



Välkommen till årsredovisningen för Brf Larstorp

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akacian 3 och 7	1933	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1933.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 210 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alberto Luigi Tenti	Ordförande
Elin Emma Wrzoncki	Sekreterare
Per Mattsson	Kassör
David Tufvesson	Styrelseledamot
Marianne Bramsen Jensen	Styrelseledamot
Amanda Rose Johnson	Suppleant
Anna Viktoria Ryott Malmros	Suppleant
Louise Hassellöf	Suppleant

Valberedning

Karin Forsslund
Sigrid Landström Petersen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Ericsson Internrevisor
Seren Hegh Ipland Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2002 ● Renovering av fönster mot gata
- 2005 ● Byte av tappvattenrör
- 2009 ● Relining
- 2013-2014 ● Dränering
Ny markläggning på gården
- 2015-2016 ● Takomläggning
Omfogning av båda fastigheternas tegelfasad
Fastigheternas innertak (vindar) isolerade
Målning av alla fönster, utsida
- 2016 ● Ny el och belysning utsida, portar och latsidan
- 2019 ● Nya takfönster, vindar
- 2020 ● Nya kodlås-dosor till alla grindar och portar
- 2021 ● Nya plattläggningar, häckplantering
- 2022 ● Installation av rättstopp
- 2023 ● Skorstenstätning med insatsrör
- 2025 ● Byte av torkmaskiner i tvättstugorna

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av träfönster
● Spolning av avloppsstammar
● Lagning av tak- och fönsterläckor

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Pre Zero
El och fjärrvärme	Eon
Snöröjning	Halkbekämparna Syd
TV och bredband	Telia
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån är bundna ett tag till, vilket har bidragit till en stabil ekonomi. Även övriga kostnader har ökat mer måttligt i år, varpå kunde styrelsen begränsa avgiftshöjningen till 3% från 1 januari 2026. Detta gjordes i samråd med SBC utifrån rekommendationen att fortsätta öka vårt sparande. Målet, som är satt utifrån vedertagna schabloner och vårt behov enligt underhållsplanen, är cirka 300 kr/kvm/år (600 000 kr/år). Framöver är fler ökningar att vänta tills sparandet är på rätt nivå, med förhoppningen att kunna fortsätta hålla dessa under 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen låtit utföra ett antal förbättringar i husens brandskydd och gemensamma elcentraler. Radonmätning gjordes också, en sista kontroll pågår under vintern för att kontrollera vissa värden.

Torkskåp och torktumlare byttes ut till miljövänliga och energibesparande värmepumpsmodeller.

I början på året installerades temperaturmätare i samtliga lägenheter. Datan analyseras kontinuerligt och arbete pågår med hjälp av Nrluze för att optimera värmesystemet. Målet är att uppnå jämnare temperatur inomhus (så att alla lägenheter har samma) och mindre energiförbrukning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 562 597	2 667 233	2 264 992	2 076 309
Resultat efter fin. poster	-7 913	-144 476	-1 509 646	-96 597
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	130 600	105 600	534 494	428 894
Taxeringsvärde	43 600 000	35 200 000	35 200 000	35 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 110	1 073	1 000	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	88,9	96,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 785	6 940	6 963	7 890
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 923	6 940	6 963	7 890
Sparande / kvm totalyta, kr	193	297	88	173
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	37	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	184	208	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	74	59	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	292	304	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	4,21	3,78	-
Räntekänslighet (%)	6,11	6,47	6,97	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

8000 kr i förlust försumbart, summa avskrivningar är högre bokslutsåret

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	92 541	-	-	92 541
Upplåtelseavgifter	2 016 632	-	-	2 016 632
Fond, yttre underhåll	105 600	-105 600	130 600	130 600
Balanserat resultat	-4 792 854	-38 876	-130 600	-4 962 330
Årets resultat	-144 476	144 476	-7 913	-7 913
Eget kapital	-2 722 557	0	-7 913	-2 730 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 831 730
Årets resultat	-7 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 600
Totalt	-4 970 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 970 243

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 562 597	2 667 233
Övriga rörelseintäkter	3	30 189	1 000
Summa rörelseintäkter		2 592 786	2 668 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 472 269	-1 444 731
Övriga externa kostnader	9	-118 822	-143 810
Personalkostnader	10	-121 792	-118 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 707	-478 596
Summa rörelsekostnader		-2 146 590	-2 185 976
RÖRELSERESULTAT		446 196	482 257
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 579	19 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-460 688	-646 609
Summa finansiella poster		-454 109	-626 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 913	-144 476
ÅRETS RESULTAT		-7 913	-144 476

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 917 193	10 159 389
Markanläggningar	13	1 394 911	1 569 271
Maskiner och inventarier	14	415 191	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 727 295	11 728 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 727 295	11 728 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 030	38 903
Övriga fordringar	15	1 174 091	1 535 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	185 777	119 030
Summa kortfristiga fordringar		1 376 898	1 693 806
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 376 898	1 693 806
SUMMA TILLGÅNGAR		13 104 193	13 422 466

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 109 173	2 109 173
Fond för yttre underhåll		130 600	105 600
Summa bundet eget kapital		2 239 773	2 214 773
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 962 330	-4 792 854
Årets resultat		-7 913	-144 476
Summa ansamlad förlust		-4 970 243	-4 937 330
SUMMA EGET KAPITAL		-2 730 470	-2 722 557
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 350 000	0
Summa långfristiga skulder		9 350 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 950 000	15 337 500
Leverantörsskulder		85 981	399 775
Skatteskulder		7 204	4 276
Övriga kortfristiga skulder		43 644	43 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	397 834	359 727
Summa kortfristiga skulder		6 484 663	16 145 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 104 193	13 422 466

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	446 196	482 257
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	433 707	478 596
	879 903	960 853
Erhållen ränta	6 579	19 877
Erlagd ränta	-436 383	-653 527
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	450 099	327 202
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 692	-131 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-297 165	-358 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 242	-163 281
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-432 342	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-432 342	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	12 000
Amortering av lån	-37 500	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 500	-38 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-367 600	-201 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 496 020	1 697 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 128 420	1 496 020

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	3,74 %
Fönster	3,94 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	3,74 %
Styr & övervakning	10,70 %
El	10,70 %
Markanläggningar	5,00 %
Installationer	1,00 - 6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 409 856	2 282 922
Hysesintäkter förråd	40 480	46 020
Bredband	88 992	88 992
Pantsättningsavgift	7 056	7 740
Överlåtelseavgift	8 128	6 018
Administrativ avgift	245	343
Andrahandsuthyrning	7 840	3 347
Övriga fakturerade kostnader	0	231 851
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 562 597	2 667 233

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 586	0
Övriga intäkter	23 000	1 000
Återbäring försäkringsbolag	4 603	0
Summa	30 189	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 375	0
Brandskydd	44 508	0
Myndighetstillsyn	36 047	0
Gårdkostnader	10 331	302
Gemensamma utrymmen	1 048	4 108
Snöröjning/sandning	28 722	20 984
Serviceavtal	21 886	0
Förbrukningsmaterial	12 463	485
Summa	183 380	25 879

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	6 953
Tvättstuga	130 796	5 860
Dörrar och lås/porttele	13 202	17 624
VVS	0	3 954
Värmeanläggning/undercentral	0	4 769
Elinstallationer	15 799	1 256
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 539
Tak	2 750	0
Fönster	2 979	0
Mark/gård/utemiljö	0	47 599
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 701
Summa	165 526	97 255

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	63 950
Tak	0	258 300
Summa	0	322 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	73 299	73 745
Uppvärmning	422 021	407 563
Vatten	167 012	163 020
Sophämtning/renhållning	55 075	61 155
Grovsopor	0	5 902
Summa	717 407	711 385

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 545	46 438
Tomträttsavgäld	226 510	113 255
Bredband	95 113	67 959
Fastighetsskatt	63 788	60 310
Summa	405 956	287 962

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	298	0
Tele- och datakommunikation	2 197	2 171
Revisionsarvoden extern revisor	2 000	2 000
Fritids och trivselkostnader	2 933	3 717
Föreningskostnader	0	488
Förvaltningsarvode enl avtal	54 103	51 910
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	7 056	7 740
Korttidsinventarier	32 385	0
Administration	2 385	2 815
Konsultkostnader	1 863	57 569
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Summa	118 822	143 810

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 201	89 952
Övriga arvoden	4 000	0
Arbetsgivaravgifter	29 591	28 887
Summa	121 792	118 839

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	460 223	645 994
Dröjsmålsränta	465	615
Summa	460 688	646 609

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 565 153	13 565 153
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 565 153	13 565 153
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 405 764	-3 101 528
Årets avskrivning	-242 196	-304 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 647 960	-3 405 764
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 917 193	10 159 389
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	14 800 000
Summa	43 600 000	35 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 487 251	3 487 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 487 251	3 487 251
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 917 980	-1 743 620
Årets avskrivning	-174 360	-174 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 092 340	-1 917 980
Utgående restvärde enligt plan	1 394 911	1 569 271

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 743	131 743
Årets inköp	432 342	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	564 085	131 743
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-131 743	-131 743
Årets avskrivning	-17 151	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-148 894	-131 743
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	415 191	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 671	39 853
Transaktionskonto	288 341	572 923
Borgo räntekonto	840 079	923 097
Summa	1 174 091	1 535 873

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 967	5 775
Förutbet försäkr premier	28 767	0
Förutbet tomträttsavgäld	113 255	113 255
Förutbet bredband	23 788	0
Summa	185 777	119 030

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2029-12-20	3,26 %	3 962 500	4 000 000
Swedbank	2027-12-22	2,94 %	5 437 500	5 437 500
Swedbank	2026-12-22	2,88 %	5 900 000	5 900 000
Summa			15 300 000	15 337 500
Varav kortfristig del			5 950 000	15 337 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 050 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 273	1 266
Uppl kostn el	6 231	7 108
Uppl kostnad Värme	56 427	53 340
Uppl kostn räntor	80 319	56 014
Uppl kostn vatten	28 658	25 282
Uppl kostnad Sophämtning	6 212	5 683
Förutbet hyror/avgifter	218 714	211 034
Summa	397 834	359 727

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 450 000	18 450 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Upphandling av firma för fönsterrenovering är nästan klar. Arbete med två provfönster startar under våren för att bättre kunna definiera vissa kostnader och kontrollera utförande. Därefter kommer fönster mot gatan att renoveras. Fönster mot gården är i betydligt bättre skick och kan därmed skjutas upp några år.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

Alberto Luigi Tenti
Ordförande

David Tufvesson
Styrelseledamot

Elin Emma Wrzoncki
Sekreterare

Marianne Bramsen Jensen
Styrelseledamot

Per Mattsson
Kassör

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

Magnus Ericsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 19:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2026 15:47

DOCUMENT ID:

HyH9zU7JMI

ENVELOPE ID:

H1r5M8mkfx-HyH9zU7JMI

DOCUMENT NAME:

Brf Larstorp, 746000-1972 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

80de5835c64f1dcfe6c18f2de4691546129ceea18f63bf7
61da8322cb59c672b4373cf6569d47ff8d687a6acea3c8
8f8e8dab3dc2f8e711bf61d7deaefc5393f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIN EMMA WRZONCKI elinwr@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:01 14.05.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.212
2. Marianne Bramsen Jensen marianne.bramsen@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 14:32 16.05.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.191
3. Alberto Luigi Tenti albertotenti@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 21:30 16.05.2026 21:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.21.112
4. PER MATTSSON pmattsson@mac.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:24 18.05.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.21
5. DAVID TUFVESSON davidtufvesson@live.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:25 18.05.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.122
6. MAGNUS ERICSSON pem.ericsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 19:32 20.05.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.236.112

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Larstorp org.nr 746000-1972

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Larstorp för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Uttalanden

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. En granskning av styrelseprotokoll och beslutsefterlevnad är granskad.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Inga väsentliga fel eller brister i räkenskaperna eller förvaltningen har påträffats.

Förvaltningsberättelse

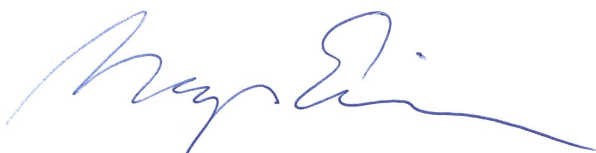
Styrelsen har upprättat en förvaltningsberättelse som uppfyller lagens krav.

Rekommendationer

Jag rekommenderar föreningsstämman att:

- **Fastställa** resultat- och balansräkningen.
- **Disponera** resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- **Bevilja** styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2026-xx-xx



Magnus Ericsson

Föreningsrevisor räkenskapsåret 2025



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 19:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 14.05.2026 15:47

DOCUMENT ID:

r1Wrcz871Gg

ENVELOPE ID:

BJS9G8QkGe-r1Wrcz871Gg

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERA?TTELSEbrfLarstorp.pdf

1 page

SHA-512:

3539a2b9f07a61bcb8fb6405082d3086293c0e7034a9db
903d430666d5ff368998adbcf7a34a6da4ef076efec891d
63a269572c619a3690d2b340965083c13e3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS ERICSSON	Signed	20.05.2026 19:33	eID	Swedish BankID
pem.ericsson@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 19:32	Low	IP: 213.65.236.112

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed