



ÅRSREDOVISNING 2025



BRF Lillsjön





HSB – där möjligheterna bor

Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Lillsjön i Upplands-Bro kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2026-04-21

Tid: 19:00

Plats: Sven Beckmans väg 20b

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 716420-3205 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sylta 3:101	1990-01-01	1990
Sylta 3:103	1990-01-01	1990
Sylta 3:116	1990-01-01	1990
Sylta 3:126	1990-01-01	1990
Sylta 3:28	1990-01-01	1990
Sylta 3:33	1990-01-01	1990
Sylta 3:5	1990-01-01	1990
Sylta 3:54	1990-01-01	1990
Sylta 3:68	1990-01-01	1990
Sylta 3:69	1990-01-01	1990
Sylta 3:72	1990-01-01	1990
Sylta 3:96	1990-01-01	1990
Sylta 3:97	1990-01-01	1990
Sylta 3:98	1990-01-01	1990
Sylta 3:99	1990-01-01	1990

Totalt 15 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 589
1	lokaler (hyresrätt)	60
30	p-platser	0
Totalt 75 objekt		3 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Upplands-BRO SYLTA GA:7	G:A	717910-5809	225/129.7	Regnvattenledningar, Brunnar, Dräneringsledningar, Infiltrationsanläggningar, Perkulationsmagasin, Perkulationsbrunnar med ledningar och brunnar, Gator med vägbelysning, Belysning på parkeringsplatser, Naturmark, Bollplan, Staket, Lekplats, Gångvägar, Förrådshus, Kabeltv, Bullerplank
Upplands-BRO SYLTA GA:6	G:A	717910-5809	225 / 120.5	Vattenledningar, Brandposter, Avstängningsventiler, Avloppsledning, Nedstigningsbrunnar, Tillsynsbrunnar och rensbrunnar
Upplands-BRO SYLTA GA:10	G:A		1/2	Vattenledningar, Avloppsledningar
Totalt 3 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Olsson	Ordförande	2024-05-02	
Lars Wallsten	Ledamot	2024-06-29	
Ywonne Ygnemark	Ledamot	2023-07-17	
Kristina Örtendahl Granath	Ledamot	2022-09-20	
Anette Andersson	Ledamot	2023-07-17	
Sandra Tholander	Ledamot	2024-05-02	
Christoffer Egnfors	Ledamot	2023-07-17	
Niklas Henriksson	Suppleant	2023-07-17	2025-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sandra Tholander och Ywonne Ygnemark.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Örtendahl Granath och Anette Olsson.

Revisorer har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anette Bergqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar och 1 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad men höjs med 2% 2026-01-01.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-28.

Under året har vi bytt 1 värmepanna.

Styrelsen har slutfört arbetet med att byta stadgar till HSB:s nya stadgar med hjälp av HSB.

Styrelsen har under året haft en ledamot från HSB.

Invek AB i Kungsängen har målat om och byta trasig panel på 4 parhushalvor under 2025. Under 2026 planerar vi att utföra arbetet på resterande tre parhushalvor. Arbetet har hittills utförts utan att ta nya lån i föreningen.

Uthyrningsdelen på Sven Beckmansväg 20 C är för närvarande outhyrd. Den är tills vidare reserverad för byggarbetarna som arbetsbod.

Föreningslokalen har fräschats upp under 2025 och går att hyras av medlemmarna.

Ett bostadsrättstillägg ska tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Renovering av fasad på Sven Beckmans väg och Högnäsvägen
2021-2023	Renovering av fasad/balkonger på Lars Ekborgs Väg
2021	Åtgärd av trasiga staket och bygg på Lars Ekborgs Väg
2020-2021	Byte av viss panel. byte av vissa fönsterkarmar
2020	4 st värmepannor byttes på Lars Ekborgs väg 2, 22, 29 & 14
2018-2019	Utredningar om renoveringar, fasader
2017	Galrring av buskar och träd
2017	Utbyte av värmepannor, lägenheter och småhus
2017	Halkbekämpning och förstärkningar, trappor
2016	Mossbekämpning på Lars Ekborgs Väg

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsättning av renovering av fasad på Sven Beckmans väg och Högnäsvägen
2026-2027	Se över tak säkerheten

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	413	316	156	331	336
Skuldsättning, kr/kvm	7 940	7 966	7 788	7 835	6 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 076	8 103	7 919	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	9
Energikostnad, kr/kvm	38	49	62	39	66
Årsavgifter, kr/kvm	1 071	1 059	835	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 081	848	820	799
Nettoomsättning, tkr	3 830	3 771	3 071	2 990	2 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	1 502	-46	-5 507	-1 462
Soliditet, %	23	22	19	29	35

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 642 002	0	0	21 642 002
Underhållsfond, kr	1 321 750	0	284 350	1 606 100
S:a bundet eget kapital, kr	22 963 752	0	284 350	23 248 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 056 322	1 501 904	-284 350	-14 838 768
Årets resultat, kr	1 501 904	-1 501 904	403 531	403 531
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 554 418	0	119 181	-14 435 237
S:a eget kapital, kr	8 409 334	0	403 531	8 812 865

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 932 000 kr samt ianspråktagande skett med 647 650 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	-14 554 418
Årets resultat, kr	403 531
Reservation till underhållsfond, kr	-932 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	647 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 435 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 435 237

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 830 476	3 771 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 300	1 612 317
Summa Rörelseintäkter		3 840 776	5 383 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 870 398	-1 980 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 793	-125 744
Personalkostnader	Not 6	-147 034	-151 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-418 866	-418 866
Summa Rörelsekostnader		-2 537 091	-2 676 062
Rörelseresultat		1 303 685	2 707 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 373	939
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-903 527	-1 206 787
Summa Finansiella poster		-900 154	-1 205 848
Resultat efter finansiella poster		403 531	1 501 904
Resultat före skatt		403 531	1 501 904
Årets resultat		403 531	1 501 904

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	35 854 600	36 273 467
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 854 600	36 273 467

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 35 855 100 36 273 967

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		198	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 143 827	1 229 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 486	205 036
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 236 511	1 434 201

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	0

Summa Omsättningstillgångar 1 836 511 1 434 201

Summa Tillgångar 37 691 611 37 708 167

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 642 002	21 642 002
Fond för yttre underhåll	1 606 100	1 321 750
Summa Bundet eget kapital	23 248 102	22 963 752

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 838 768	-16 056 322
Årets resultat	403 531	1 501 904
Summa Ansamlad förlust	-14 435 237	-14 554 418

Summa Eget kapital

8 812 865 **8 409 334**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 274 462	28 366 861
Leverantörsskulder		20 428	465 916
Skatteskulder		17 417	21 388
Övriga kortfristiga skulder		6 760	19 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	559 679	425 240
Summa Kortfristiga skulder		28 878 746	29 298 833

Summa Skulder

28 878 746 **29 298 833**

Summa Eget kapital och skulder

37 691 611 **37 708 167**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 303 685	2 707 753
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	418 866	418 866
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	418 866	418 866
Erhållen ränta	1 506	939
Erlagd ränta	-764 694	-1 285 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	959 363	1 842 423
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	122 359	-109 128
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-466 521	-1 372 333
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-344 161	-1 481 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 202	360 962
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-92 399	-29 916
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 399	-29 916
Årets kassaflöde	522 803	331 046
Likvida medel vid årets början	1 214 545	883 500
Likvida medel vid årets slut	1 737 348	1 214 545

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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. Förenklad 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 661 824	3 661 824
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	86 822	46 674
	Hyror lokaler	60 000	60 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	44 160	42 840
	Hyror övrigt	12 000	6 000
	Övriga primära intäkter	25 670	14 159
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 890 476	3 831 497
	Hysesbortfall	-60 000	-60 000
	<i>Summa</i>	-60 000	-60 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 830 476	3 771 497

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 300	1 612 317
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 300	1 612 317
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-629 686	-540 873
	Reparationer	-63 650	-150 998
	Planerat underhåll	-647 650	-733 250
	El	-68 031	-76 198
	Vatten	-66 524	-99 058
	Sophämtning	-83 213	-83 257
	Fastighetsförsäkring	-117 368	-112 854
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 276	-183 810
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 870 398	-1 980 299
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 898	-7 061
	Administrationskostnader	-16 828	-11 778
	Extern revision	-27 000	-9 125
	Medlemsavgifter	-20 880	-20 880
	Föreningsverksamhet	-12 618	-17 754
	Övriga förvaltningskostnader	-21 569	-59 146
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 793	-125 744
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-119 424	-115 580
	Sociala avgifter	-27 610	-35 573
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-147 034	-151 153

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	620	471
	Ränteintäkter placeringar	1 867	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	886	468
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 373	939
Not 8	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	-903 526	-1 206 762
	Övriga räntekostnader	-1	-25
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-903 527	-1 206 787
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 841 357	43 841 357
	Ingående anskaffningsvärde mark	704 550	704 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 545 907	44 545 907
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 272 440	-7 853 574
	Årets avskrivningar	-418 866	-418 866
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 691 307	-8 272 440
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 854 600	36 273 467
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	66 000	70 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	86 000	86 000
	<i>Summa</i>	29 352 000	27 956 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 916 000	36 916 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 916 000	36 916 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 137 348	1 214 545
Övriga fordringar	6 479	14 619
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 143 827	1 229 164

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	1 867	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 619	205 036
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	92 486	205 036

Not 13 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>
SBAB Bank AB	3,21%	2026-08-05	13 348 019	268 300
SBAB Bank AB	3,16%	2026-08-14	14 926 443	30 400
			28 274 462	298 700

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 274 462
Kortfristig del	28 274 462
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	298 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 194 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,21%	2026-08-05	13 348 019	268 300
SBAB Bank AB	3,16%	2026-08-14	14 926 443	30 400
			28 274 462	298 700

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 274 462
Kortfristig del	28 274 462

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	279 587	280 353
Upplupna räntekostnader	141 754	2 921
Övriga upplupna kostnader	138 338	141 966
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	559 679	425 240

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-01-29

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro, org.nr. 716420-3205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. 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 HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anette Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 09:22:17



Lars Wallsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 10:41:43



Anette Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 11:13:40



Sandra Tholander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 07:44:57



Ywonne Ygnemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 08:12:22



Kristina Örtendahl Granath

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 18:40:46



Christoffer Egnefors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 17:06:49



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 14:01:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 13:56:53





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)