

Årsredovisning 2025

Brf Lillskogen

716462-0309



 HJS4YqWkMg-SkZSNK5WkMg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillskogen

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. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-11 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
Söre 4:148	1991	Östersund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jämtland

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningens fastighet består av tre huskroppar med vardera sex lägenheter på adress Krokvägen 37-71.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 498 kvm. Byggnadernas totalyta är 1498 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Helén Eriksson	Ordförande
Hans Ove Olander	Styrelseledamot
Yngve Nilsson	Styrelseledamot
Leif Olov Gabrielsson	Suppleant
Per Erik Gradin	Suppleant

Valberedning

Erik Mattsson och Stefan Jönsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Westlund Myrén	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men under 2026 kommer en underhållsplan att upprättas.

Utförda historiska underhåll

2021 ● Takrengörning
Trädgallring i Lillskogen
Utbyte av VA-lock
Markplanering och grässådd

Planerade underhåll

2024 ● Carportar samt utbyte av dörrar på förråd vid treor samt förråd vid Carportar
Rensning och Kontroll av avloppssystemet på området
Nedtag av Gran vid lekplats samt borttag av 2 st björkar på baksidan av treorna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Borttag av stormfällida träd bakom treorna samt vid grillplats där det nu har blivit en ny grillplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om en hyreshöjning på 5% från den 1 januari 2026.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 171 700	1 115 832	1 066 530	1 067 489
Resultat efter fin. poster	-11 798	-108 720	-112 343	353 479
Soliditet (%)	25	25	25	25
Yttre fond	1 016 827	1 089 669	1 141 147	917 147
Taxeringsvärde	13 568 000	13 568 000	10 550 000	10 550 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	741	706	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	99,5	99,2	99,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 223	5 349	5 475	5 600
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 223	5 349	5 475	5 600
Sparande / kvm totalyta, kr	219	238	225	353
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	16	20	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	69	37	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	93	84	58	54
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,73	4,40	4,11	2,39
Räntekänslighet (%)	6,73	7,22	7,75	7,93

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

De ökade omkostnaderna för vatten/renhållning/återvinning samt el kostnader har skjutit i höjden. Men vi valde att ta den lilla förlusten med de likvida medel vi har byggt upp under åren. Vi gjorde en hyreshöjning med 5% från 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 192 010	-	-	1 192 010
Fond, yttre underhåll	1 089 669	-	-72 842	1 016 827
Balanserat resultat	514 875	-108 720	72 842	478 997
Årets resultat	-108 720	108 720	-11 798	-11 798
Eget kapital	2 687 834	0	-11 798	2 676 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	478 997
Årets resultat	-11 798
Totalt	467 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-171 079
Balanseras i ny räkning	414 278
	467 199

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	1 171 700	1 115 833
Summa rörelseintäkter		1 171 700	1 115 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-577 557	-664 644
Övriga externa kostnader	8	-72 797	-71 882
Personalkostnader	9	-3 996	-3 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 032	-169 032
Summa rörelsekostnader		-823 381	-909 057
RÖRELSERESULTAT		348 319	206 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 737	41 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-374 854	-357 024
Summa finansiella poster		-360 117	-315 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 798	-108 720
ÅRETS RESULTAT		-11 798	-108 720

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	9 634 196	9 801 176
Markanläggningar	12	12 278	14 330
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 646 474	9 815 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 646 474	9 815 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 284	5 032
Övriga fordringar	14	15 829	1 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 212	55 651
Summa kortfristiga fordringar		75 325	62 373
Kassa och bank			
Kassa och bank		964 137	984 219
Summa kassa och bank		964 137	984 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 039 462	1 046 592
SUMMA TILLGÅNGAR		10 685 936	10 862 098

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 192 010	1 192 010
Fond för yttre underhåll		1 016 827	1 089 669
Summa bundet eget kapital		2 208 837	2 281 679
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		478 997	514 875
Årets resultat		-11 798	-108 720
Summa fritt eget kapital		467 199	406 155
SUMMA EGET KAPITAL		2 676 036	2 687 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 959 000	7 824 723
Summa långfristiga skulder		2 959 000	7 824 723
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 865 723	188 244
Leverantörsskulder		28 788	13 643
Skatteskulder		36 701	22 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	119 689	125 019
Summa kortfristiga skulder		5 050 901	349 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 685 936	10 862 098

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	348 319	206 775
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	169 032	169 032
	517 351	375 807
Erhållen ränta	14 737	41 529
Erlagd ränta	-374 854	-357 024
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	157 234	60 312
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 952	-374
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 881	34 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 163	94 039
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-188 244	-188 244
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-188 244	-188 244
ÅRETS KASSAFLÖDE	-20 081	-94 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	984 219	1 078 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	964 137	984 219

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillskogen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 10 074 SEK per småhus.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 163 280	1 110 432
Hysesintäkter, p-platser	5 400	5 400
Övriga intäkter	3 020	1
Summa	1 171 700	1 115 833

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Trädgårdsarbete	48 280	28 208
Snöskottning	24 701	32 486
Summa	72 981	60 694

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 192	11 925
Summa	30 192	11 925

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	171 079	296 842
Summa	171 079	296 842

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	21 566	23 553
Vatten	117 074	102 797
Sophämtning	25 847	30 566
Summa	164 487	156 916

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 058	36 507
Fastighetsskatt	101 760	101 760
Summa	138 818	138 267

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 588
Revisionsarvoden	18 625	18 125
Övriga förvaltningskostnader	8 899	8 588
Ekonomisk förvaltning	45 273	43 582
Summa	72 797	71 882

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	3 996	3 500
Summa	3 996	3 500

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	374 854	357 018
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	374 854	357 024

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 525 570	17 525 570
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 525 570	17 525 570
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 724 394	-7 557 414
Årets avskrivning	-166 980	-166 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 891 374	-7 724 394
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 634 196	9 801 176
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>828 000</i>	<i>828 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 336 000	11 336 000
Taxeringsvärde mark	2 232 000	2 232 000
Summa	13 568 000	13 568 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 048	41 048
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 048	41 048
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 718	-24 666
Årets avskrivning	-2 052	-2 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 770	-26 718
Utgående restvärde enligt plan	12 278	14 330

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 902	189 902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 902	189 902
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-189 902	-189 902
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 902	-189 902
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 829	1 032
Skattefordringar	0	658
Summa	15 829	1 690

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 164	1 398
Försäkringspremier	31 121	34 229
Vatten	10 150	8 784
Förvaltning	11 777	11 240
Summa	54 212	55 651

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	5,06 %	3 559 917	3 597 753
Stadshypotet AB	2026-01-30	5,06 %	1 167 806	1 180 214
Stadshypotek AB	2027-09-01	4,06 %	1 722 000	1 740 000
Stadshypotek AB	2032-06-30	4,41 %	1 375 000	1 495 000
Summa			7 824 723	8 012 967
Varav kortfristig del			4 865 723	188 244

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 883 503 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 713
El	2 451	2 390
Renhållning	0	1 526
Förutbetalda avgifter/hyror	102 238	97 390
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	119 689	125 019

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 837 000	11 837 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Helén Eriksson
Ordförande

Hans Ove Olander
Styrelseledamot

Leif Olov Gabrielsson
Suppleant

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

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.05.2026 08:24

DOCUMENT ID:

SkZSNK5WkMg

ENVELOPE ID:

HJS4YqWkMg-SkZSNK5WkMg

DOCUMENT NAME:

Brf Lillskogen, 716462-0309 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

17 pages

SHA-512:

6dc7aed7a23172d7df736304dfc153b627d3272e273fa2
085cad06b1fb9a120090f74826e42735607ad5242d4f31
74b9f785a25739f67fe18681f06bbe578268

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. KARIN HELÉN ERIKSSON er.helen@telia.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 10:13 14.05.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.163.142
2. Hans Ove Olander ove.olander@gmail.om	 Signed Authenticated	14.05.2026 10:38 14.05.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 82.96.31.30
3. Leif Olov Gabrielsson leif.gabriel@telia.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:54 14.05.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.163.142
4. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevi sion.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:45 19.05.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Bostadsrättsföreningen Lillskogen, org.nr. 716462-0309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillskogen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Lillskogen 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.05.2026 08:24

DOCUMENT ID:

SkXB4Y9Z1Ge

ENVELOPE ID:

rJxBNK9W1Mg-SkXB4Y9Z1Ge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lillskogen.pdf

2 pages

SHA-512:

3fdcef1766e7d88a27a331d93021d55024a0e8f5090dde
cd684b844165fa489e402b43b60ac25d8dea05ffcb20ec
bfd891b374017d62ae442d1596d2e70a363e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	19.05.2026 11:45	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	19.05.2026 11:42	Low	IP: 158.174.125.18

* 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