>

Årsredovisningen har beslutats den 20 mars.

Järfälla.....

Burc Gürler

Magnus Svensson

Marina Gorlyakova

Matilda Nordlander

Nam Ly

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revise Revisionsbyrå AB

Jacob Gidmark  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Lyfta.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-27 08:54:23

Dokumentet är undertecknat av:

 Burc Gürler (19820915XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-21 10:54:43
 Jacob Per Gidmark (19990117XXXX) Revisor	2026-03-27 08:54:23
 MAGNUS SVENSSON (19840223XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-20 10:45:39
 van Nam Ly (19760828XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-20 10:40:54
 MARINA GORLYAKOVA (19800115XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-20 11:59:21
 Matilda Elise Nordlander (19830511XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 16:53:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Lyfta.pdf (211267 byte)

89FF4F999776F3AC1D51FFB8B2F6488FAD838DF25FC2EF84E962C91AEEBDEF51273F45D7BB5354CC70CF  
1DBD51BC05AAA79353ACEC561B3542E13B4EBF01DED2

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyfta, org.nr 769630-5569

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jacob Gidmark  
Auktoriserad revisor

# Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019d2e49-3d3a-79b5-872c-e57f5e14e645

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.