

Årsredovisning 2025

Brf Lillevång i Trelleborg

716439-3964



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillevång i Trelleborg

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-10 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
Gunhild 1, Kung Horik 1, Reginfred 1, Harald Blåtand 1, Sven Tveskägg 1, Gudröd 1 och Thyra 1, Trelleborgs kommun	1992	Trelleborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag: Dina försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 5 975 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 042 kvm. Föreningen har även en föreningslokal.

Styrelsens sammansättning

Eskil Sjöström	Ordförande
Birgitta Lanér Sjöström	Sekreterare
Erik Thomas Qwist	Styrelseledamot
Karin Linsjö	Styrelseledamot
Lars Göran Johansson	Styrelseledamot
Lars Olof Engdahl	Styrelseledamot
Marianne Davidsson	Styrelseledamot
Marie Ahlm	Suppleant

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alt. två i förening av Eskil Sjöström, Lars Johansson eller Karin Linsjö.

Revisorer

David Varga Internrevisor
Jenny Tobiaeson Auktoriserad revisor Revelino Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026** ● Tegelfasader o fogar, målning träfönster, träfönsterdörrar, förråd, garage och plank, tvätt av takfotslådor, byte elskåp och rep. innertak.
- 2027** ● Förnya ca 25 st entrétrappor

Avtal med leverantörer

Trädgårdsarbete och snöröjning	Fredriks Frakt och Trädgård AB
Vatten värme och sannitet, målning, snickeri, ekonomi, underhåll m m	Assemblin VS AB, Svenssons Måleri AB, Tullstorp Bygg AB, Nabo, Spolarna, Telia, Trelleborgs Kommun, Weum Gas, E-on.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av månadsavgift fr o m 1 februari 2026 med 6%. Summa årsamortering med 1.550 000 kr på lån samt extra amortering med 300 000 kr.

Reparation av interiör och dyligt i föreningshus för drygt 250 000 kr kopplat till uthyrning.

Övriga uppgifter

Antalet medlemmar vid årets början var 95 st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 268 396	5 277 922	5 090 856	4 907 937
Resultat efter fin. poster	-133 909	1 050 211	1 123 230	-793 796
Soliditet (%)	33	32	30	28
Yttre fond	10 995 078	9 436 093	9 436 093	7 780 532
Taxeringsvärde	102 191 000	102 191 000	85 667 000	85 667 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	886	841	817
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	99	99
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 496	6 915	7 182	7 450
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 496	6 915	7 182	7 450
Sparande / kvm totalyta, kr	306	343	339	336
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	4	4	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	3	3	3	3
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	44	36	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	58	52	44	47
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,69	2,05	1,39
Räntekänslighet (%)	7	8	9	9

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

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 575 004	-	-	6 575 004
Fond, yttre underhåll	9 436 093	-	1 558 985	10 995 078
Balanserat resultat	2 632 133	1 050 211	-1 558 985	2 123 359
Årets resultat	1 050 211	-1 050 211	-133 909	-133 909
Eget kapital	19 693 441	0	-133 909	19 559 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 123 359
Årets resultat	-133 909
Totalt	1 989 450
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 730 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-916 589
Balanseras i ny räkning	1 176 039
	1 989 450

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	5 268 396	5 277 922
Övriga rörelseintäkter	3	64 712	72 499
Summa rörelseintäkter		5 333 108	5 350 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 837 002	-2 103 344
Övriga externa kostnader	9	-259 246	-161 337
Personalkostnader	10	-158 800	-127 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 067 904	-825 456
Summa rörelsekostnader		-4 322 952	-3 217 713
RÖRELSERESULTAT		1 010 156	2 132 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 305	51 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 165 369	-1 134 226
Summa finansiella poster		-1 144 064	-1 082 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 909	1 050 211
ÅRETS RESULTAT		-133 909	1 050 211

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	56 902 217	57 970 121
Pågående projekt	13	103 934	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 006 151	57 970 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 006 151	57 970 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	14 319
Övriga fordringar	14	1 073 645	2 551 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	150 298	131 854
Summa kortfristiga fordringar		1 223 943	2 697 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 041 755	1 297 911
Summa kassa och bank		1 041 755	1 297 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 265 698	3 995 350
SUMMA TILLGÅNGAR		59 271 849	61 965 471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 575 004	6 575 004
Fond för yttre underhåll		10 995 078	9 436 093
Summa bundet eget kapital		17 570 082	16 011 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 123 359	2 632 133
Årets resultat		-133 909	1 050 211
Summa fritt eget kapital		1 989 450	3 682 344
SUMMA EGET KAPITAL		19 559 532	19 693 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 408 291	4 336 272
Summa långfristiga skulder		22 408 291	4 336 272
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 406 835	36 874 854
Leverantörsskulder		210 353	390 241
Skatteskulder		75 447	38 664
Övriga kortfristiga skulder		27 618	23 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	583 773	608 216
Summa kortfristiga skulder		17 304 026	37 935 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 271 849	61 965 471

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 010 156	2 132 708
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 067 904	825 456
	2 078 060	2 958 164
Erhållen ränta	5 951	51 729
Erlagd ränta	-1 175 374	-1 123 232
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	908 636	1 886 661
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 075	-56 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-153 708	480 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	756 003	2 311 031
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103 934	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 934	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 396 000	-1 596 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 396 000	-1 596 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 743 931	715 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 835 188	3 120 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 091 257	3 835 188

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillevång i Trelleborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har per 2025-01-01 ändrat regelverk från K2 till K3 och valt att inte räkna om jämförelsetalen.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och parkering.

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 0,75 - 9,36 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Tidigare (år 2023) har man tillämpat att det som sätts av till underhållsfond enligt plan redan är ombokat i årets årsredovisning. Detta är nu (sedan år 2024) ändrat.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 10 074 kr per bostadshus, dock blir avgiften högst 0,75 % 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	5 268 396	5 277 922
Summa	5 268 396	5 277 922

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Gemensamhetslokal	59 200	61 200
Administrativ avgift	5 518	441
Öres- och kronutjämnig	-6	-3
Övriga intäkter	0	10 861
Summa	64 712	72 499

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	18 864	17 500
Underhållsplan	1 500	10 000
Brandskydd	17 464	4 548
Övriga serviceavtal	4 095	12 888
Trädgård och blommor	69 135	47 650
Snöskottning och sandupptagning	6 774	43 739
Summa	117 832	136 325

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	32 010	14 830
Bostäder	4 375	0
Soprum/miljöanläggning	22 340	20 600
Dörrar och lås/porttele	4 204	8 690
VA	11 175	0
Värme	42 489	121 845
Ventilation	2 631	7 156
El	0	22 141
Tak	21 250	12 000
Fönster	0	2 144
Gård/markytor	0	19 701
Summa	140 474	229 107

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	480 575	0
Övriga gemensamma utrymmen	310 736	0
VA	58 283	0
Värme	0	171 015
Tak	66 995	0
Summa	916 589	171 015

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	26 828	23 274
Uppvärmning	20 156	19 628
Vatten	304 086	264 601
Sophämtning	136 358	136 364
Summa	487 428	443 867

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 418	57 300
Bredband/Kabeltv	363 128	363 129
Arvode teknisk förvaltning	77 175	68 752
Fastighetsskatt	674 958	638 175
Korr. fastighetsskatt	0	-4 326
Summa	1 174 679	1 123 030

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	57 047	55 170
Förbrukningsinventarier	77 783	8 243
Förbrukningsmaterial	29 563	2 656
Juridiska kostnader	12 250	16 125
Revisionsarvoden	24 605	13 325
Ekonomisk förvaltning	57 999	57 500
Tidigare förvaltning	0	8 318
Summa	259 246	161 337

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	127 783	92 000
Övriga arvoden	11 460	31 439
Sociala avgifter	19 557	4 137
Summa	158 800	127 576

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 165 369	1 129 955
Övriga räntekostnader	0	4 271
Summa	1 165 369	1 134 226

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 262 095	70 262 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 262 095	70 262 095
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 291 974	-11 466 518
Årets avskrivning	-1 067 904	-825 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 359 878	-12 291 974
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 902 217	57 970 121
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 800 000</i>	<i>3 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 523 000	55 523 000
Taxeringsvärde mark	46 668 000	46 668 000
Summa	102 191 000	102 191 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	103 934	0
Summa pågående arbeten	103 934	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 143	12 816
Nabo Klientmedelskonto	1 043 920	1 475 488
Borgo	5 582	1 061 789
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	49
Vidarefakturerering	0	1 124
Summa	1 073 645	2 551 265

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 990	53 345
Fastighetskötsel	4 903	4 716
Försäkringspremier	61 794	59 418
Förvaltning	18 257	14 375
Upplupna inkomsträntor	15 354	0
Summa	150 298	131 854

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	2,87 %	9 378 909	9 778 909
SBAB	2026-03-28	3,24 %	1 016 479	1 416 479
SBAB	2026-01-30	3,02 %	2 832 084	3 932 084
SBAB	2027-07-13	2,79 %	4 433 522	4 533 522
SBAB	2026-10-12	0,97 %	4 336 272	4 456 272
SBAB	2027-11-22	3,03 %	8 995 860	9 195 860
Swedbank	2026-02-28	3,63 %	7 822 000	7 898 000
Summa			38 815 126	41 211 126
Varav kortfristig del			16 406 835	36 874 854

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 665	21 443
El	2 351	2 261
Utgiftsräntor	22 456	32 461
Förutbetalda avgifter/hyror	439 033	439 033
Upplupna löner och arvode samt sociala avgifter	98 268	98 268
Beräknat revisionsarvode	0	14 750
Summa	583 773	608 216

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Trelleborg

Eskil Sjöström
Ordförande

Birgitta Lanér Sjöström
Sekreterare

Erik Thomas Qwist
Styrelseledamot

Karin Linsjö
Styrelseledamot

Lars Göran Johansson
Styrelseledamot

Lars Olof Engdahl
Styrelseledamot

Marianne Davidsson
Styrelseledamot

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

Revelino Revision AB
Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor

David Varga
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 08:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 20:25

DOCUMENT ID:

SyRtFA_yMe

ENVELOPE ID:

rJTYKRdyGe-SyRtFA_yMe

DOCUMENT NAME:

Brf Lillevång i Trelleborg, 716439-3964 - Årsredovisning 2025.pdf

17 pages

SHA-512:

5b4d421882b69d77dcf01e5a01666a55f5ec3bc861e5a7cd29ac6ce39bfa141cc994c04138d47963cfd6ffee6ea51fb049dd7b80ec178119f8596811d43f83fa

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. LARS OLOF ENGDAHL lengdahl62@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:27 18.05.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.130.126
2. INGA BIRGITTA LANÉR SJ ÖSTRÖM birgitta.laner@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:08 18.05.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.37.221
3. ESKIL SJÖSTRÖM eskil.sjostrom@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:11 18.05.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.44.249
4. MARIANNE DAVIDSSON marianne.davidsson1951@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:27 18.05.2026 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.222.46
5. ERIK THOMAS QWIST thomasqwist.tq@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:32 18.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.47.91
6. Lars Göran Johansson larsjohanssom@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:57 18.05.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.228.253
7. KARIN AGNETA LINSJÖ linsjokarin@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 22:09 18.05.2026 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.47.91
8. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 22:12 18.05.2026 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.213.245
9. DAVID VARGA	 Signed	19.05.2026 08:01	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
david.varga@ait-automati on.se	Authenticated	19.05.2026 08:00	Low	IP: 85.231.66.215

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillevång i Trelleborg

Org.nr 716439-3964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillevång i Trelleborg för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. 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 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 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 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. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillvång i Trelleborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande sätt.

Revisorers 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, eller
- 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 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 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.

Trelleborg enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revelino Revision AB

Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor

David Varga
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 07:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 20:25

DOCUMENT ID:

HyRtFAuJGx

ENVELOPE ID:

ByaKYAdJzl-HyRtFAuJGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

bde679e961ef57bba44f753b2dede034646fd44819dc32
b21b69f896190909702e3adf1883a5967919c0968b5fa9
cfb4ae5c3f69ee03e210d4ed98a870242b95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se	Signed Authenticated	18.05.2026 22:13 18.05.2026 22:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.213.245
2. DAVID VARGA david.varga@ait-automatimon.se	Signed Authenticated	19.05.2026 07:57 19.05.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.66.215

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

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