

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillebror 1

2025-01-01—2025-12-31

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lillebror 1 i Malmö

Org.nr. 769620-7963

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

Brf Lillebror 1 i Malmö
Org.nr. 769620-7963

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 Malmö.

Registreringsdatum
Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-25.

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

Moms
Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillebror 1 i Malmö	2009	Malmö

Marken innehas med äganderätt.
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor
Värdeåret är 2012
Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 274 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ros-Mari Åkesson	Ordförande
Christina Nimmerfelt	Styrelseledamot
Jan-Åke Olsson	Styrelseledamot
Kristin Drakhed	Styrelseledamot
Mikael Leander	Suppleant

Valberedning
Anders Nimmerfelt

Firmateckning
Firman tecknas av Ros-Mari Åkesson och Christina Nimmerfelt

Revisorer

Thaha Osman	Borevision
Afrodita Cristea	Borevision, ersättare

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.
Ny underhållsplan kommer att upprättas under början av 2026.

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

Avtal med leverantörer

Ownit	Bredband
Eon	El
Eon	Fjärrvärme samt service fjärrvärme
Tele 2	Kabel TV
Alt	Hissar
Dekra	Hissbesiktning
Techem	Avläsning varmvatten och el
Climat 80	Ventilation, värmesystem och värmepump
Miljötvätt	Sopkärlsrengöring
Aimo Park	Parkeringstillstånd
Ragn Sells	Avfallshantering
VA-Syd	Matavfall, restavfall
Klottrets fiende	Snöröjning halkbekämpning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ekonomi
Den 1 juni gjordes en höjning av avgift med 3%. I början av 2026 kommer en höjning med 2%.

Övriga uppgifter
Glöggmingel för medlemmarna genomfördes i december 2025
Väsentliga händelser som har inträffat under räkenskapsåret...

Medlemsinformation
Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskasårets början och slut av 42 st. Det har skett 2 överlåtelser

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 277 462	2 177 220	2 150 523	1 889 532
Bruttoresultat	725 353	907 563	964 833	752 741
Resultat efter finansiella poster	-808 265	-376 921	-64 138	-178 138
Soliditet (%)	67,83	68,17	68,52	68,48
Resultat i % av nettoomsättningen	-35,48	-17,31	-2,98	-9,42
Balansomslutning	71 019 315	71 844 652	72 032 458	72 166 341
Avkastning på eget kapital (%)	-1,66	-0,76	-0,12	-0,72
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	892	876	881	763
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	91,5	88,4	91,8
Skuldsättning (kr/kvm)	9 749	9 770	9 792	9 813
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 749	9 770	9 792	9 813
Sparande (kr/kvm)	50	110	257	209
Räntekänslighet (%)	11,90	11,16	11,12	12,86
Genomsnittlig skuldränta	3,34	2,68	1,88	1,40
Energikostnad per kvm totalyta	257	228	218	227

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 274 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till samma.

Upplysning vid förlust
Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostander som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 202 623 kr. Under året gjordes större underhåll på garage,

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

Brf Lillebror 1 i Malmö
Org.nr. 769620-7963

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	52 220 000	0	1 662 508	0	-4 523 322
Disponerat Årets reultat 2024					-376 921
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			150 000		-150 000
Årets resultat					-808 265
Belopp vid årets utgång	52 220 000	0	1 812 508	0	-5 858 508

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 050 244
Årets resultat	-808 265
	-5 858 509
Förslag till disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	150 000
Disponeras från fond för yttre underhåll	-267 944
Balanseras i ny räkning	-5 740 565
	-5 858 509

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 277 462	2 177 220
Övriga rörelseintäkter	3	19 279	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 296 741	2 177 220
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-1 452 250	-1 116 639
Övriga externa kostnader	5	-119 138	-153 018
Personalkostnader	6	-143 324	-77 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-651 444	-626 574
Summa rörelsekostnader		-2 366 156	-1 973 938
Rörelseresultat		-69 415	203 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 676	16 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-740 526	-596 530
Summa finansiella poster		-738 850	-580 203
Resultat efter finansiella poster		-808 265	-376 921
Resultat före skatt		-808 265	-376 921
Årets resultat		**-808 265**	**-376 921**

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

Brf Lillebror 1 i Malmö
Org.nr. 769620-7963

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	70 101 083	70 752 527
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	111 913	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 212 996	70 752 527
Summa anläggningstillgångar		70 212 996	70 752 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		625	1 433
Övriga fordringar	9	704	223 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 982	61 874
Summa kortfristiga fordringar		203 311	286 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		603 008	805 631
Summa kassa och bank		603 008	805 631
Summa omsättningstillgångar		806 319	1 092 125
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 019 315**	**71 844 652**

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

Brf Lillebror 1 i Malmö
Org.nr. 769620-7963

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 220 000	52 220 000
Fond för yttre underhåll		1 812 508	1 662 508
Summa bundet eget kapital		54 032 508	53 882 508
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 050 244	-4 523 322
Årets resultat		-808 265	-376 921
Summa fritt eget kapital		-5 858 509	-4 900 243
Summa eget kapital		48 173 999	48 982 265
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 122 000	14 343 334
Summa långfristiga skulder		22 122 000	14 343 334
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	48 000	7 874 666
Leverantörsskulder		257 647	57 638
Övriga skulder		-7 527	5 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425 196	581 331
Summa kortfristiga skulder		723 316	8 519 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 019 315**	**71 844 652**

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

Brf Lillebror 1 i Malmö
Org.nr. 769620-7963

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-69 415	203 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	651 444	626 574
Erhållen ränta mm		1 676	16 327
Erlagd ränta		-740 526	-596 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-156 821	249 653
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		808	6 396
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		82 375	-234 891
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		200 009	-5 488
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-169 080	242 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-42 709	258 272
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-111 914	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-111 914	-906 493
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		7 778 666	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-7 826 666	711 999
Amortering långfristiga lån		0	-759 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 000	-48 000
Förändring av likvida medel		-202 623	-696 221
Likvida medel vid årets början		805 631	1 501 852
Likvida medel vid årets slut		**603 008**	**805 631**

BkNN7nihWg:rJgVNQ3inbI

Brf Lillebror 1 i Malmö
Org.nr. 769620-7963

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
Bredband, vatten och el faktureras separat.

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

Fastighetslån
Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.
Föreningen är skattebefriad 15 år efter färdigställd byggnation.

Fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 863 534	1 835 952
Hyresintäkter p-plats	147 774	143 765
Hyresintäkt bredband	39 984	39 984
Varmvatten och el IMD , moms	221 888	155 749
Övriga intäkter	4 282	1 769
	2 277 462	2 177 219

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	15 541	-0
Försäkringsersättning/Återbäring	3 738	-0
	19 279	0

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

NOTER

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	**2025**	**2024**
Fastighetsskötsel	219 526	226 948
Besiktning o Service	4 140	103 827
Städning rntreprenad	60 880	5 436
Snöskottning och sandupptagning	9 370	15 687
Markskötsel entreprenad	0	13 193
Övrigt	0	20 938
Summa fastighetsskötsel	**293 916**	**386 029**

Reparationer	**2025**	**2024**
Reparationer	10 763	200
Rep. Bostäder	0	2 739
Rep av installationer	153 361	75 693
Rep. markytor	2 833	0
Per underhåll Huskropp o garage	267 944	0
Summa reparationer	**434 901**	**78 632**

Taxebundna kostnader	**2025**	**2024**
Fastighetsel	255 686	236 485
Fjärrvärme	197 781	178 892
Vatten	130 604	102 282
Avfallshantering	42 989	33 107
Summa taxebundna kostnader	**627 060**	**550 766**

Övriga driftskostnader	**2025**	**2024**
Fastighetsförsäkringar	37 652	35 257
Hyra parkering	0	1 000
Bredband/KabelTV	58 721	64 955
Summa övriga driftskostnader	**96 373**	**101 212**

Summa Driftskostnader	**1 452 250**	**1 116 639**

Not 5 Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader	**2025**	**2024**
Förbrukningsinventarier	0	12 088
Förbrukningsmaterial	4 841	0
Kontorsmtrl trycksaker	74	3 491
Ersättningar till revisor	24 850	20 500
Ekonomisk förvaltning	59 447	61 896
Övrigt förvaltningskostnader	5 000	24 454
Mätningskostnader	6 727	8 279
Bankkostnader	4 150	3 780
Serv.avg branschorg.	4 970	4 970
Övriga externa kostnader	9 078	13 560
	119 137	153 018

Not 6 Personal

Personal	**2025**	**2024**
Arvode	117 600	65 550
Sociala kostnader	25 724	12 157
Summa	143 324	77 707

Upplupet arvode per balansdagen har överskattats med 29 400 kr. Beloppet är inte utbetalt men medför ett periodiseringsfel mellan räkenskapsåren. Justering sker i nästkommande period.

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

NOTER

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 447 556	76 541 063
Inköp	0	906 493
Ingående ack avskrivningar	-6 695 029	-6 068 455
Årets avskrivningar	-651 444	-626 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 346 473	-6 695 029
Redovisat värde	70 101 083	70 752 527
Taxeringsvärden		
Mark	5 600 000	6 200 000
Byggnader	35 000 000	33 000 000
	40 600 000	39 200 000

Mark ingår med 5 204 000 kr utan avskrivning.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Försäljningar/utrangeringar	111 913	0
Utgående anskaffningsvärden	111 913	0
Redovisat värde	111 913	0

Pågående ärende avseende ingående moms på solcellsanläggning.

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	704	273
Momsfordran	0	222 914
	704	223 187

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	568793	3,77	2027-01-30	7 276 667	
Stadshypotek	657466	3,52	2027-01-30	7 066 667	48 000
Stadshypotek	767512	2,91	2028-01-30	7 826 666	
				22 170 000	48 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 930 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

BkNN7nihWq-rJgVNQ3inbl

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Ros-Mari Åkersson

Christina Nimmerfeldt

Kristin Drakhed

Jan-Åke Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BoRevision AB

Thaha Osman
Förtroendevald revisor

BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 11:37

SENT BY OWNER:
Christina Andersson • 14.04.2026 14:29

DOCUMENT ID:
rJgVNQ3inbl

ENVELOPE ID:
BkNN7nihWg-rJgVNQ3inbl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Lillebror 1 efter revision och tillägg i not. pdf
12 pages

SHA-512:
0ba04dd8a95bb602df563aec4b11d8159c250d6f350bea608509f7f166d808128b1855cfaf8f922ae397d1fe35cece8393704106bb3e04d22e6f648649b05918

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. SIV ROS-MARI ÅKESSON	Signed	14.04.2026 14:38	eID	Swedish BankID
sivrosa@hotmail.com	Authenticated	14.04.2026 14:31	Low	IP: 94.137.125.54
2. Jan-Åke Olsson	Signed	14.04.2026 15:26	eID	Swedish BankID
jkolsson56@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 14:56	Low	IP: 94.137.125.61
3. Christina Boel Elisabet Nimmerfelt	Signed	14.04.2026 17:46	eID	Swedish BankID
christina.nimmerfelt@hotmail.se	Authenticated	14.04.2026 14:32	Low	IP: 94.191.136.93
4. Kristin Drakhed	Signed	15.04.2026 09:57	eID	Swedish BankID
kristin.drakhed@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 09:55	Low	IP: 94.137.125.52
5. THAHA OSMAN	Signed	16.04.2026 11:37	eID	Swedish BankID
Thaha.Osman@borevision.se	Authenticated	16.04.2026 11:36	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillebror 1 i Malmö, org.nr. 769620-7963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillebror 1 i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

SyPSQ3snWI-BkWPS72inbx

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillebror 1 i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

SyPSQ3snWI-BkWPS72inbx

SEALED BY Verified SYPSQ3SNWL-BKWPS72INBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 11:35

SENT BY OWNER:
Christina Andersson · 14.04.2026 14:29

DOCUMENT ID:
BkWPS72inbx

ENVELOPE ID:
SyPSQ3snWl-BkWPS72inbx

DOCUMENT NAME:
RB Lillebror 1 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
501c89aacbdf0158ee398641c467cd8cbfa620191c360d
c89387cce796ab683c7438aafa6b6d80ee530d535acaa1
4d1c5a57b4ecd7712ce66470057fe7069d93

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THAHA OSMAN	Signed	16.04.2026 11:35	eID	Swedish BankID
Thaha.Osman@borevision.se	Authenticated	16.04.2026 11:34	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

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

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

Årsredovisningen är framställd av Förvaltning Syd AB i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal.

Förvaltning Syd AB bistår bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Förvaltning Syd AB, Sporregatan 17, 213 77 Malmö, tfn 040-630 93 10.