



Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19



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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillkalmar 10	2006	Danderyd
Menglöd 1	2006	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 98 bostadsrätter om totalt 6 732 kvm och förråd om 104 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rebecka Skarheden Mix	Ordförande
Isabella Cedercrantz	Styrelseledamot
Jenny Sellberg	Styrelseledamot
Sven-Erik Öhlin	Styrelseledamot
Patrik Grönlund	Styrelseledamot - avflyttad
Caisa Sigrid Laurell	Suppleant
Rickard Olivero-Reinius	Suppleant - avgått

Valberedning

Greger Henriksson

Ingrid Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av samtliga ledamöter, två ordinarie tillsammans

Revisorer

Maria Bohlin Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Mona Lundmark Internrevisor
Joel Hansson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016-2017** ● Återställning rabatter och gångar på fastighetens utsida - Klart 2017
- 2018** ● Ventilation (fortsatt uppdatering av fläktsystem) - Klart 2018
Hissar (Byte väggpanel) - Klart 2019
- 2019** ● Takunderhåll (rengöring och ytbehandling) - Klart 2019
- 2020** ● Hissar (installation nya dörrstängare) - Klart 2020
Dränering och isolering av källarvägg - Klart 2021
Installation energisnål portbelysning - Klart 2020
- 2021-2022** ● Återställning Uteplatser - Slutjustering 2023
- 2023** ● Byte bergvärmepump
- 2024** ● Besiktning av tak för att fastställa underhåll alt byte av tak
Spolning och relining avlopp port 3-5
Byte hissmotor port 25
- 2025** ● Elbesiktning
Asfaltering, återställande efter dränering
Förebyggande underhåll och reparation av tak
Energideklaration
Modernisering energisystem och energideklaration (myndighetskrav)
Byte av bergvärmepump

- Spola avloppsledningar och filma avloppsledningar i bottenplatta
- Byte av shuntgrupper och ackumulatortankar - undercentral
- Avrinning port 3-5

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel gård, trappstädning och vinterunderhåll	JC Miljöstöd AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Storholmen
Service och drift av värmecentral	Indoor Energy

Övrig verksamhetsinformation

Rutinarbetet i styrelsen har stärkts genom reviderad arbetsordning, antagen kommunikationsplan, inflytningsrutin, utflytningschecklista och rutin för namnskyftar. Även den uppföljningen av fastighetsskötsel utöver avtal har fått en egen dokumentationsrutin. Åtgärder har vidtagits för att hålla trapphus och källargångar samt cykelparkeringar mer fria från saker.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har styrelsen fokuserat på att stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Föreningen har antagit offert för leasing av tre nya torktumlare, sagt upp webshotellet för Lillkalmars.se och föreningens fyrhjuling har sålts. Lånen har fortsatt att ligga på den rörliga 3-månadsräntan. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Indoor Energy för service och drift av värmecentralen. Ett nytt hyresavtal har signerats för masten vid värmeverket. Och vi har ett helt nytt avtal med ekonomisk förvaltare.

Övriga uppgifter

Fastighetsgenomgång av fastighetsskötaren har på ett bättre sätt fått vara underlag för revidering av underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

bostadsrätt, kr	0,33	0,32	0,32	0,32
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 631	6 704	6 704	6 704
Sparande / kvm totalyta, kr	79	73	248	257
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	25	20	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	161	188	193
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	51	36	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	238	244	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	2,46	1,89	-
Räntekänslighet (%)	7,71	7,94	8,06	-

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.

Förändringar i eget kapital

	Disponering av		
	föregående års resultat	Disponering av övriga poster	
	2024-12-31		2025-12-31
Insatser	88 046 817	-	88 046 817
Upplåtelseavgifter	7 706 403	-	7 706 403
Fond, yttre underhåll	3 402 750	-892 229	2 779 521
Balanserat resultat	-13 963 183	-905 522	-15 137 705
Årets resultat	-1 797 751	-2 047 486	-2 047 486
Eget kapital	83 395 036	0	81 347 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 868 705
Årets resultat	-2 047 486
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-269 000
Totalt	-17 185 191
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	426 090
Balanseras i ny räkning	-16 759 101

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	6 411 538	6 334 388
Övriga rörelseintäkter	3	157 434	16 618
Summa rörelseintäkter		6 568 972	6 351 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 374 676	-4 887 894
Övriga externa kostnader	9	-589 748	-536 802
Personalkostnader	10	-270 933	-283 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 198 217	-1 382 059
Summa rörelsekostnader		-7 433 574	-7 090 530
RÖRELSERESULTAT		-864 602	-739 524
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 386	71 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 225 173	-1 130 115
Summa finansiella poster		-1 182 787	-1 058 133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 047 389	-1 797 658
Skatt		-97	-93
ÅRETS RESULTAT		-2 047 486	-1 797 751

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	125 104 906	125 419 162
Maskiner och inventarier	13	5 420	23 952
Pågående projekt	14	0	158 063
Summa materiella anläggningstillgångar		125 110 326	125 601 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 110 326	125 601 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 163	122 051
Övriga fordringar	15	1 053 094	3 144 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	127 117	170 847
Summa kortfristiga fordringar		1 216 374	3 437 295
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	92 600	92 600
Summa kortfristiga placeringar		92 600	92 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 864 042	2 612 462
Summa kassa och bank		1 864 042	2 612 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 173 016	6 142 356
SUMMA TILLGÅNGAR		128 283 342	131 743 534

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 753 220	95 753 220
Fond för yttre underhåll		2 779 521	3 402 750
Summa bundet eget kapital		98 532 741	99 155 970
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 137 705	-13 963 183
Årets resultat		-2 047 486	-1 797 751
Summa ansamlad förlust		-17 185 191	-15 760 934
SUMMA EGET KAPITAL		81 347 550	83 395 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 000 000	38 500 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	38 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	36 328 401	7 328 401
Leverantörsskulder		234 974	1 245 372
Skatteskulder		11 771	16 452
Övriga kortfristiga skulder		24 020	19 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 336 626	1 238 510
Summa kortfristiga skulder		37 935 792	9 848 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 283 342	131 743 534

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-864 602	-739 524
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	-38 878	0
Årets avskrivningar	2 198 217	1 382 059
Omklassificering	158 063	0
	1 452 799	642 534
Erhållen ränta	4 936	71 982
Erlagd ränta	-1 222 010	-1 120 600
Betald inkomstskatt	-97	-93
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 629	-406 177
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	173 752	-75 772
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-915 869	1 042 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-506 488	560 638
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 871 250	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	44 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 826 550	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 833 038	560 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 749 886	5 189 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 916 847	5 749 886

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningsstillgångar

Materiella anläggningsstillgångar 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:

Laddboxar	10,00 %
Stomme och grund	1,42 %
Yttertak	15,88 %
Fasader	6,62 %
Fönster	2,48 %
Stamledningar VA	2,41 %
Stamledningar Värme	6,11 %
Ventilation	9,93 %
Ei	2,41 %
Hissar	15,88 %
Styr & övervakning	6,66 %
Maskiner	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningsstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningsstillgångar

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 anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. 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	5 764 808	5 653 596
Hysesintäkter bostäder	117 552	109 344
Hysesintäkter lokaler	120 488	124 178
Hysesintäkter p-plats	217 234	238 470
Hysesintäkter förråd	17 154	16 320
Bredband	120 000	120 000
EI	1 800	150
Elintäkter laddstolpe	-28 972	33 139
Elintäkter laddstolpe moms	28 930	0
Dröjsmålsränta	81	217
Pantsättningsavgift	15 258	16 617
Överlåtelseavgift	19 073	12 897
Administrativ avgift	3 430	1 813
Andrahandsuthyrning	14 700	7 645
Öres- och kronutjämnning	2	1
Summa	6 411 538	6 334 388

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vinst avyttr anläggningstillgångar	38 878	0
Övriga erhållna bidrag	17 050	0
Övriga intäkter	82 973	16 618
Försäkringsersättning	18 532	0
Summa	157 434	16 618

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	191 346	203 176
Fastighetsskötsel utöver avtal	384 815	271 811
Fastighetsskötsel gård enl avtal	126 788	122 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 438	109 023
Städning enligt avtal	156 002	221 480
Städning utöver avtal	0	4 813
Besiktningar	9 219	26 988
Hissbesiktning	11 980	8 682
Energideklarationer	24 248	0
Brandskydd	47 659	0
Myndighetstillsyn	2 372	17 271
Gårdkostnader	1 717	8 203
Gemensamma utrymmen	0	3 020
Sophantering	0	11 069
Garage/parkering	3 240	0
Snöröjning/sandning	66 347	17 592
Serviceavtal	47 711	38 337
Fordon	481	1 198
Förbrukningsmaterial	10 958	8 618
Summa	1 087 320	1 073 781

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	129 672	113 164
Huskropp utvändigt	0	19 755
Försäkringsärende	108 264	0
Tvättstuga	51 982	25 433
Trapphus/port/entr	3 877	5 865
Källarutrymmen	0	11 778
Dörrar och lås/porttele	26 409	18 741
Övriga gemensamma utrymmen	692	0
VVS	17 515	185 114
Värmeanläggning/undercentral	5 606	0
Ventilation	16 107	48 999
Elinstallationer	82 610	16 398
Hissar	21 416	100 530
Tak	0	9 094
Mark/gård/utemiljö	23 550	0
Garage/parkering	3 395	0
Vattenskada	0	3 113
Summa	491 093	557 984

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	58 540
VVS	0	349 988
Värmeanläggning	10 465	36 201
Hiss	0	447 500
Tak	216 250	0
Mark/gård/utemiljö	199 375	0
Summa	426 090	892 229

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	128 871	174 106
Uppvärmning	1 004 265	1 099 488
Vatten	421 897	349 973
Sophämtning/renhållning	250 222	227 233
Summa	1 805 255	1 850 800

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 690	70 125
Fordonsförsäkring	2 409	0
Kabel-TV	91 960	84 633
Bredband	209 909	189 513
Fastighetsskatt	177 950	168 920
Korr. fastighetsskatt	0	-90
Summa	564 918	513 101

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 114	2 824
Juridiska åtgärder	123 897	51 475
Inkassokostnader	6 708	3 628
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	38 500
Revisionsarvoden internrevisor	18 000	0
Fritids och trivselkostnader	1 301	998
Föreningskostnader	6 346	3 204
Förvaltningsarvode enl avtal	148 227	136 148
Överlåtelsekostnad	26 758	20 060
Pantsättningskostnad	22 932	26 660
Korttidsinventarier	0	200
Administration	8 961	7 287
Konsultkostnader	184 363	244 528
Tidningar och facklitteratur	610	689
Bostadsrätterna Sverige	8 030	0
Övriga externa kostnader	0	601
Summa	589 748	536 802

I posten *Konsultkostnader* ingår återföring av pågående arbete från 2023 och 2017 med 158 063 kr, se not 14.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	204 649	220 379
Arbetsgivaravgifter	66 284	63 396
Summa	270 933	283 775

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 224 914	1 127 518
Dröjsmålsränta	251	2 597
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	0
Summa	1 225 173	1 130 115

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 426 800	144 426 800
Årets inköp	1 871 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 298 050	144 426 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 007 638	-17 648 578
Årets avskrivning	-2 185 506	-1 359 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 193 144	-19 007 638
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 104 906	125 419 162
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 140 951</i>	<i>52 140 951</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 555 000	78 592 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	82 000 000
Summa	157 555 000	160 592 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 462	350 462
Utrangering	-50 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	300 462	350 462
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-326 510	-303 511
Årets avskrivning	-12 711	-22 999
Utrangering	44 178	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-295 043	-326 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 420	23 952

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	158 063	158 063
Omklassificering	-158 063	0
Summa pågående arbeten	0	158 063

Omfört till *Konsultkostnader*, se not 9.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	289	6 973
Transaktionskonto	817 926	2 067 124
Borgo räntekonto	234 880	1 070 300
Summa	1 053 094	3 144 397

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	55 781	54 278
Förutbet fast skötsel	664	0
Förutbet försäkr premier	6 941	89 631
Förutbet kabel-TV	7 663	7 663
Förutbet bredband	17 620	17 237
Upplupna intäkter	998	2 038
Upplupna ränteintäkter	37 450	0
Summa	127 117	170 847

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Nordea International Fund 705,2387 andelar	121 294	92 600	92 600
Summa	121 294	92 600	92 600

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-21	2,72 %	11 500 000	11 500 000
Nordea	2027-10-12	2,55 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2026-08-27	3,58 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2026-06-18	2,20 %	6 828 401	7 328 401
Nordea	2026-10-21	2,72 %	10 000 000	10 000 000
Summa			45 328 401	45 828 401
Varav kortfristig del			36 328 401	7 328 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 328 401 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	630	0
Uppl kostn el	13 239	13 799
Uppl kostnad Värme	92 881	120 089
Uppl kostn räntor	206 912	203 749
Uppl kostn vatten	106 138	0
Uppl kostnad Sophämtning	38 703	32 352
Uppl kostnad arvoden	213 200	212 550
Beräknade uppl. sociala avgifter	66 987	66 783
Förutbet hyror/avgifter	597 936	589 188
Summa	1 336 626	1 238 510

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 7,5 % från den 1 mars 2026. Dessutom införs debitering av administrativa tjänster, såsom renoveringsansökningar och namnbyten, från och med 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Danderyd

Isabella Cedercrantz
Styrelseledamot

Jenny Sellberg
Styrelseledamot

Rebecka Skarheden Mix
Ordförande

Sven-Erik Öhlin
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Mona Lundmark
Internrevisor

Vi tillsyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lillkalmar enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 företagets 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 företaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- skaffar vi oss en förståelse av den del av företagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets resultat och ställning.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, omfättning 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 fortsätta bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin Auktoriserad revisor	Mona Lundmark Förtroendevald revisor
---	--