

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lillåhöjd

769629-6511

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillåhöjd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsinnehavare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-21.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Per Henningsson	Ordförande	2027
Anton Philipsson	Ledamot	2026
Torbjörn Lindahl	Ledamot	2027
Jennie Trolin	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Klara Bolinder	Suppleant	2026
Tina Uppström	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit 9 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Hovsta-Gryt 3:69 i Örebro kommun 2016-10-18. På fastigheten har det uppförts radhus med 14 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Fastigheten färdigställdes och inflyttning påbörjades under mars 2018. Föreningen innehar äganderätten till fastigheten Hovsta-Gryt 3:69.

Total bostadsarea 1 526 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Örebro Kommun
E.ON
Intact
Nordea

Ekonomisk förvaltning
Vatten/avlopp, avfallshantering
El
Snöröjning
Bank och lån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 551 574 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4% 250101 och höjning inför 2026 blev 2%.
Nya månadsavgiften för 2026 är 6797 kr/månad.
Avgift för sophämtning tillkommer utöver ovan angiven månadsavgift.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som ligger till grund för årets avsättning. Årets avsättning följer den rekommenderade avsättningen som föreslås i underhållsplanen. Underhållsplanen är uppdaterad och styrelsen bedömer den som aktuell.

Inoljning av utsidan av trä staketet för altanerna på Sixtens väg har utförts i april 2025. Detta arbete kostade 12 500 kr inkl moms.

Reparationer

Ett antal åtgärder och reparationer har skett på taken på samtliga tre byggnader i föreningen. Detta som en uppföljning av den takbesiktning som genomfördes hösten 2024. Vindskiveplåtar åtgärdades (var för korta), plåtar runt takluckor har åtgärdats och vissa plåtar har satts dit för att minska risk för läckage samt nyttnockband har lagts ut på samtliga tak, då skarvningen var dåligt gjort och det fanns risk för läckage. Den totala kostnaden för detta arbete uppgick till 52 000 kr inkl moms.

Övrigt

Föreningen har under året lagt om två av totalt tre lån. Ett av föreningens lån lades om i januari 2025 med en ny bindningstid på 2 år till en ränta på 2,92% (lånebeloppet är på 6 119 332 kr i december 2025). Ett av föreningens lån lades om i april 2025 med en ny bindningstid på 3 år till en ränta på 2,92% (lånebeloppet är på 5 705 264 kr i december 2025).

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	25
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	25

Under året har 0 st (0) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 161	1 116	872	785	766
Resultat efter finansiella poster	-552	-485	-579	-610	-655
Balansomslutning	41 929	42 659	43 278	43 968	44 771
Soliditet (%)	57	57	57	58	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	761	732	566	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 707	11 825	11 943	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 707	11 825	11 943	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	167	211	149	-	-
Räntekänslighet (%)	15	16	22	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	35	35	38	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	96	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsavgift/kvm och energikostnad/kvm är inte representativt då varje bostadsrättsinnehavare tecknar egna avtal för el och värme.

Uppkommen förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnaderna är en bidragande faktor men beror främst på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Styrelsen beslutar att höja årsavgifterna med 2% from 2026-01-01 och bedömer därmed kassaflödet som tillräckligt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	28 240 000	1 219 234	-4 588 003	-485 362	24 385 869
Balansering fg. års resultat			-485 362	485 362	0
Årets avs. till yttre UH fond		258 000	-258 000		0
fg års avs. till yttre fond		-12 500	12 500		0
Årets resultat				-551 574	-551 574
Eget kapital 2025-12-31	28 240 000	1 464 734	-5 318 866	-551 574	23 834 294

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 073 365
Årets avsättning till fond	-258 000
Årets disp	12 500
årets förlust	-551 574
	-5 870 440
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 870 440
	-5 870 440

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 160 904	1 116 448
Övriga rörelseintäkter		500	4 394
Summa rörelseintäkter		1 161 404	1 120 842
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-214 305	-152 683
Övriga externa kostnader	4	-104 674	-92 684
Personalkostnader och arvoden	5	-21 026	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-807 133	-807 136
Summa rörelsekostnader		-1 147 138	-1 065 645
Rörelseresultat		14 266	55 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 071	12 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 912	-552 618
Summa finansiella poster		-565 841	-540 559
Resultat efter finansiella poster		-551 574	-485 362
Årets resultat		-551 574	-485 362

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 702 752	41 509 885
Summa materiella anläggningstillgångar		40 702 752	41 509 885
Summa anläggningstillgångar		40 702 752	41 509 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	26 896
Övriga fordringar	7	1 364	1 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 493	16 706
Summa kortfristiga fordringar		18 857	44 945
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	552 686
		0	552 686
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 206 904	551 288
Summa kassa och bank		1 206 904	551 288
Summa omsättningstillgångar		1 225 761	1 148 919
SUMMA TILLGÅNGAR		41 928 513	42 658 804

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 240 000	28 240 000
Fond för yttre underhåll		1 464 734	1 219 234
Summa bundet eget kapital		29 704 734	29 459 234
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 318 866	-4 588 003
Årets resultat		-551 574	-485 362
Summa fritt eget kapital		-5 870 440	-5 073 365
Summa eget kapital		23 834 294	24 385 869
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 709 796	6 040 262
Summa långfristiga skulder		11 709 796	6 040 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 155 062	12 004 596
Förskott från kunder		6 916	0
Leverantörsskulder		0	16 682
Övriga skulder		-2 821	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	225 266	211 395
Summa kortfristiga skulder		6 384 423	12 232 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 928 513	42 658 804

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-551 574	-485 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	807 133	807 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	255 559	321 774
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	26 088	-22 493
Förändring av kortfristiga skulder	1 284	46 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 931	345 642
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
Årets kassaflöde	102 931	165 642
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 103 974	938 332
Likvida medel vid årets slut	1 206 904	1 103 974

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar har nu en underhållsplan upprättats som ligger till grund för avsättningen till underhållsfonden.

Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,8%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Nyckeltal för föreningen är inte representativt då boende tecknar egna abonnemang.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesint övriga objekt		0
Årsavgifter bostäder	1 119 578	1 076 508
Avfall, fast avgift	41 352	39 918
Öres- och kronutjämning	-26	22
	1 160 904	1 116 448

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning och sandning	1 575	7 763
Rep gemensamma utr	51 995	0
Fastighetsel	5 438	7 967
Vatten	47 649	45 103
Sophämtning	41 275	41 274
Fastighetsförsäkring	38 175	36 175
Rep/UH VA/Sanitet	0	5 000
Trädgårdsskötsel	1 076	0
Föreningskostnader	1 228	0
Övriga förvaltningskostnader	0	9 401
Övrigt	900	300
Underh gemensamma utr	12 500	0
Rep bostäder	12 494	0
	214 305	152 983

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	2 653
Förbrukningsmaterial	400	698
Dröjsmålskostnader	529	454
Ersättningar till revisor	24 875	17 500
Förvaltningsarvode, grundavtal	42 212	40 156
Övriga förvaltningskostnader	31 695	10 353
Bankkostnader	3 443	3 256
Övriga externa tjänster	845	17 614
Kreditupplysning	675	0
	104 674	92 684

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	16 000	10 000
Arb. givaravg löner/ersätt	5 026	3 142
	21 026	13 142

	21 026	13 142
Not 6 Byggnader och mark		
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	46 892 595	46 892 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 892 595	46 892 595
Ingående avskrivningar	-5 382 710	-4 575 574
Årets avskrivningar	-807 133	-807 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 189 843	-5 382 710
Utgående redovisat värde	40 702 752	41 509 885
Taxeringsvärden byggnader	20 748 000	20 748 000
Taxeringsvärden mark	3 318 000	3 318 000
	24 066 000	24 066 000
Bokfört värde byggnader	38 611 027	39 418 160
Bokfört värde mark	2 091 725	2 091 725
	40 702 752	41 509 885
Not 7 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 364	1 343
	1 364	1 343
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	6 404	6 153
Förutbetalt förvaltningsarvode Egeryds	11 089	10 553
	17 493	16 706
Not 9 Kortfristiga placeringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Fastränteplacering	0	552 686
	0	552 686

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Nordea	303 034	549 084
Sparkonto	72	2 204
Sparkonto Collector	903 798	0
	1 206 904	551 288

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 3975 83 38625	4,17	2026-03-18	6 040 262	6 105 462
Nordea 3978 89 67515	2,92	2028-04-19	5 705 264	5 796 064
Nordea 3979 82 76272	2,92	2027-01-30	6 119 332	6 143 332
			17 864 858	18 044 858
Amorteringar enligt avtal			180 000	180 000

Långfristig del: 11 709 796 kr

Kortfristig del: 6 155 062 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 16 964 858 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 400 000	22 400 000
	22 400 000	22 400 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	99 955	96 742
Upplupna räntekostnader	125 311	114 653
	225 266	211 395

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Per Henningsson
Ordförande

Torbjörn Lindahl
Ledamot

Anton Philipsson
Ledamot

Jennie Trolin
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
Borevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Lillåhöjd 250101-251231

Unikt dokument-id:

e707ce9c-9afb-422b-94ce-591a56f889fc

Dokumentets fingeravtryck:

745 added53b5cc209ffe0daa7060abd827f565e7af25782aa88aca484b60bb05fd698f77517fa3b262ad
0aab6d9c04aabc09ef84e8e1e358115ccaf720d3afab27

Undertecknare

 <p>Jennie Trolin Brf Lillåhöjd</p> <p>E-post: jennie.trolin@hotmail.com Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 83.253.178.213</p>	<p>Verifierad med BankID: JENNIE CECILIA TROLIN (19870531****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-02-13 07:58:54 UTC</p> 
 <p>Anton Philipsson Styrelse</p> <p>E-post: anton.philipsson@gmail.com Enhet: Chrome 144.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 185.113.97.226</p>	<p>Verifierad med BankID: Anton Filip Andreas Philipsson (19930118****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-02-13 08:28:26 UTC</p> 
 <p>Torbjörn Lindahl Styrelse</p> <p>E-post: lindahl.torbjorn@gmail.com Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 185.113.99.24</p>	<p>Verifierad med BankID: TORBJÖRN LINDAHL (19710405****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-02-13 15:20:35 UTC</p> 
 <p>Per Henningsson</p> <p>E-post: per.a.henningsson@gmail.com Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 88.131.68.200</p>	<p>Verifierad med BankID: PER HENNINGSSON (19780516****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-02-15 11:27:28 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Åsa Axell

Revisor

BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 5.150.242.106

Verifierad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-17 09:35:22 UTC



Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se

Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-12 10:25:49 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-02-17 09:35:22 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillåhöjd, org.nr. 769629-6511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillåhöjd 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillåhöjd 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-02-17 09:33:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.