

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Lilla torg

769635-6950

Räkenskapsåret
2025



Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen. Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.

I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva "balansen" i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten "**Skulder till kreditinstitut**" får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av fastighet och byggnader, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för fastställande av årsavgifterna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-30 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-06-16. Den ekonomiska planen registrerades 2020-08-24. Säte: Skåne län, Vellinge kommun.

Upplysningar i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

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

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Vellinge- Måsen 16 och innehar således marken med äganderätt.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Vellinge- Måsen 16 med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via LF Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter.

Adressen är Börjesgången 6 A-B och Mejerigatan 5 A-B i Vellinge.

Bostadsarean är 1897 kvm.

Lägenhetsfördelning	<u>1rok</u> 1	<u>2rok</u> 5	<u>3rok</u> 8	<u>4rok</u> 8	<u>5rok</u> 2
Garage/Cykel/parkering/Velociped	<u>G</u> 14	<u>Cykel</u> 9	<u>P</u> 7	<u>Velociped</u> 1	

Underhåll, underhållsplan

Historiskt större underhåll/komponentutbyte

Sedan byggnationen 2020 har det inte skett något större underhåll/komponentutbyte

Årets underhåll/komponentutbyte

Löpande underhåll av hissar och andra komponenter.

Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte

Styrelsen följer underhållsplanen och utför kontinuerligt löpande och planerat underhåll.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen sköter den övriga förvaltningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av BRF24 i enlighet med tecknat uppdragsavtal. *Kontakt: info@brf24.se*

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-03 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	Funktion	Vald till stämma
Nanna Carlsson Fredin	Ordförande	2026
Britt-Marie Andersson	Ledamot	2026
Mats Blomstrand	Ledamot	2027
Eva Schmiedtke	Ledamot	2027
Anders Herlöfsson	Ledamot	2027
Anton Jönsson	Ledamot	2027
Pierre Carlström	Ledamot	2027
Andreas Hillergren	Suppleant	2026
Övriga förtroendevalda		
Dan Jonsson	Valberedning	2026
Revisorer		
Jonathan Yarnold		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften hölls oförändrad 2025-01-01.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 överlåtelse ägt rum.
Samtliga 24 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten samt ett (1) konstituerande möte.

Översikt av verksamheten

Föreningen har under året bedrivit sin verksamhet i enlighet med stadgar och gällande lagstiftning, med fokus på god ekonomisk hushållning, långsiktigt underhåll samt en trygg och trivsam boendemiljö.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning bedöms som stabil med god likviditet. Driftkostnaderna har följts upp löpande och nödvändiga underhållsåtgärder har genomförts.

Styrelsen har under året arbetat med uppföljning av energiförbrukning, översyn av lån och räntevillkor samt utveckling av administrativa rutiner och underhållsrutiner.

Ekonomi

Styrelsen har anpassat föreningens redovisning till de regler, redovisning enligt K3, vilket bl.a. medfört en uppdaterad komponentindelad fastighet.

Detta visar sig i årets resultat då avskrivningarna 2025 har ökat med 301 230kr jämfört med 2024 som en direkt följd av redovisning K3.

Underhåll

Under året har följande åtgärder och beslut genomförts:

- Antagande av uppdaterade stadgar vid föreningsstämma
- Genomförande av 5-årsbesiktning samt efterbesiktningar
- Åtgärder inom värme-, ventilations- och VA-system
- Spolning av ledningar inklusive takspolning
- Omstrukturering av garage och cykelplatser samt uppdaterade ordningsregler
- Införande av avgift för andrahandsuthyrning
- Hantering av reklamerings- och entreprenadfrågor
- Förbättrat brandskyddsarbete och egenkontroll

Styrelsen har även arbetat med att tydliggöra ansvarsfördelning mellan förening och bostadsrättshavare.

Styrelsen i Brf Lilla Torg

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter (tkr)	2 049	2 035	2 033	1 475	1 478
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 596	- 127	31	- 532	- 238
Soliditet	71,7%	71,5%	71,2%	71,2%	71,2%
Likviditet	146%	167%	135%	59%	131%
Taxeringsvärde (tkr)	52 600	52 600	52 600	57 990	45 990
Skuldsättning (tkr)	21 727	22 014	22 263	22 435	22 588
Amortering (tkr)	287	249	172	153	- 22 588
Yttre fond (tkr)	378	371	299	210	121
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	891	891	784	723	723
Årsavgift förändring	0,0%	13,7%	8,3%	0,0%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	982	980	871	723	723
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,9%	91,4%	81,3%	93,0%	92,9%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	11 453	11 605	11 736	11 827	11 907
Skuldsättning kr/kvm totalyta	11 453	11 605	11 736	11 827	11 907
Genomsnittlig skuldränta	3,69%	3,68%	2,64%	0,71%	2,12%
Räntekänslighet **	12,85%	13,02%	14,98%	16,35%	16,46%
Sparande (tkr) ***	298	421	534	51	289
Sparande kr/kvm total yta ***	157	222	282	27	153
Driftkostnad kr/kvm totalyta	442	408	435	385	280
Energikostnad kr/kvm totalyta	250	228	236	362	251
Energikostnad kr/kvm exkl. IMD	249	226	236	362	251

Ytuppgifter vid beräkning: 1897 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA)

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.

Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* I årsavgiften (grundavgiften) ingår värme och vatten. Som pålägg tillkommer, individuell mätning av el.

**Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

*** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 000 000	371 121	-1 033 197	-126 845	56 211 079
Disposition av föregående årsresultat			-126 845	126 845	0
Avsättning till yttre fond 2025		89 415	-89 415		0
lanspråktagande från yttre fond		-78 173	78 173		0
Årets resultat				-595 880	-595 880
Belopp vid årets utgång	57 000 000	382 363	-1 171 284	-595 880	55 615 199

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 171 284
årets förlust	-595 880
	-1 767 164
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 767 164
	-1 767 164

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen. Underskottet förklaras huvudsakligen av avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper enligt K3.

Resultatet i årsredovisningen är inte ensamt avgörande för bedömningen av föreningens ekonomiska ställning. En viktig indikator är föreningens sparande och dess förmåga att finansiera framtida underhåll av fastigheten och byggnaderna.

Föreningen bedriver ett långsiktigt och planerat underhåll enligt underhållsplan och strävar efter att successivt bygga upp medel för kommande underhållsåtgärder. Sparandet används även för amortering av föreningens lån.

Vid år med större underhållsbehov kan extern finansiering bli aktuell. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och anpassar vid behov avgiftsnivåerna utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 049 349	2 034 552
Övriga intäkter	3	3 258	5 400
Summa rörelseintäkter		2 052 607	2 039 952
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	4	-92 774	-37 706
Planerat underhåll	5	-78 173	-17 694
Driftkostnader	6	-837 733	-774 761
Fastighetsavgift/skatt	7	0	0
Övriga kostnader	8	-7 875	0
Personalkostnader och arvoden	9	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	10, 11	-831 387	-530 157
Summa rörelsekostnader		-1 847 942	-1 360 318
Rörelseresultat		204 665	679 634
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 468	8 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-807 013	-815 275
Summa finansiella poster		-800 545	-806 479
Resultat efter finansiella poster		-595 880	-126 845
Resultat före skatt		-595 880	-126 845
Årets resultat		-595 880	-126 845

Bostadsrättsföreningen Lilla torg
Org.nr 769635-6950

7 (15)

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	76 890 855	77 722 242
Summa materiella anläggningstillgångar		76 890 855	77 722 242

Summa anläggningstillgångar		76 890 855	77 722 242
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	58 361
Övriga fordringar		304	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61 923	60 824
Summa kortfristiga fordringar		62 227	119 485

Kassa och bank		638 256	757 133
-----------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		700 483	876 618
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		77 591 338	78 598 860
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Lilla torg
Org.nr 769635-6950

8 (15)

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		57 000 000	57 000 000
Fond för yttre underhåll		382 363	371 121
Summa bundet eget kapital		57 382 363	57 371 121

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 171 284	-1 033 197
Årets resultat		-595 880	-126 845
Summa fritt eget kapital		-1 767 164	-1 160 042

Summa eget kapital

55 615 199 56 211 079

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	21 727 250	22 014 125
Leverantörsskulder		54 769	96 603
Övriga skulder		292	619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	193 828	276 434
Summa kortfristiga skulder		21 976 139	22 387 781

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 591 338 78 598 860

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 665	679 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	831 387	530 157
Erhållen ränta	6 468	8 796
Erlagd ränta	-807 013	-815 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	235 507	403 312
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	57 258	3 029
Förändring av leverantörsskulder	-41 834	56 583
Förändring av kortfristiga skulder	-82 933	-174 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 998	288 202
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-286 875	-248 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-286 875	-248 625
Årets kassaflöde	-118 877	39 577
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	757 133	717 556
Likvida medel vid årets slut	638 256	757 133

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna har förändrats jämfört med föregående år, då föreningen tillämpade BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången till K3 har skett i enlighet med kapitel 35 i BFNAR 2012:1.

Övergången innebär att vissa redovisningsprinciper har ändrats, vilket kan medföra att jämförelsetalen har räknats om. I de fall omräkning inte har skett eller där nya principer har tillämpats framåtriktat kan jämförelsetalen avvika och är därmed inte fullt ut jämförbara med årets uppgifter.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Lanspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 1.724 kronor per lägenhet för år 2025. Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 10 074 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Föreningens värdeår framgår av not Byggnader och mark.

Anläggningstillgångar, komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent utrangeras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

Underhåll och reparation

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 690 642	1 690 628
Hysesintäkter garage	85 000	82 150
El bostäder	147 767	153 823
Bredband/internet	86 400	86 400
Filter	15 240	0
Hysesintäkter, p-plats	23 100	20 350
Hysesintäkter, övriga objekt	1 200	1 200
Summa	2 049 349	2 034 551

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Återbäring LF	3 258	0
Övriga ersättningar från entreprenad	0	5 400
Summa	3 258	5 400

Not 4 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Uh/Rep Bostäder	58 361	0
Uh/Rep Gem utrymme	15 240	2 500
Uh/Rep Installationer hissar	12 644	30 280
Uh/Rep Installationer lås & larm	5 329	2 563
Uh/Rep Garage o p-plats	1 200	2 363
Summa	92 774	37 706

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll Installation ventilation	0	17 694
Planerat underhåll Installationer hissar	20 000	0
Planerat Uh/Rep Bostäder VVS	24 023	0
Planerat Uh/Rep Installationer värme	17 650	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. dörrar	16 500	0
Summa	78 173	17 694

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

Not 6 Driftkostnader

	2025	2024
Ei	325 075	302 667
Vatten & avlopp	149 931	129 358
Avfallshantering	48 427	52 418
Obligatoriska besiktningskostnader	31 004	0
Hissbesiktning	5 946	10 379
Brandskydd	425	0
Fastighetsförsäkring	33 504	30 729
Bredband/Internet Tele2	90 160	89 478
Lokalvård	52 200	53 894
Entrémattor	15 475	11 646
Förbrukningsinventarier	654	0
Förbrukningsmaterial	2 989	528
Ekonomisk förvaltning	37 245	35 238
Ersättningar till extern revisor	20 125	20 125
Administration	7 471	12 043
Energideklaration	0	9 375
Driftuppföljning, IMD hantering	2 833	4 125
Föreningsstämma och årsredovisning	0	2 530
Föreningsverksamhet	4 049	603
Bolagsverket	1 900	1 600
Internet	3 540	3 245
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 780	4 780
Summa	837 733	774 761

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift	0	0
Summa	0	0

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2035.

Not 8 Övriga kostnader

	2025	2024
Konsultarvoden	7 875	0
Summa	7 875	0

Not 9 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	0	0
Summa	0	0

Arvode enligt stämmobeslut.

Not 10 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	63 874 295	63 874 295
Nyanskaffning	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 874 295	63 874 295
Ingående avskrivningar	-2 120 627	-1 590 470
Årets avskrivningar	-831 387	-530 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 952 014	-2 120 627
Utgående redovisat värde	60 922 281	61 753 668
Bokfört värde byggnader	60 922 281	61 753 668
Bokfört värde mark	15 968 574	15 968 574
	76 890 855	77 722 242
Taxeringsvärden byggnader	50 404 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	10 758 000	9 600 000
	61 162 000	52 600 000

Fastighetsbeteckning: Vellinge- Måsen 16. Värdeår: 2020
Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.
Marken innehas med äganderätt
Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 11 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund, samt BH ansvar, 120 år t.o.m. 2140	368 782	42 409 956
Stamledning värme, 80 år t.o.m. 2100	40 675	3 050 588
Stamledning VA, 50 år t.o.m. 2070	65 079	2 928 565
Fasad, 40år, t.o.m. 2060	65 079	2 277 773
Fönster, 40 år t.o.m. 2060	48 809	1 708 329
Yttertak, 60år t.o.m. 2080	43 386	2 386 238
El, 50år, t.o.m. 2070	52 063	2 342 852
Ventilation, 30år t.o.m. 2040	43 386	1 084 654
Hissar, 20 år t.o.m. 2040	65 079	976 188
Balkong/terrass 50år, t.o.m. 2070	39 048	1 757 139
Summa	831 386	60 922 282

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 665	33 504
Förutbetald kostnad Internet	22 827	22 540
Upplupna ränteintäkter	131	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 300	4 780
Summa	61 923	60 824

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	2,434	2026-12-30	22 014 125	286 875	21 727 250
			22 014 125	286 875	21 727 250

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 21 727 250 kr, varav hela beloppet redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 229 500 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
Summa	48 000 000	48 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	154 548	141 415
Upplupen kostnad, revision	1 469	135 020
Upplupen kostnad el	37 786	0
Avgift Kivra, faktureras av BRF24	25	0
Summa	193 828	276 435

Bostadsrättsföreningen Lilla torg
Org.nr 769635-6950

15 (15)

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har beslut fattats om avgiftsjustering inför 2026.
Arbetet med upphandling av tjänster samt uppföljning av besiktningsåtgärder har fortsatt.

Årsredovisningen beslutades den 31 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nanna Carlsson Fredin
Ordförande

Britt-Marie Andersson

Mats Blomstrand

Pierre Carlström

Anders Herlöfsson

Anton Jönsson

Eva Schmiedtke

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 260422-.pdf
Checksumma: 72b6f5b442179df512382d51a837a0a538bbde0e3ee8572c91c409076a4f2e52
Skickad: 2026-04-23 kl 11:06

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: MATS BLOMSTRAND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-23 kl 11:19



Digitalt signerad av: NANNA CARLSSON FREDIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-23 kl 11:26



Digitalt signerad av: ANTON OLOF ERIK JÖNSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-23 kl 11:34



Digitalt signerad av: EVA SCHMIEDTKE
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-24 kl 01:13



Digitalt signerad av: Pierre Christian Robert Carlström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-24 kl 07:26



Digitalt signerad av: BRITT ANDERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-24 kl 10:52



Digitalt signerad av: ANDERS HERLÖFSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-24 kl 12:23

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2026.



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-27 kl 08:36

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

accountec

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Torg

Org.nr 769635-6950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Lilla Torg 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 Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lilla Torg enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 revisionssed 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 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, viktiga 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.

Vellinge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonathan Yarnold

Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lilla Torg 2025-12-31.pdf
Checksumma: 1fbd7668f2dbcaf50ae88adf07edb752edbe34b50f178597472e63ecdb859d40
Skickad: 2026-04-23 kl 11:06

Signaturer



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-27 kl 08:36

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>