



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-24 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 1	2015	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 3 403 kvm och 2 lokaler om 3 383 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 735 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Brandt	Ordförande
Joel Möller	Styrelseledamot
Lena Svedlind	Styrelseledamot
Angelica Elisabeth Olsson	Suppleant
Christel Vinberg	Suppleant
Julia Vedin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Cornelia Gustavsson, BoRevision i Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Garage och p-platser	Uttrans Förvaltnings AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Teknisk förvaltning	Hus-Skötsel AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lillstugan 1-2, med en andel på 61.5%.

Samfälligheten förvaltar fjärrvärmeledningar, körytor, gångvägar och dagvattenanordningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten sattes föreningens lån om. De bands i 1, 2 respektive 3 år ca 2,55% ränta.

Styrelsen har som ambition att behålla avgifterna för lägenheterna oförändrade under 2026.

Förändringar i avtal

Avtalet med Liljestränd för förvaltning av garage och parkering utomhus sades upp. Nytt avtal kommer att tecknas.

Övriga uppgifter

Under sommaren genomfördes en stamspolning av alla lägenheter. Under hösten ansöktes om marklov för en ny avgiftsanläggning för att kunna hantera matavfall. Marklovet beviljades och byggnation genomförs under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 288 590	4 744 037	3 846 126	3 374 988
Resultat efter fin. poster	-2 409 834	-3 272 313	-3 130 141	-2 542 784
Soliditet (%)	61	61	62	63
Yttre fond	967 405	865 315	763 225	686 421
Taxeringsvärde	85 823 000	91 859 000	91 859 000	91 859 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 194	1 091	909	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	78,3	78,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 307	16 436	16 554	16 683
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 239	8 305	8 364	8 430
Sparande / kvm totalyta, kr	142	4	43	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	43	28	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	149	130	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	21	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	218	179	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	4,34	2,37	-
Räntekänslighet (%)	13,66	15,17	18,22	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att årets negativa resultat främst beror på avskrivningar. Kassaflödet är positivt, föreningen betalar sina räkningar och lite mer där till. Inför 2026 ser vi ut att för första gången på flera år kunna avsätta pengar till långsiktigt sparande för kommande underhåll. Styrelsen balanserar intresset att hålla månadsavgifterna så låga som möjligt, samtidigt som vi eftersträvar en ekonomi i balans och en förening som är attraktiv på sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	112 860 000	-	-	112 860 000
Fond, yttre underhåll	865 315	-	102 090	967 405
Balanserat resultat	-20 376 327	-3 272 324	-102 090	-23 750 741
Årets resultat	-3 272 324	3 272 324	-2 409 841	-2 409 841
Eget kapital	90 076 664	0	-2 409 841	87 666 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 648 651
Årets resultat	-2 409 841
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 090
Totalt	-26 160 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	68 532
Balanseras i ny räkning	-26 092 050

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	5 288 591	4 744 037
Summa rörelseintäkter		5 288 591	4 744 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 041 233	-2 101 152
Övriga externa kostnader	8	-207 654	-166 615
Personalkostnader	9	-101 498	-4 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 300 360	-3 300 360
Summa rörelsekostnader		-5 650 744	-5 572 559
RÖRELSERESULTAT		-362 153	-828 522
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 681	1 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 049 368	-2 445 317
Summa finansiella poster		-2 047 687	-2 443 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 409 841	-3 272 324
ÅRETS RESULTAT		-2 409 841	-3 272 324

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	142 742 152	146 042 512
Summa materiella anläggningstillgångar		142 742 152	146 042 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 742 152	146 042 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		102 372	275 744
Övriga fordringar	12	1 199 038	730 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 871	85 388
Summa kortfristiga fordringar		1 360 281	1 091 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 360 281	1 091 164
SUMMA TILLGÅNGAR		144 102 434	147 133 676

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 860 000	112 860 000
Fond för yttre underhåll		967 405	865 315
Summa bundet eget kapital		113 827 405	113 725 315
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 750 741	-20 376 327
Årets resultat		-2 409 841	-3 272 324
Summa ansamlad förlust		-26 160 582	-23 648 651
SUMMA EGET KAPITAL		87 666 823	90 076 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	36 016 880	0
Summa långfristiga skulder		36 016 880	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 475 111	55 932 031
Leverantörsskulder		63 348	146 392
Skatteskulder		88 820	77 180
Övriga kortfristiga skulder		2 391	43 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	789 061	857 902
Summa kortfristiga skulder		20 418 731	57 057 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 102 434	147 133 676

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-362 153	-828 522
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 300 360	3 300 360
	2 938 207	2 471 838
Erhållen ränta	1 681	1 515
Erlagd ränta	-2 066 474	-2 386 167
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	873 413	87 186
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	238 382	421 868
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164 256	10 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	947 540	519 907
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 040	-400 785
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 040	-400 785
ÅRETS KASSAFLÖDE	507 500	119 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	638 976	519 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 146 475	638 976

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,33 - 10,00 %
Balkonger	2,50 %
Hissar	2,00 %
Stomme och grund	3,33 %
Ventilation	2,50 %
Dörrar & portar	3,33 %
Yttertak	3,33 %
Stamledningar Värme	2,50 %
El	3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 000 620	3 547 495
Hysesintäkter lokaler, moms	61 377	81 862
Hysesintäkter garage	9 000	16 669
Hysesintäkter garage, moms	673 330	637 918
El	59 459	59 954
El, moms	2 112	2 112
Uppvärmning	0	58 193
Värmeintäkter avräkning	0	44 680
Påminnelseavgift	1 440	1 080
Dröjsmålsränta	315	1 080
Pantsättningsavgift	8 232	6 780
Överlåtelseavgift	14 700	8 598
Administrativ avgift, moms	196	49
Administrativ avgift	1 372	833
Andrahandsuthyrning	13 539	5 630
Vidarefakturerade kostnader	442 897	271 104
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	5 288 591	4 744 037

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	99 416	98 764
Städning enligt avtal	89 497	97 040
Besiktningar	15 406	0
Hissbesiktning	6 844	5 565
Gårdkostnader	3 048	0
Snöröjning/sandning	0	19 646
Serviceavtal	76 831	82 944
Mattvätt/Hyrmattor	17 074	14 695
Förbrukningsmaterial	781	224
Summa	308 897	318 879

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	1 125
VVS	0	8 353
Värmeanläggning/undercentral	0	10 835
Ventilation	6 537	22 956
Hissar	24 678	17 271
Summa	31 215	60 541

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	68 532	0
Summa	68 532	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	312 311	292 284
Uppvärmning	829 351	1 005 602
Vatten	192 443	168 127
Sophämtning/renhållning	144 101	131 612
Summa	1 478 207	1 597 624

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 002	75 649
Kabel-TV	0	1 573
Bredband	9 151	8 296
Fastighetsskatt	50 230	38 590
Summa	154 383	124 108

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	15 578	12 821
Juridiska åtgärder	21 000	0
Inkassokostnader	7 041	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 908	24 774
Styrelseomkostnader	0	900
Fritids och trivselkostnader	299	1 815
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	99 347	88 600
Överlåtelsekostnad	14 428	12 026
Pantsättningskostnad	12 333	8 574
Administration	5 122	3 282
Konsultkostnader	0	13 822
Bostadsrätterna Sverige	7 110	0
Summa	207 654	166 615

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	78 787	3 376
Arbetsgivaravgifter	22 711	1 057
Summa	101 498	4 433

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 049 278	2 443 514
Dröjsmålsränta	37	359
Kostnadsränta skatter och avgifter	53	1 444
Summa	2 049 368	2 445 317

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 479 647	173 479 647
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 479 647	173 479 647
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 437 135	-24 136 775
Årets avskrivning	-3 300 360	-3 300 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 737 495	-27 437 135
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 742 152	146 042 512
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 732 800</i>	<i>49 732 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 974 000	75 806 000
Taxeringsvärde mark	11 849 000	16 053 000
Summa	85 823 000	91 859 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52 563	91 056
Transaktionskonto	503 944	488 128
Borgo räntekonto	642 531	150 847
Summa	1 199 038	730 032

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 897	43 252
Förutbet fast skötsel	5 011	5 132
Förutbet försäkr premier	7 444	35 446
Förutbet bredband	1 519	1 558
Summa	58 871	85 388

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-15	2,54 %	19 066 091	19 097 111
SBAB	2027-09-13	2,54 %	16 946 040	17 324 040
SBAB	2028-09-13	2,59 %	19 479 860	19 510 880
Summa			55 491 991	55 932 031
Varav kortfristig del			19 475 111	55 932 031

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 291 791 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 440	198
Uppl kostn el	35 741	46 847
Uppl kostnad Värme	82 564	102 154
Uppl kostn räntor	42 044	59 150
Uppl kostnad arvoden	80 600	98 298
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 324	30 881
Förutbet hyror/avgifter	521 348	520 374
Summa	789 061	857 902

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 555 000	60 555 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Botkyrka

Christer Brandt
Ordförande

Joel Möller
Styrelseledamot

Lena Svedlind
Styrelseledamot

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

Cornelia Gustavsson, BoRevision i Sverige AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 15:05

DOCUMENT ID:

SyW1AAZEs-l

ENVELOPE ID:

rJR60-Vi-g-SyW1AAZEs-l

DOCUMENT NAME:

Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran, 769616-9924 - Årsred
ovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

a1d8b82fdda072f1caf7f691ff8863e1a7405c4361d4e71f
f88e06e38bb421e585683054afad3b8691f5e0b7dee5c4
6229ad7738430e5b04816679ffca7265b5

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. LENA SVEDLIND lenasvedlindh@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:07 27.03.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.46.41
2. JOEL MÖLLER moller.joel@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:24 27.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.45.24
3. CHRISTER BRANDT chr13bra@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:56 27.03.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.179.159
4. Clara Cornelia Pia Gustafsson cornelia.gustafsson@borevision.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:19 30.03.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran, org.nr. 769616-9924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 10:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 15:05

DOCUMENT ID:

rJQyAR-Vsbx

ENVELOPE ID:

rkATA-NsZI-rJQyAR-Vsbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran.p
df

2 pages

SHA-512:

60792a665c662cea87a2ba75defc2742a055e206a9c2f0
f8330f1ca67853b28f16ea30df7da7ff954d4a75d452864
18c590ee6eb3dca8c3d31acf022541aff94

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clara Cornelia Pia Gustafsson	Signed	30.03.2026 10:16	eID	Swedish BankID
cornelia.gustafsson@borevision.se	Authenticated	30.03.2026 10:16	Low	IP: 158.174.108.46

* 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