

Bostadsrättsföreningen Lillgården

Org.nr: 769639-2138

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lillgården, organisationsnummer 769639-2138, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-02.

Ekonomisk plan registrerades år 2022-05-10.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-04-15.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Säte

Föreningens säte är i Staffanstorp.

Äkta förenig

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelse

Ordförande	Sara Lönnberg
Ledamot	Mikael Wendt
Ledamot	Arianit Iberhysaj
Ledamot	Hampus Lundin
Ledamot	Emma Sjögren

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Revisor

Auktoriserad revisor	Christian Kromnér
	Revise

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Bergenblad sammankallande, och Ola Martinsson

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stora Uppåkra 1:4 i Staffanstorps Kommun

Fastigheten bebyggdes 2021-2022.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 030 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 132 kvm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Konsulting Förvaltning
Elhandel & Elnät	Krafttringen
Vatten & Avlopp	Staffanstorps kommun VA
Sophämtning	Ohlssons
Elavläsning	E.L System

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, upprättad: 2025-11-05
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera åtgärder för att stärka den ekonomin och den långsiktiga planeringen. Från och med den 1 januari 2025 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare. Föreningen har även bundit sina lån på ett respektive två år i samband med bankbyte, i syfte att skapa bättre förutsägbarhet i räntekostnaderna. Vidare har en underhållsplan tagits fram och beslutats som stöd för föreningens framtida underhållsarbete.
Årsavgiften har sänkts med 10% fr.o.m. 2025-08-01.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	29
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Under året har 3 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	29



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 675	2 076	2 042	723
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 236	- 325	- 11	- 238
Soliditet ¹ , %	74	74	74	2
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	813	1 001	984	
Skuldsättning / kvm	11 257	11 373	11 489	12 189
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 823	11 944	12 066	12 189
Sparande / kvm	178	111	265	57
Räntekänslighet	14.5	11.9	12.3	
Energikostnad / kvm	197	197	161	94
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	85.8	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 459 000	255 700	7 051 000	- 504 483	- 325 001	69 936 216
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		106 600		-106 600		0
Balanseras i ny räkning				- 325 001	325 001	0
Årets resultat					- 236 267	- 236 267
Belopp vid årets utgång	63 459 000	362 300	7 051 000	- 936 084	- 236 267	69 699 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 936 084
Årets resultat	- 236 267
Totalt	- 1 172 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	310 380
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 1 482 731
Totalt	- 1 172 351

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

1 675 282

2 075 526

Övriga rörelseintäkter

3

2 177

9 336

Summa rörelseintäkter

1 677 459

2 084 862

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-527 526

-640 934

Administration och förvaltning

5

-117 723

-88 614

Personalkostnader

6

-37 652

-34 495

Avskrivningar

-577 094

-577 092

Summa rörelsekostnader

-1 259 995

-1 341 135

RÖRELSERESULTAT

417 464

743 727

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

144

6 777

Räntekostnader och liknande resultatposter

7

-653 875

-1 075 505

Summa finansiella poster

-653 731

-1 068 728

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-236 267

-325 001

RESULTAT FÖRE SKATT

-236 267

-325 001

ÅRETS RESULTAT

-236 267

-325 001

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	93 305 766	93 882 860
Summa materiella anläggningstillgångar		93 305 766	93 882 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 305 766	93 882 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	10 660	406 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 109	0
Kundfordringar		6 855	8 154
Summa kortfristiga fordringar		32 624	414 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		598 681	138 050
Summa kassa och bank		598 681	138 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 305	552 361
SUMMA TILLGÅNGAR		93 937 071	94 435 221



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 459 000	63 459 000
Upplåtelseavgifter		7 051 000	7 051 000
Fond för yttre underhåll		362 300	255 700
Summa bundet eget kapital		70 872 300	70 765 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-936 084	-504 483
Årets resultat		-236 267	-325 001
Summa fritt eget kapital		-1 172 351	-829 484
SUMMA EGET KAPITAL		69 699 949	69 936 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		16 000 000	0
Summa långfristiga skulder		16 000 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		86 625	44 884
Övriga skulder		8 787	380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	141 778	206 746
Skulder till kreditinstitut	11	7 999 932	24 246 995
Summa kortfristiga skulder		8 237 122	24 499 005
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 237 122	24 499 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 937 071	94 435 221

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	417 464	743 726
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	577 094	577 092
Summa	994 558	1 320 818
Erhållen ränta	144	6 777
Erlagd ränta	-653 877	-1 045 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 825	281 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	9 637	10 366
Minskning / ökning av rörelseskulder	-14 819	4 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 643	296 678
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-247 063	-247 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 063	-247 490
Årets kassaflöde	88 580	49 188
Likvida medel vid årets början	510 100	460 912
Likvida medel vid årets slut	598 681	510 100



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

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.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 251 490	1 677 776
Hyresintäkter		
P-platser	0	16 500
Övriga hyresintäkter	0	2 324
	0	18 824
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 764	6 877
Debiterade vattenkostnader	44 821	43 447
Debiterade elkostnader	354 671	311 343
Övriga intäkter	22 529	17 264
Öresutjämning	8	-6
	423 792	378 926
Totalt nettoomsättning	1 675 282	2 075 526
I övriga intäkter ingår:		

- Elintäkter laddstolpe 15 157 kr
- Intäkter solel 6 352 kr
- Faktureringsavgifter 1 020 kr

Värme ingår i avgiften. Fasta el-och vattenavgifter samt kostnader för uppmätt förbrukning av vatten och el tillkommer.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	2 177	9 336
Totalt övriga rörelseintäkter	2 177	9 336



Not 4. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	347 700	352 838
Vatten och avlopp	52 149	48 037
Sophämtning/grovsopor/återvinning	54 470	54 358
	454 319	455 233

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	23 288	61 617
--	--------	--------

Köpta tjänster

Grovsopor/återvinning	0	900
Fastighetsskötsel	0	28 750
Fastighetsskötsel extra	0	1 916
Fastighetsskötsel gård	0	12 000
Trädgårdsskötsel	0	21 494
Snöröjning/sandning	0	5 083
Övriga köpta tjänster	1 301	271
	1 301	70 414

Distribuerade servicetjänster

Övriga distribuerade servicetjänster	8 332	7 644
--------------------------------------	-------	-------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	26 197	36 898
Övriga driftkostnader	14 089	5 158
	40 286	42 056

Reparationer

Reparationer	0	2 269
Gård/trädgård	0	1 701
	0	3 970

Totalt fastighetskostnader

527 526	640 934
----------------	----------------

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	36 138	54 690
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	40 000	20 000
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	0	6 391
-----------------------------	---	-------

Övriga kostnader

Bankkostnader	5 118	64
Övriga administrativa kostnader	5 292	738
Föreningsomkostnader	800	800
Övriga kostnader	30 375	5 931
	41 585	7 533

Totalt administration och förvaltning

117 723	88 614
----------------	---------------

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2025

2024

28 650

26 250

9 002

8 245

37 652

34 495

Totalt personalkostnader

37 652

34 495

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

2025

2024

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder
Övriga finansiella kostnader

653 574

1 075 462

301

43

653 875

1 075 505

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

653 875

1 075 505

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

95 277 500

95 277 500

Utgående anskaffningsvärden

95 277 500

95 277 500

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 1 394 640

- 817 548

Årets avskrivningar

- 577 094

- 577 092

Utgående avskrivningar

-1 971 734

-1 394 640

Utgående redovisat värde

93 305 766

93 882 860

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

27 542 000

27 542 000

Taxeringsvärde mark

17 712 000

17 712 000

45 254 000

45 254 000

Not 9. Övriga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Skattekonto

2 065

19 533

Momsavräkning

0

199

Fodringar samfällighet/kreditfakturor

0

14 375

Transaktionskonto

0

138 225

Borgo räntekonto

0

233 825

Övriga fodringar

8 595

0

Summa

10 660

406 157

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader el

37 341

36 190

Upplupna kostnader räntor

0

29 892

Upplupna kostnader sophämtning

0

6 467

Förutbetalda avgifter

80 521

134 197

Beräknat revisionsarvode

20 000

0

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 916

0

Summa

141 778

206 746

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31		Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2025-01-28	3,17 %		0	8 082 332
SEB	2025-01-28	3,17 %		0	8 082 332
SEB	2025-01-28	3,17 %		0	8 082 332
Stadshypotek	2027-06-30	2,49 %	16 000 000	16 000 000	0
Stadshypotek	2026-06-30	2,47 %	7 999 932	7 999 932	0
Summa skulder till kreditinstitut				23 999 932	24 246 996
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-7 999 932	-24 246 996
				16 000 000	0

Not 12. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	24 867 500	24 867 500
Summa:	24 867 500	24 867 500



Underskrifter

Staffanstorp enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Sara Lönnberg
Ordförande

Mikael Wendt
Ledamot

Arianit Iberhysaj
Ledamot

Hampus Lundin
Ledamot

Emma Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Revisé
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575965639

Dokument

0. Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Lillgården
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-21 10:51:48 CEST (+0200) av Ken
Åström (KÅ)
Färdigställt 2026-04-24 15:45:31 CEST (+0200)

Initierare

Ken Åström (KÅ)
Konsulting AB

Signerare

Sara Lönnberg (SL)
Brf Lillgården



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA
LÖNNBERG"
Signerade 2026-04-22 10:00:56 CEST (+0200)

Mikael Wendt (MW)
Brf Lillgården



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL WENDT"
Signerade 2026-04-23 07:17:35 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575965639

Arianit Iberhysaj (AI)
Brf Lillgården



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARIANIT IBERHYSAJ"
Signerade 2026-04-21 12:58:07 CEST (+0200)

Hampus Lundin (HL)
Brf Lillgården



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hampus Adam Lundin"
Signerade 2026-04-24 07:52:01 CEST (+0200)

Emma Sjögren (ES)
Brf Lillgården



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Louise Sjögren"
Signerade 2026-04-21 20:37:29 CEST (+0200)

Christian Kromnér (CK)
Revise



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Robert Kromnér"
Signerade 2026-04-24 15:45:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

