



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillbragden

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 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
Bragden 7	1946	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 951 kvm och 1 bostadsrättslokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 011 kvm.

Styrelsens sammansättning

Petter Cedergren	Ordförande
Amanda Davies Johansson	Styrelseledamot
Emmi Sundén	Styrelseledamot
Johan Hörndahl	Styrelseledamot
Matilda Jirblom	Styrelseledamot

Valberedning

Leo Mandin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025. Det totala underhållsbehovet för denna period uppgår enligt planen till 40 933 070 kr, vilket ger en avsättning om 818 661 kr per år.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Byte av ställmotor, cirkulationspump och expansionskärl
Stamspolning
- 2019** ● Renovering av föreningslokal
Energideklaration
OVK - Godkänt
Ny el i källare och vind
Ny belysning utomhus, källare, vind och trapphus
- 2020** ● Utredning av blodboken på gården - Utredningen genomfördes på grund av svampangrepp
Radonmätning - Godkänt
Underhåll tvättstuga - Ny golvmatta i entrén och ny torktumlare
Energibesparingsprojekt - Pilotprojekt genom SBC
- 2021** ● Byte av tvättmaskin - Byte av den ena tvättmaskinen
- 2021-2022** ● Renovering av fasad
- 2022** ● Relining - Relining av horisontella rör utfört av Re-New
- 2024-2025** ● Takomläggning
- 2025** ● Termostater på samtliga radiatorer i fastigheten och nya stamventiler (16 st) installerat.
Grönt vatten från EON samt ny tryckmätare på värmesystemet installerat.
Nytt lås och skydd på entrégrind
Utomhusbelysning vid grind och trappuppgångar utbytta och LED-lampor har installerats.

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
Löpande underhåll trädgård
Åtgärd för att stärka hälsan på föreningens blodbok (träd)

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling
Återvinning	VA SYD
Bredband	Ownit
El	Eon
Fjärvärme	Eon
Förvaltning	SBC
Trädgård och trappstädning	Bröderna Håkansson
Vatten	VA SYD

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2073. Under året har en okulär besiktning av fastigheten genomförts av fackman och underhållsplanen har uppdaterats.

Under 2025 har följande aktiviteter genomförts, utöver ovan nämnda:

- Service av samtliga maskiner i tvättstugan.
- Rensning och bortforsling av saker i pannrummet och förråd under trapporna.
- Ny rabattkant för lavendel i trädgården.
- Upprustning av grillplats med nytt grillgaller och grillverktyg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 sänktes avgiften med 11 % då lån har omförhandlas och räntorna gått ner. Styrelsen arbetar löpande tillsammans med förvaltningen för att se över hyresgästernas avtal och lokalhyror.

Förändringar i avtal

Bredbandsavtal med Ownit har förnyats vilket givit högre hastighet, 1000/1000 mbit.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 317 608	2 446 728	1 916 940	1 702 179
Resultat efter fin. poster	188 884	-1 990 290	265 066	-1 682 024
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	818 661	863 356	309 728	309 728
Taxeringsvärde	29 000 000	25 214 000	25 214 000	25 214 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 103	1 184	912	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	97,3	94,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 502	8 585	7 557	7 870
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 502	8 585	7 557	7 635
Sparande / kvm totalyta, kr	290	321	263	258
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	30	28	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	165	151	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	66	54	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	261	233	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	4,41	2,10	-
Räntekänslighet (%)	7,71	7,25	8,29	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 425	-	-	28 425
Fond, yttre underhåll	863 356	-863 356	818 661	818 661
Balanserat resultat	-3 414 168	-1126 934	-818 661	-5 359 763
Årets resultat	-1 990 290	1 990 290	188 884	188 884
Eget kapital	-4 512 677	0	188 884	-4 323 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 541 102
Årets resultat	188 884
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-818 661
Totalt	-5 170 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	335 834
Balanseras i ny räkning	-4 835 045

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	2 317 608	2 446 725
Övriga rörelseintäkter	3	2 932	500
Summa rörelseintäkter		2 320 540	2 447 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 285 738	-3 215 987
Övriga externa kostnader	9	-144 765	-324 006
Personalkostnader	10	-115 912	-131 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 968	-58 968
Summa rörelsekostnader		-1 605 384	-3 730 378
RÖRELSERESULTAT		715 157	-1 283 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 155	8 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-530 428	-715 194
Summa finansiella poster		-526 273	-707 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		188 884	-1 990 290
ÅRETS RESULTAT		188 884	-1 990 290

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	12 501 154	12 560 122
Summa materiella anläggningstillgångar		12 501 154	12 560 122
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 501 154	12 560 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 935	47 308
Övriga fordringar	13	743 314	1 125 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 477	41 497
Summa kortfristiga fordringar		778 726	1 214 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		778 726	1 214 738
SUMMA TILLGÅNGAR		13 279 880	13 774 860

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 425	28 425
Fond för yttre underhåll		818 661	863 356
Summa bundet eget kapital		847 086	891 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 359 763	-3 414 168
Årets resultat		188 884	-1 990 290
Summa fritt eget kapital		-5 170 879	-5 404 458
SUMMA EGET KAPITAL		-4 323 793	-4 512 677
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 923 675	0
Summa långfristiga skulder		16 923 675	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	173 460	17 264 448
Leverantörsskulder		54 301	536 142
Skatteskulder		7 854	6 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	444 383	480 911
Summa kortfristiga skulder		679 998	18 287 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 279 880	13 774 860

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	715 157	-1 283 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	58 968	58 968
Erhållen ränta	4 155	8 058
Erlagd ränta	-530 428	-730 324
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 852	-1 946 452
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 934	-80 291
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-499 729	530 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-204 943	-1 496 475
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 220 000
Amortering av lån	-167 313	-152 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-167 313	2 067 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	-372 256	571 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 092 616	521 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	720 360	1 092 616

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillbragden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,15 %
---------	--------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 046 312	2 208 240
Årsavgifter lokaler	96 108	103 711
Hysesintäkter p-plats	70 400	44 400
Bredband	75 810	68 460
Påminnelseavgift	480	420
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	5 292	1 719
Överlåtelseavgift	8 820	4 299
Administrativ avgift	882	441
Andrahandsuthyrning	13 450	15 038
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	2 317 608	2 446 725

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	500
Återbäring försäkringsbolag	2 932	0
Summa	2 932	500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	120 000	120 000
Brandskydd	830	160
Gårdkostnader	4 502	2 673
Gemensamma utrymmen	403	0
Snöröjning/sandning	2 730	3 580
Serviceavtal	6 328	0
Förbrukningsmaterial	5 247	2 185
Summa	140 040	128 598

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	18 527	2 865
Dörrar och lås/porttele	14 006	9 098
VVS	11 173	0
Elinstallationer	24 461	0
Skador/klotter/skadegörelse	16 990	0
Summa	85 157	11 963

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	335 834	0
Tak	0	2 396 006
Summa	335 834	2 396 006

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 629	60 485
Uppvärmning	329 172	332 013
Vatten	133 653	133 205
Sophämtning/renhållning	26 810	2 171
Grovsopor	-2 415	30 191
Summa	545 849	558 065

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 179	0
Bredband	84 339	60 165
Fastighetsskatt	64 340	61 190
Summa	178 858	121 355

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 037	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 563	25 375
Styrelseomkostnader	1 768	0
Fritids och trivselkostnader	0	388
Föreningskostnader	2 244	488
Förvaltningsarvode enl avtal	52 504	50 390
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	9 996	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	2 040	0
Administration	23 888	57 617
Konsultkostnader	14 436	181 150
Summa	144 765	324 006

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	100 000
Arbetsgivaravgifter	27 712	31 417
Summa	115 912	131 417

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	530 428	714 960
Dröjsmålsränta	0	234
Summa	530 428	715 194

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 373 043	15 373 043
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 373 043	15 373 043
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 812 921	-2 753 953
Årets avskrivning	-58 968	-58 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 871 889	-2 812 921
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 501 154	12 560 122
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 245 480</i>	<i>10 245 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 680 000	15 887 000
Taxeringsvärde mark	8 320 000	9 327 000
Summa	29 000 000	25 214 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 776	33 317
Transaktionskonto	235 406	242 217
Borgo räntekonto	468 132	850 399
Summa	743 314	1 125 933

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	-3 215
Förutbet försäkr premier	12 157	30 179
Förutbet vatten	0	-10 274
Förutbet bredband	3 555	20 055
Förutbet förvaltning	4 085	0
Upplupna intäkter	6 680	4 752
Summa	26 477	41 497

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	-	-	0	2 551 674
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,07 %	9 982 316	10 083 148
Stadshypotek	-	-	0	2 409 626
Stadshypotek	-	-	0	820 000
Stadshypotek	-	-	0	1 400 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,85 %	7 114 819	0
Summa			17 097 135	17 264 448
Varav kortfristig del			173 460	17 264 448

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 229 835 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	240	0
Uppl kostn el	4 957	5 699
Uppl kostnad Värme	40 594	37 622
Uppl kostn räntor	84 871	102 022
Uppl kostn vatten	11 946	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 796	0
Uppl kostnad arvoden	87 200	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 398	31 420
Förutbet hyror/avgifter	185 381	204 148
Summa	444 383	480 911

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

17 309 000

2024-12-31

17 309 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Malmö

Amanda Davies Johansson
Styrelseledamot

Emmi Sundén
Styrelseledamot

Johan Hörndahl
Styrelseledamot

Matilda Jirblom
Styrelseledamot

Petter Cedergren
Ordförande

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

Ernst & Young
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 10:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 12:42

DOCUMENT ID:

r1gMOeURZe

ENVELOPE ID:

Bk1GdlICbx-r1gMOeURZe

DOCUMENT NAME:

Brf Lillbragden, 746000-2467 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

9be2480b00aadb69d8f1dc061ad2e91a2cecb94080dc58
fd78f5c748a75194db0f07046389910ac787aa654f766be
898df0e4410bb6eca49bfd940683a401318

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. PETTER CEDERGREN cedergren.petter@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:30 04.05.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 185.106.181.101
2. MATILDA JIRBLOM matjir@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:52 04.05.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.55.58
3. AMANDA DAVIES JOHANSSON amandadaviesj@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:11 04.05.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.230.35
4. Emmi Rebecka Sundén emmisunden@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:54 04.05.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.230.26
5. JOHAN HÖRNDAHL johan.horndahl@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:05 05.05.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.230.213
6. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:13 05.05.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.15

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillbragden, org.nr 746000-2467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillbragden för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



ry1z0l8Rbl-HygzeUCZe



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 10:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 12:42

DOCUMENT ID:

HygzueUCZe

ENVELOPE ID:

ry1zOl8Rbl-HygzueUCZe

DOCUMENT NAME:

25 Brf Lillbragden revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

17bbb0434cbe12947298358e19f0e7ad6a3c74f31706ec
6067be546748d7034adfeff1975921859bf9838ede9096e
8331046a14e31b621dc91ead653569d70e1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2026 10:14 05.05.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.15

* 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