

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Lillgården 3

Org.nr. 769635-1332

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillgården 3 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Haninge. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättsradhus för permanent nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Föreningen äger fastigheten Haninge stav 1:66 på adresser Kolonilottsvägen 119-167, som innehåller 25 radhus.

Fastighetsareal: 6283 kvm

Boarea: 3458 kvm

Bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning har under året ombesörjt av Hedegården fastighetsförvaltning AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Delar av bostadsrättsföreningens medlemmar har under året installerat altaner på sina uteplatser. Föreningen har varit beställare av dessa tjänster från externa parter och har sedan tagit in kostnaderna från medlemmarna i fråga.

Bostadsrättsföreningen har under året startat en frivillig amortering på föreningens lån, för att fortsätta stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Med hjälp av detta kan föreningen minska den kommande tvingande amorteringen längre fram.

Bostadsrättsföreningen har under året tagit fram en underhållsplan i samarbete med Hedegården Fastighetsförvaltning AB, för att fortsätta stärka föreningens fastighets långsiktiga tekniska livslängd.

Bostadsrättsföreningens styrelse har under året sett över möjligheten till att installera solceller, men valt på grund av ekonomiska skäl att inte gå vidare med de offerter som har tagits fram. Bostadsrättsföreningen har även bytt ut miljöhusets lås till kodlås, planterat träd på den allmänna gräsmattan, köpt in utrustning till utemiljön, samt köpt in filter till hushållens radiatorer och värmepumpar.

### Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Bostadsrättsföreningens avgift har sänkts med 5 % från och med 1 januari 2026. Bostadsrättsföreningen har tecknat ett gruppavtal rörande bredband som kommer starta under 2026. Detta kommer möjliggöra för föreningens medlemmar att sänka sina kostnader för bredband.

Bostadsrättsföreningen kommer med start 2 mars installera elbilsladdare i alla carportar samt även elbilsladdare för gäster på gästparkeringen.

### Övrigt

Styrelse

Lina Alberius Eckebro, Ordförande

Maud Kahlbom Ledamot

Kim Lindberger, Ledamot

Erik Ceder Göransson, Ledamot

Lis Ramberg, Ledamot

Elin Bärzén, Suppleant

Erik Hallander, Revisor

### Bedömning av företagets fortlevnadsförmåga

Styrelsen bedömer att ekonomin inom föreningen, trots avgiftssänkningen på 5 %, kommer fortsätta stärkas. Styrelsen bedömer att det inte kommer behövas någon avgiftshöjning de närmaste åren såvida räntorna inte går upp eller något oväntat sker.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 647 822	2 749 820	2 407 114	131 573
Resultat efter finansiella poster	-133 130	-750 375	-607 916	65 908
Balansomslutning	137 251 171	137 826 355	138 605 883	185 890 285
Soliditet (%)	65,55	65,37	65,55	49,22
Skuldsättning i kr per kvm	13 574	13 711	13 711	27 241
Sparande i kr per kvm	229	48	11	19
Räntekänslighet på årsavgift (%)	19	17	21	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	78	95	98	0
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	704	758	653	0
Energikostnad per kvadratmeter	46	59	10	0

### Kommentar till flerårsöversikt

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Underhållsfond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	91 436 000	-790 143	207 480	-750 375	90 102 963
Årets avsättning underhållsfond	0	-1 023 925	1 023 925	0	0
Balanseras i ny räkning	0	-750 375	0	750 375	0
Årets resultat	0	0	0	-133 130	-133 130
Belopp vid årets utgång	91 436 000	-2 564 442	1 231 405	-133 130	89 969 833

### Resultatdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 564 442
Årets resultat	-133 130
<b>Summa</b>	<b>-2 697 572</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 697 572</b>
<b>Summa</b>	<b>-2 697 572</b>

# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 647 822	2 749 820
Övriga rörelseintäkter		468 517	1 271
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 116 339</b>	<b>2 751 090</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-997 137	-522 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-917 651	-917 651
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 914 788</b>	<b>-1 440 024</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 201 551</b>	<b>1 311 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 334 929	-2 061 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 334 681</b>	<b>-2 061 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-133 130</b>	<b>-750 375</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-133 130</b>	<b>-750 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-133 130</b>	<b>-750 375</b>

# Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	136 226 460	137 144 111
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 226 460</b>	<b>137 144 111</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 226 460</b>	<b>137 144 111</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		20 939	10 032
Övriga fordringar		27 280	27 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 812	14 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 031</b>	<b>51 994</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		961 680	630 250
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>961 680</b>	<b>630 250</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 024 711</b>	<b>682 244</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 251 171</b>	<b>137 826 355</b>

# Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Eget kapital		91 436 000	91 436 000
Underhållsfond		1 231 405	207 480
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 667 405</b>	<b>91 643 480</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 564 442	-790 143
Årets resultat		-133 130	-750 375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 697 572</b>	<b>-1 540 517</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 969 833</b>	<b>90 102 963</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	31 134 860	31 610 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 134 860</b>	<b>31 610 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 805 000	15 804 000
Leverantörsskulder		74 222	29 766
Övriga skulder		15 667	3 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 589	276 188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 146 478</b>	<b>16 113 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 251 171</b>	<b>137 826 355</b>

# Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 201 551	1 311 066
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar		917 651	917 651
Erhållen ränta		248	0
Erlagd ränta		-1 334 929	-2 061 441
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-10 907	28 856
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-130	-41 962
Ökning/minskning leverantörsskulder		44 456	-7 974
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-12 370	-21 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>805 570</b>	<b>125 017</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-474 140	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-474 140</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		630 250	505 233
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>961 680</b>	<b>630 250</b>

# Noter

## Not 1 – Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

## Not 2 – Nettoomsättning och övriga intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	2 434 290	2 635 593
Vattenavgift	180 760	113 137
Övriga intäkter	15 350	90
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	468 517	1 271
Summa	3 116 339	2 751 090

## Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2025-12-31	2024-12-31
Vatten och avlopp	145 998	197 072
Städning och renhållning	56 105	52 171
El för drift	14 151	8 541
Försäkringskostnad	90 960	82 039
Ersättning till revisor	23 125	21 875
Övriga förvaltningskostnader	20 893	27 766
Bankkostnader	4 064	2 382
Snöröjning	42 850	45 053
Reparation och underhåll av fastighet	41 231	39 617
Förbrukningsinventarier	0	5 981
Programvaror	8 655	3 598
Förbrukningsmaterial	10 697	1 497
Datakommunikation	4 009	2 599
Ekonomisk förvaltning	34 382	32 182
Konsultarvode	25 000	0
Övriga externa tjänster	197	0
Altanbygge	474 821	0
Summa	997 137	522 373

## Not 4 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 750 000	138 750 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>138 750 000</b>	<b>138 750 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 605 889	-688 238
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-917 651	-917 651
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 523 540</b>	<b>-1 605 889</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>136 226 460</b>	<b>137 144 111</b>

## Not 5 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 414 000	47 414 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 414 000</b>	<b>47 414 000</b>

## Not 6 – Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31	Ränta	Villkorsändringsdag
SEB	15 329 860	15 804 000	2,76%	2027-12-28
SEB	15 805 000	15 805 000	2,71 %	2026-09-28
SEB	15 805 000	15 805 000	2,83 %	2028-09-28

# Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-04.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

**Lina Alberius Eckebo**

Styrelseordförande

**Maud Kahlbom**

Styrelseledamot

**Kim Lindberger**

Styrelseledamot

**Lis Ramberg**

Styrelseledamot

**Erik Ceder Göransson**

Styrelseledamot

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

**Erik Hallander**

Auktoriserad revisor







# Verifikation av digital signering

För transaktion 18376141-6fc8-45ca-abd6-a514ff730245

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Lillgården 3 2025 (15) via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2026-04-10 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-13**.

<p><b>Lindberger, Kim David Anton</b> kim.lindberger@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Kim David Anton Lindberger"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2026-04-10</p>	<p><b>Alberius Eckebro, Lina I E</b> linaalberius@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Lina Ingegerd Emilia Eckebro"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2026-04-10</p>
<p><b>Ceder Göransson, Erik</b> erik.ceder.goransson@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Erik Ceder Göransson"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2026-04-10</p>	<p><b>Ramberg, Lis Lilian</b> lisramberg@hotmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Lis Lilian Ramberg"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2026-04-12</p>
<p><b>Kahlbom, Maud Elisabeth</b> mkahlbom@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Maud Elisabeth Kahlbom"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2026-04-10</p>	<p><b>Hallander, Erik</b> erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2026-04-13</p>

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.