



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Lillskogen 37 b i Bromma Org nr 769631-4793

Styrelsen för Brf Lillskogen 37 b i Bromma avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Lillskogen 37 b i Bromma

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheterna Lillskogen 36,37,47 samt Prebendet 17 Stockholms Kommun. Köpet av fastigheterna har skett genom förvärv av Elywn AB. På fastigheten finns 8 parhus samt 4 Attefallshus. Till varje parhus ingår friliggande förråd

Sammanlagd lägenhetsyta inklusive biytor är 1 319 kvm

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Lgh yta	Biyta
6 parhus	131,4	14,8
2 parhus	84,2	72,4
4 Attefallshus	21,4	10,6

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Taxeringsvärde

Fastigheterna är taxerad som småhusenhet.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2024;

Byggnad 32 252 000

Mark 36 974 000

69 226 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaderna uppvärms genom Nibe730, vattenburen golvvärme entréplan. Övriga plan vattenradiatorer.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Bredbandsuppkoppling / fiber är förberett i samtliga hus.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. Innan underhållsplan upprättas utgår avsättningen från den ekonomiska planen

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2016-01-12 och nuvarande stadgar registrerades vid samma datum.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 20 medlemmar fördelade på 12 medlemslägenheter.



Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetsskötsel har under året löpande utförts av medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025 följande sammansättning

Martin Fredriksson	Ledamot, Ordförande
Maria Ottosson	Ledamot
Johan Sjöberg	Ledamot
Roseline Orsan	Suppleant
Michael Ryderstedt	Suppleant

Revisor

Susanne Hestner

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft fem protokollförda möten: Informella inbördes kontakter har också förekommit.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av aktuellt prisbasbelopp. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av aktuellt prisbasbelopp. Under året har 1 överlåtelse skett.

Årets händelser

Under 2025 har föreningen fortsatt att prioritera underhåll och förbättringar av våra fastigheter. Samtliga tak på Attefallshusen blev framgångsrikt åtgärdade av Husverket som ett garantiärende, vilket innebar att det inte kostade föreningen något.

Vi har även fyllt på med grus på de allmänna parkeringarna för att förbättra tillgängligheten och trivseln för våra medlemmar.

Dessutom har vi bytt ut varmvattenberedare på tre av fyra Attefallshus, då de som installerades tyvärr slutade fungera.

Styrelsen har omförhandlat ett av våra lån som löpt ut, vilket vi valde att binda på ett år.

Vi har också uppdaterat våra stadgar så att de linjerar med de senaste förändringarna i bostadsrättslagen.

I övrigt har föreningen inte genomfört några större reparationer eller underhållsåtgärder under året, och inga större oplanerade utgifter har uppstått utöver de löpande kostnaderna enligt budget.

Föreningens ekonomi

Föreningen får i år en resultatmässig förlust på 307 tkr, rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 218 tkr från verksamheten.

Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 107 tkr.

Styrelsen kommer att följa kassaflödet noga och kommer att vidta åtgärder för att föreningen ska uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	746	935	690	656	549
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-307	-280	-336	-272	-323
Soliditet, %	84,0	84,0	84,0	84,0	83,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	565,5	706,8	521,1	478,3	415,3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	99,9	99,8	99,5	96,1	99,8
Sparande per kvm	165,5	186,1	143,5	192,2	250,2
Energikostnader per kvm	18,6	19,2	13,7	12,1	7,5
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	10 444	10 553	10 663	10 863	10 927
Räntekostnader i förhållande till intäkt	44,08%	57,16%	57,40%	41,71%	31,39%
Skuldsättningsgrad %	19,09	19,21	19,34	19,61	19,65
Skuldkvot/Räntekänslighet	18,5	14,9	20,4	21,8	26,3
Genomsnittlig skuldränta, % Beräknad på helår	2,38	3,82	2,79	1,91	0,00
Fastighetens belåningsgrad, %	16,15	16,22	16,29	16,49	16,49
Underhålls o amoreringsutrymme %	29,24	26,26	27,41	38,62	60,11
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	56 058	56 058	56 058	56 058	56 058

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 940 000	266 965	-1 475 207	-279 959	72 451 799
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		53 815	-53 815		
Balanseras i ny räkning			-279 959	279 959	
Årets resultat				-307 128	-307 128
Belopp vid årets utgång	73 940 000	320 780	-1 808 981	-307 128	72 144 671

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 808 981
Årets resultat	-307 128
Totalt	-2 116 109
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	53 815
I ny räkning överföres	-2 169 924
Totalt	-2 116 109

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till

soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller

kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	746 777	934 864
Summa rörelseintäkter		746 777	934 864
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-160 779	-121 699
Övriga externa kostnader	3	-39 529	-37 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-525 400	-525 400
Summa rörelsekostnader		-725 708	-684 308
 Rörelseresultat		21 069	250 556
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		836	3 621
Räntekostnader fastighetslån		-329 033	-534 136
Resultat efter finansiella poster		-307 128	-279 959
 ÅRETS RESULTAT		-307 128	-279 959

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	85 287 600	85 813 000
		85 287 600	85 813 000
Summa anläggningstillgångar		85 287 600	85 813 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 388	0
Övriga fordringar		65	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 619	17 444
		25 072	17 509
Kassa och bank		711 636	604 280
Summa omsättningstillgångar		736 708	621 789
SUMMA TILLGÅNGAR		86 024 308	86 434 789

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 940 000	73 940 000
Yttre reparationsfond		320 780	266 965
		74 260 780	74 206 965
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 808 981	-1 475 207
Årets resultat		-307 128	-279 959
		-2 116 109	-1 755 166
Summa eget kapital		72 144 671	72 451 799
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	4 500 000	9 355 000
		4 500 000	9 355 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 311 250	4 565 000
Leverantörsskulder		11 115	9 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	57 272	53 109
		9 379 637	4 627 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 024 308	86 434 789

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 069	250 556
Årerföring gjorda avskrivningar	525 400	525 400
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	546 469	775 956
Erhållen ränta	836	3 621
Erlagd ränta	-329 033	-534 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 272	245 441
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-7 562	-523
Leverantörsskulder- förändring	1 234	6 322
Kortfristiga skulder - förändring	4 163	-37 249
Kassaflöde från rörelseresultat	-2 165	-31 450
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-108 750	-145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 750	-145 000
Årets kassaflöde	107 357	68 991
Likvida medel vid årets början	604 279	535 289
Likvida medel vid årets slut	711 636	604 280

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag Principen är densamma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2024 Föreningen betalar ingen fastighetsavgift 2025. Värdeår är 2018

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	745 844	932 260
Pant- och överlåtelseavgifter	573	2 244
Övriga intäkter	360	360
Summa	746 777	934 864
Not 2 Driftkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Besiktning- och Energi deklarationer	0	-36 000
Summa	0	-36 000
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-62 598	0
Reparation tomt	-10 015	0
Summa	-72 613	0
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Vatten o avlopp	-24 552	-25 336
Sophämtning	-21 200	-18 720
Summa	-45 752	-44 056
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-42 414	-41 643
Summa	-42 414	-41 643
Summa driftkostnader	-160 779	-121 699

Not 3 Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode	-25 312	-24 936
Revisionskostnader	-4 500	-4 000
Övriga administrationskostnader	-7 888	-6 498
Förvaltningskostnader utöver avtal	-1 829	-1 775
Summa	-39 529	-37 209
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar på byggnader	-525 400	-525 400
Summa	-525 400	-525 400
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 540 000	52 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 540 000	52 540 000
Årets avskrivningar enligt plan	-525 400	-525 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 152 400	-2 627 000
Utgående redovisat värde	49 387 600	49 913 000
Mark	35 900 000	35 900 000
Utgående bokfört värde	85 287 600	85 813 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	32 252 000	32 252 000
Mark	36 974 000	36 974 000
Summa	69 226 000	69 226 000
Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	17 619	17 444
Summa	17 619	17 444

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors		2025-12-31	2024-12-31
		ändring			
Danske Bank	2,71%	2027-12-31	4 500 000	4 500 000	
Danske Bank	2,61%	2026-12-31	5 000 000	5 000 000	
Danske Bank	1,75%	2025-12-30	4 275 000	4 420 000	
Danske Bank			36 250		0
Kortfristig del			-9 311 250		-4 565 000
Summa			4 500 000		9 355 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	51 757	48 193
Upplupen ränta	1 015	916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 500	4 000
Summa	57 272	53 109

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 435 000	16 434 000
Summa	16 435 000	16 434 000

Bromma / Årsredovisningen har upprättats den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Martin Fredriksson
Styrelseordförande

Maria Ottosson Nyberg

Johan Sjöberg

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

Susanne Hestner
Förtroende vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 09:50

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 19.03.2026 17:24

DOCUMENT ID:

rkTEXjF5bg

ENVELOPE ID:

HknE7sKcbl-rkTEXjF5bg

DOCUMENT NAME:

Org 2025 Årsredovisning Brf Lillskogen 37 b.pdf
14 pages

SHA-512:

83288bac84bcfbe0ae615ce5b06322759243d36759150e
5b032af8142f999edec36b593abc9206864c4a12dd31e9
15c01c5296ccf794c691e4813ccc0c1b2864

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. Lars Martin Fredriksson martin.fredriksson80@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:26 19.03.2026 21:25	Email High	IP: 81.230.139.201 Swedish BankID (DOB: 22/10/1980)
2. MARIA OTTOSSON NYBERG maria.ottosson22@icloud.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:33 24.03.2026 20:32	Email High	IP: 78.71.45.150 Swedish BankID (DOB: 02/02/1980)
3. Johan Sjöberg johan.sjoberg@byggpartner.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 08:45 26.03.2026 08:45	Email High	IP: 109.228.189.82 Swedish BankID (DOB: 28/02/1985)
4. Åsa Susanne Hestner susanne.hestner@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:50 26.03.2026 09:49	Email High	IP: 95.204.182.201 Swedish BankID (DOB: 27/07/1975)

* 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