

Årsredovisning

för

Brf Lilleskog

757202-6321

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Brf Lilleskog får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheter, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget. Med hjälp av framtagna underhållsplan fastställs avsättning till fond för yttre underhåll.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-01-09 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 1964-01-01. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-03.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst sju ledamöter och med minst en och högst tre suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2025-01-08. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Peter Martén	Ordförande
Christer Vesterlund	Kassör
Francis Clemente Fernades	Ledamot
Bartosz Bien	Ledamot
Linda Yxenholt	Ledamot
Carina Johansson	Suppleant
Pierre Dakcour	Suppleant

Valberedning

Lars Andersson

Sammanställande

Revisorer

A2 Revision i Göteborg AB

Huvudansvarig revisor Xuan Tu

Margareta Martén

Förtroendevald revisor

Förvaltning

Brf Lilleskog har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:114 med adresserna Lilleskogsvägen 1-39, Ängskogsvägen 2-40 och Glöstorpsvägen 17-35.

I byggnaderna finns 30 småhus och 39 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta av 4 839 m².

Fastigheten är uppförd 1961 med värdeår 1962 för småhusen och 1985 för de tre flerbostadshusen. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar 69 stycken parkeringsplatser. Det finns även ett pannhus med fjärrvärmecentral och tvättstuga.

Lägenheterna har följande fördelning:

12 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök


Byggnadernas tekniska status

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2024-2053 som årligen går igenom av styrelsen. Underhållsplanen ligger till grund för reservering till och ianspråktagande från fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Tidigare år har större åtgärder på fastigheterna skett enligt nedan:

Fönsterbyte i samtliga lägenheter	2020-2021
Inspektion och upprustning av lekplatser	2020-2022
Dränering av gräsmatta	2021-2022
Takavvattningsprojekt inkl hängrännor	2022/2023
Utbyte av vindskydd	2023/2024
Asfaltering på ängskogsvägen och lekplatsen	2023/2024

Under året 2024/2025 har nedan åtgärder utförts:

Takarbete, stegar och säkerhetsutrustning har monterats och taken har målats. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en större renovering genomförts av taken på föreningens fastigheter. Plåttaken har rengjorts och målats, efter att dom gamla gångplanen har demonterats och plåten lagats och tätats. Nya fallskyddsfästen har monterats och nya säkrade stegar på samtliga fastigheter. Arbetet slutförs under hösten efter bokslutet. Under året har flera åtgärder och undersökningar för att komma åt problemet med råttor i och under våra fastigheter gjorts, detta arbete utförs av länsförsäkringar. Arbetet kommer att fortgå under nästa räkenskapsår.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 86

Antal medlemmar vid årets slut 86


Under verksamhetsåret har fem (5) lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning och föreningen tar ut en tillkommande avgift vid uthyrning i andrahand.

Ekonomi

Föreningen höjde sina avgifter med 5% från 2025-01-01.

För småhus är den kommunala fastighetsavgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för hyreshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift. 

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Balansomslutning Tkr	17 584	19 900	22 675	24 220
Nettoomsättning Tkr	4 436	4 320	4 088	3 972
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 652	-1 847	-1 840	-298
Soliditet (%)	-22,8	-11,8	-2,2	5,5
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	881	836	808	789
Årsavgift andel av tot intäkt (%)*	96	86	0	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	4 291	4 379	4 476	4 573
Skuldsättning kr/kvm	4 291	4 379	4 476	4 573
Sparande kr/kvm*	237	215	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	5	0	0
Energikostnad kr/kvm*	165	165	0	0

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

*Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

Föreningens soliditet är negativ, vilket främst förklaras av genomförda underhållsåtgärder samt av att föreningen har låga medlemsinsatser till följd av sin ålder. Den negativa soliditeten speglar därmed främst redovisningsmässiga förhållanden och inte en försämrad betalningsförmåga.

Upplysning vid förlust:

Då ränteläget och energikostnaderna har skenat senaste åren så har vi fått ett underskott som resulterat i en förlust för föreningen. Våra ekonomer vill att vi höjer avgiften med minst 15% per år för att täcka detta underskott och för att bygga en buffert för kommande kostnader i underhållsplanen. Styrelsen har beslutat att höja avgiften från årskiftet 2026 med en lägre procentsats, 10%. Det är Styrelsens fortsatta syn på omvärlden som gör att vi inte höjer avgifterna mer. Föreningen kommer att ha en lägre kostnad nästkommande år och förskjuta vissa punkter i underhållsplanen för att inte dra på oss för stora kostnader. Akut underhåll och reparationer kommer givetsvis även fortsättningsvis att utföras direkt när dom uppstår.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	336 577	3 539 029	-4 377 370	-1 847 035	-2 348 799
Avsättning fond enligt stadgar		986 000	-986 000		0
Ianspråktagande fond fg år		-779 193	779 193		0
Balanseras i ny räkning			-1 847 035	1 847 035	0
Årets resultat				-1 651 816	-1 651 816
Belopp vid årets utgång	336 577	3 745 836	-6 431 212	-1 651 816	-4 000 615

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 431 212
årets förlust	-1 651 816
	-8 083 028
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	986 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 114 688
i ny räkning överföres	-6 954 340
	-8 083 028

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

✓

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 436 289	4 320 622
Övriga rörelseintäkter	3	0	394 696
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 436 289	4 715 318
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 142 119	-4 255 536
Övriga externa kostnader	5	-362 989	-471 481
Personalkostnader	6	-256 693	-189 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-664 139	-664 140
Summa rörelsekostnader		-5 425 939	-5 580 582
Rörelseresultat		-989 650	-865 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 133	55 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-686 299	-1 037 708
Summa finansiella poster		-662 166	-981 771
Resultat efter finansiella poster		-1 651 816	-1 847 035
Resultat före skatt		-1 651 816	-1 847 035
Årets resultat		-1 651 816	-1 847 035

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 215 576	15 879 715
Summa materiella anläggningstillgångar		15 215 576	15 879 715
Summa anläggningstillgångar		15 215 576	15 879 715
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 864	498
Övriga fordringar		5 656	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		277 965	258 762
Summa kortfristiga fordringar		302 485	259 443
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 066 325	3 761 312
Summa kassa och bank		2 066 325	3 761 312
Summa omsättningstillgångar		2 368 810	4 020 755
SUMMA TILLGÅNGAR		17 584 386	19 900 470



Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		336 577	336 577
Fond för yttre underhåll	8	3 745 836	3 539 029
Summa bundet eget kapital		4 082 413	3 875 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 431 212	-4 377 370
Årets resultat		-1 651 816	-1 847 035
Summa fritt eget kapital		-8 083 028	-6 224 405
Summa eget kapital		-4 000 615	-2 348 799
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 762 595	21 233 315
Leverantörsskulder		209 597	245 829
Skatteskulder		47 104	34 104
Övriga skulder		13 355	13 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		552 350	722 714
Summa kortfristiga skulder		21 585 001	22 249 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 584 386	19 900 470

Kassaflödesanalys	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-989 650	-865 264
Justeringar för avskrivningar	7	664 139	664 140
Erhållen ränta		24 133	55 937
Betald ränta		-717 838	-1 051 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 019 216	-1 196 475
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 366	-498
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 676	42 067
Förändring av leverantörsskulder		-36 232	-643 404
Förändring av kortfristiga skulder		-125 776	200 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 224 266	-1 597 848
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	9	-470 720	-470 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-470 720	-470 720
Årets kassaflöde		-1 694 986	-2 068 568
Likvida medel vid årets början		3 761 312	5 829 880
Likvida medel vid årets slut		2 066 326	3 761 312

8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Standardförbättringar	20 år
Värmeanläggning	20 år
Bredband	Fullt avskriven
Stambyte	40 år
Tvättstugeutrustning/Inventarier	Fullt avskriven
Cykelförråd	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	4 261 162	4 054 631
Hysesintäkter parkering	135 000	140 400
Parkeringsautomat	20 362	20 497
Avgifter andrahandsuthyrning	19 902	15 915
Övriga intäkter	-137	89 179
	4 436 289	4 320 622

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Försäkringsersättning	0	394 696
	0	394 696

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel enligt avtal	119 651	115 248
Skötsel utemiljö	5 613	3 575
Snöröjning och sandning	90 025	120 781
Serviceavtal	128 735	120 579
Förbrukningsmaterial	17 384	18 757
Lekplats	3 500	0
Fastighetsskötsel tillägg	12 295	0
	377 203	378 940
Reparationer		
Entreer/trappuppgång	0	12 000
Tvättstuga	0	11 513
Värme	0	2 031
Va/sanitet	11 826	42 585
Lås	0	2 892
Ventilation	2 500	0
Huskropp utvändigt	2 959	15 493
Skador	53 615	92 270
Renhållning	4 675	0
Övrigt	1 199	0
	76 774	178 784
Periodiskt underhåll		
El	0	25 111
Huskropp utvändigt	7 275	269 191
Tak	2 114 688	1 151 982
Markytor	11 250	779 193
Entréer & trappuppgång	21 485	0
	2 154 698	2 225 477
Taxebundna kostnader		
El- och nätavgifter	78 058	76 265
Fjärrvärme	531 309	561 486
Vatten och avlopp	189 549	161 143
Avfallshantering	145 665	129 515
Grovsopor	40 198	39 425
	984 779	967 834
Övriga driftskostnader		
Försäkring	134 504	111 844
Arrende	44 704	43 337
Fastighetsskatt	369 456	349 320
	548 664	504 501
Summa fastighetskostnader	4 142 119	4 255 356

J

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Förbrukningsinventarier	0	529
Förbrukningsmaterial	575	3 264
Administration och kommunikation	15 135	20 268
Revisionsarvode extern	26 938	22 950
Ekonomisk förvaltning	107 821	103 835
Teknisk förvaltning	180 586	304 901
Konsult och juridik	6 250	0
Bankkostnader	5 266	4 422
Övriga förvaltningskostnader	20 418	11 312
	362 989	471 481

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Personalkostnader avser arbeten utförda av medlemmar samt arvoden till styrelsen och förtroendevald revisor i enlighet med beslut på stämma.

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Löner skötsel	26 472	22 230
Styrelsearvoden	174 145	124 912
Sociala avgifter	56 076	42 283
	256 693	189 425

Not 7 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 581 803	26 581 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 581 803	26 581 803
Ingående avskrivningar	-10 702 088	-10 037 948
Årets avskrivningar	-664 139	-664 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 366 227	-10 702 088
Utgående redovisat värde	15 215 576	15 879 715
Taxeringsvärden byggnader	50 540 000	52 970 000
Taxeringsvärden mark	37 400 000	34 080 000
	87 940 000	87 050 000
Taxeringsvärde bostäder	87 940 000	87 050 000
	87 940 000	87 050 000

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets ingång	3 539 029	2 553 029
Avsättning enligt stadgar fg år	986 000	986 000
Ianspråktagande fond fg år	-779 193	
	3 745 836	3 539 029

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Swedbank 575-9	2,651	2025-11-28	4 207 485	4 332 153
Swedbank 576-7	2,724	2025-09-28	4 238 652	4 363 320
Swedbank 056-8	2,651	2025-11-28	5 236 458	5 349 842
Swedbank 980-8	2,651	2025-11-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank 968-4	2,724	2025-09-28	6 080 000	6 188 000
			20 762 595	21 233 315
Kortfristig del av långfristig skuld			20 762 595	21 233 315

Planenligt amortering 2-5 år ca 1 882 880

Not 10 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning som säkerheter för skulder till kreditinstitut	22 972 000	22 972 000
	22 972 000	22 972 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja sina avgifter med 10% från 2026-01-01.

h

Göteborg 2025 - 12 - 08



Peter Martén
Ordförande



Christer Vesterlund
Kassör



Francis Clemente Fernandes
Ledamot



Bartosz Bien
Ledamot



Linda Yxenholt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 12 - 10



Xuan Tu
Auktoriserad revisor
A2 Revision i Göteborg



Margareta Martén
Förtroendevald revisor



revision & redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilleskog

Org.nr 757202-6321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilleskog för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Lilleskog för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 *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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller



revision & redovisning

- 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 ersättningskyldighet 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 10 december 2025

Xuan Tu
Auktoriserad revisor