

Årsredovisning 2025

Brf Lillgården 1

769632-4214



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillgården 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-18 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Lillgården 1		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 456 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Gamnis	Ordförande
Andreas Ryvang	Styrelseledamot
Mariusz Orzewski	Styrelseledamot
Tobias Henriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Sara Backlund
Karl Forsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sofia Gunnarsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-18. Med anledning av förslag till stadgeändring av §4 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Dammbinding av golv i Miljöhuset

Planerade underhåll

2026 ● Slamsugning av dagvattenbrunnar

2028 ● Målning av fasader

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Digital avläsning vattenmätare	Brunata
Elbilsladdning	Wattif
Eldistribution	Vattenfall
Förvaltningstjänst	Nabo Group
Parkering övervakning	Smart Parkering
Revisor	Allians revisionsbyrå
Snöröjning	TMT Gräventreprenad
Sophantering	SRV Återvinning
Stödfunktion i brf frågor	Bostadsrätterna
TV och bredband	Tele2
Underhållsplan	Planima
Vatten och avlopp	Haninge kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året gjort en samlad bedömning av föreningens ekonomiska ställning och utveckling. Analysen visar att föreningens ekonomi för närvarande är stabil, med tillräckliga marginaler i både resultat- och likviditetsmässigt hänseende. Mot bakgrund av detta har styrelsen funnit att någon avgiftshöjning inte varit nödvändig inför verksamhetsåret 2025.

Föreningen följer löpande kostnadsutvecklingen och arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Styrelsen bedömer att de finansiella förutsättningarna även framöver är goda, under förutsättning att föreningens kostnader fortsätter att utvecklas i enlighet med budget och att inga större oförutsedda kostnader uppstår.

Förändringar i avtal

Omförhandling av elhandelsavtal

Styrelsen har under året genomfört en omförhandling av föreningens elhandelsavtal med Vattenfall. Det nya avtalet innebär att föreningen har valt att binda elpriset för en treårsperiod. Syftet är att skapa en ökad kostnadsstabilitet samt att minska föreningens exponering mot framtida prisvariationer på elmarknaden.

Byte av leverantör för elbilsladdning

Under året har föreningen även sett över avtalen för elbilsladdning inom området. Leverantören Rexolution Charge har ersatts av Wattif, som nu ansvarar för drift och hantering av föreningens laddinfrastruktur. Genom leverantörbytet förväntas en förbättrad användarupplevelse, ökad driftsäkerhet samt bättre möjligheter till vidareutveckling av laddlösningarna framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 920 707	2 804 161	2 274 604	2 010 914
Resultat efter fin. poster	-255 463	-332 900	-505 662	-238 115
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	3 618 932	2 921 560	2 224 188	1 558 188
Taxeringsvärde	1 104 000	1 104 000	708 000	708 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	794	642	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	97,9	97,6	98,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 142	13 236	13 344	13 545
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 142	13 236	13 344	13 545
Sparande / kvm totalyta, kr	188	166	116	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	30	24	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	39	41	5
Energikostnad / kvm totalyta, kr	104	69	65	23
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	3,22	2,09	1,17
Räntekänslighet (%)	16,01	16,66	20,77	23,70

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 vatten (totalt 124 319 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2025 ett mindre underskott. Trots detta har kassaflödet under året varit positivt. Den största kostnadsposten, räntekostnaderna, har minskat jämfört med föregående räkenskapsår och därmed bidragit till ett mer gynnsamt ekonomiskt utfall än annars förväntat.

Styrelsen bedömer att föreningen har en god likviditet och att de finansiella resurserna är tillräckliga för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida åtaganden. Vidare gör styrelsen bedömningen att anpassningar i det löpande och långsiktiga underhållsarbetet är tillräckliga åtgärder för att balansera det uppkomna underskottet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2025-12-31
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		
Insatser	77 835 000	-	-	77 835 000
Upplåtelseavgifter	10 270 000	-	-	10 270 000
Fond, yttre underhåll	2 921 560	-	697 372	3 618 932
Balanserat resultat	-3 808 116	-332 900	-697 372	-4 838 388
Årets resultat	-332 900	332 900	-255 463	-255 463
Eget kapital	86 885 544	0	-255 463	86 630 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 838 388
Årets resultat	-255 463
Totalt	-5 093 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	697 372
Balanseras i ny räkning	-5 791 223
	<hr/>
	-5 093 851

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 920 708	2 804 161
Övriga rörelseintäkter	3	11 066	1
Summa rörelseintäkter		2 931 774	2 804 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-743 644	-582 456
Övriga externa kostnader	8	-107 849	-95 527
Personalkostnader	9	-77 274	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-905 088	-905 088
Summa rörelsekostnader		-1 833 855	-1 658 374
RÖRELSERESULTAT		1 097 919	1 145 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 509	280
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 354 891	-1 478 967
Summa finansiella poster		-1 353 382	-1 478 687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-255 463	-332 900
ÅRETS RESULTAT		-255 463	-332 900

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	131 387 751	132 270 807
Maskiner och inventarier	12	128 422	150 454
Summa materiella anläggningstillgångar		131 516 173	132 421 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 516 173	132 421 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 883
Övriga fordringar	13	2 970	361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	142 587	119 628
Summa kortfristiga fordringar		145 557	124 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		800 515	522 017
Summa kassa och bank		800 515	522 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		946 072	646 889
SUMMA TILLGÅNGAR		132 462 246	133 068 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 105 000	88 105 000
Fond för yttre underhåll		3 618 932	2 921 560
Summa bundet eget kapital		91 723 932	91 026 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 838 388	-3 808 116
Årets resultat		-255 463	-332 900
Summa fritt eget kapital		-5 093 851	-4 141 016
SUMMA EGET KAPITAL		86 630 081	86 885 544
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 229 296	29 960 296
Summa långfristiga skulder		15 229 296	29 960 296
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 189 856	15 782 856
Leverantörsskulder		90 734	109 361
Skatteskulder		22 080	18 120
Övriga kortfristiga skulder		2 523	8 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	297 676	303 401
Summa kortfristiga skulder		30 602 869	16 222 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 462 246	133 068 150

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 097 919	1 145 788
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	905 088	905 088
	2 003 007	2 050 876
Erhållen ränta	1 509	280
Erlagd ränta	-1 365 616	-1 498 312
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638 900	552 843
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 685	19 664
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 716	20 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	602 499	592 654
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-324 000	-372 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-324 000	-372 664
ÅRETS KASSAFLÖDE	278 499	219 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	522 017	302 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	800 515	522 017

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 711 808	2 650 188
Hysesintäkter, p-platser	33 613	25 544
Vatten	124 319	103 670
El	15 407	22 860
Övriga intäkter	35 560	1 898
Summa	2 920 708	2 804 161

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	1
Övriga intäkter	11 066	0
Summa	11 066	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	19 260	34 275
Trädgårdsarbete	24 875	0
Snöskottning	25 025	53 975
Övrigt	125	0
Summa	69 285	88 250

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	160	6 507
Soprum/miljöanläggning	-881	0
Ventilation	12 035	0
El	35 788	0
Staket/grind/terrass	2 350	0
Summa	49 452	6 507

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	164 067	104 309
Vatten	194 269	135 314
Sophämtning	106 450	92 334
Summa	464 786	331 957

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 947	75 034
Bredband/Kabeltv	71 134	69 668
Fastighetsskatt	11 040	11 040
Summa	160 121	155 742

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	575	0
Övriga förvaltningskostnader	27 539	17 686
Juridiska kostnader	3 340	2 083
Revisionsarvoden	27 159	27 146
Ekonomisk förvaltning	49 236	48 612
Summa	107 849	95 527

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 474	18 003
Summa	77 274	75 303

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 354 707	1 478 927
Övriga räntekostnader	184	40
Summa	1 354 891	1 478 967

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 305 000	138 305 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 305 000	138 305 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 034 193	-5 151 137
Årets avskrivning	-883 056	-883 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 917 249	-6 034 193
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	131 387 751	132 270 807
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	1 104 000	1 104 000
Summa	1 104 000	1 104 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 292	220 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220 292	220 292
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-69 838	-47 806
Årets avskrivning	-22 032	-22 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-91 870	-69 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 422	150 454

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	101	361
Skattefordringar	2 869	0
Summa	2 970	361

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 504	22 865
Försäkringspremier	84 969	84 454
Förvaltning	15 114	12 309
Summa	142 587	119 628

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	3,96 %	14 731 000	14 851 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,78 %	15 469 296	15 469 296
Stadshypotek	2026-03-03	2,62 %	15 018 856	15 222 856
Stadshypotek	2026-01-15	3,08 %	200 000	200 000
Summa			45 419 152	45 743 152
Varav kortfristig del			30 189 856	15 782 856

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 599 152 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	17 897	12 897
Utgiftsräntor	30 645	41 370
Förutbetalda avgifter/hyror	226 134	226 134
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	297 676	303 401

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 350 000	50 350 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Haninge

Robin Gamnis
Ordförande

Andreas Ryvang
Styrelseledamot

Mariusz Orzewski
Styrelseledamot

Tobias Henriksson
Styrelseledamot

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

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 22:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 09:17

DOCUMENT ID:

HJhWdarRZl

ENVELOPE ID:

rJn-OaBRWx-HJhWdarRZl

DOCUMENT NAME:

Brf Lillgården 1, 769632-4214 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7041921fc720f77b4a3f613691e36adda2a7e4b3a4634a
c6c6a91f10705f381c0d5ce3b08173b8e55cc5671145e0
2637dd4b0b780be480d47dac92cb038fcfb6

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. Andreas Ryvang andreas.ryvang@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:20 04.05.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.147
2. MARIUSZ ORZEWSKI marrekey@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:17 04.05.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.107.85
3. JAN ROBIN GAMNIS robin.gamnis@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:18 04.05.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.227
4. PER TOBIAS HENRIKSSON tobias.henricsson@live.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:28 04.05.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
5. Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allians.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 22:34 04.05.2026 22:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.116.195

* 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 Lillgården 1

Org.nr 769632-4214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillgården 1 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 2025-12-31 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 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 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 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.

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 Lillgården 1 för räkenskapsåret 2025 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

- 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.

Stockholm enl digital signering

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 22:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 09:17

DOCUMENT ID:

H173ZdaBCZg

ENVELOPE ID:

SJM3ZO6rCZx-H173ZdaBCZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lillgården 1 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:

bb2f13920c4f5b729ed566d0ce5c290ab3bece97c37882
95b9997626aa0b918ac31776c6e83597d18ee2e147b98
9229b77cdf11715d0e85ace544f2657c05d7b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Gunnarsson	Signed	04.05.2026 22:35	eID	Swedish BankID
sofia.gunnarsson@re-allia ns.se	Authenticated	04.05.2026 22:34	Low	IP: 81.229.116.195

* 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