

Årsredovisning 2025

Brf Lillstugan 2

769629-3096



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillstugan 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 2	2015	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 161 kvm och 1 lokal om 2 000 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Åberg	Ordförande
Carina Margita Christina Strömberg	Styrelseledamot
Helene Klasson	Styrelseledamot
Sara Aggefors	Styrelseledamot
Tobias Kjell Åberg	Styrelseledamot
Gamze Tutuncu	Suppleant
Sondre Bentsén	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Utbyte nöd belysningsarmatur
OVK - Godkänd
- 2023** ● Fjärrvärmeåtervinning reparation och utbyte
- 2025** ● Fasadtvätt

Planerade underhåll

- 2026** ● Eventuellt stamspolning
Installation av matavfallskärl
- 2027** ● OVK
ev. rensning av vent. kanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Snöröjning	Lestra
Städning	Point Clean
Teknisk Förvaltning	Nabo
Trädgård	Flodmans

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat aktivt för att förvalta föreningen på ett långsiktigt, kostnadsmedvetet och ansvarsfullt sätt. Arbetet har präglats av god planering, regelbundna styrelsemöten och en nära dialog med förvaltare och leverantörer. Ett tydligt fokus har varit att hålla nere föreningens kostnader utan att tumma på kvalitet eller trivsel, vilket skapar goda förutsättningar för stabil ekonomi över tid.

Föreningen är med i en gemensamhetsanläggning där föreningen har en andel om 38,476%.

Differens avseende intäkt för lokal beror på felredovisad periodisering 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och präglas av ett långsiktigt ansvarstagande. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att säkerställa en balanserad avgiftsnivå, god likviditet och rimlig belåning. Eventuella lån är bundna med hänsyn till risk och ränteläge. Styrelsen har en flerårsbudget samt arbetar noga tillsammans med den ekonomiska förvaltaren på nabo samt bankens analytiker avdelning för att trygga föreningens avgift i och med att vi är en nyproducerad förening med en högre belåning i "starten".

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 4% och 2025-05-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har gått med i en gemensam upphandling som nabo tillhandahållit avseende entré mattor. Ny leverantör kommer ta över när det gamla avtalet löpt ut. Föreningens trädgårdsfirma "Hantverk och Trädgård" har bytt namn och går nu under namnet Flodmans.

Övriga uppgifter

Eftersom fastigheten är nyproducerad från 2016 är underhållsbehovet begränsat och följer fastställd underhållsplan. Under året har föreningen genomfört en fasadvätt, vilken utfördes i egen regi. Detta initiativ har bidragit till att hålla fastigheten i mycket gott skick samtidigt som kostnaderna kunnat hållas nere – ett tydligt exempel på styrelsens ekonomiska ansvarstagande. Löpande tillsyn och förebyggande åtgärder genomförs kontinuerligt för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och estetiska intryck. Föreningen präglas av ett lugnt, tryggt och trivsamt boende. Det råder god ordning i fastigheten och störningar i form av högljudda fester eller liknande är ovanliga, vilket uppskattas av föreningens medlemmar. För att stärka gemenskapen anordnar föreningen bland annat ett årligt glöggmingel, vilket bidrar till en positiv sammanhållning och ett välkomnande klimat mellan grannar. Gemensamma utrymmen såsom vårt cykel- och barnvagns förråd, boende förråd och garage är väl omhändertagna och bidrar till en hög boendekvalitet. Styrelsen ser positivt på engagemang och dialog med medlemmarna och verkar för ett öppet och välkomnande klimat. Föreningen fortsätter sitt arbete med att vårda fastigheten, utveckla boendemiljön och stärka föreningens attraktivitet – till glädje för både nuvarande och framtida medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 894 022	2 709 537	2 050 298	1 847 852
Resultat efter fin. poster	-1 951 908	-1 700 006	-1 743 607	-2 037 220
Soliditet (%)	65	66	67	67
Yttre fond	2 270 738	1 947 153	1 299 983	976 398
Taxeringsvärde	53 978 000	57 445 000	57 445 000	41 855 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 191	1 005	913	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	78,1	79,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 731	15 824	15 962	16 148
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 192	8 240	8 312	8 408
Sparande / kvm totalyta, kr	55	115	28	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	112	27	55	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	116	117	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	13	14	11	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	157	183	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,24	2,19	-
Räntekänslighet (%)	13,20	15,75	17,48	-

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	82 350 000	-	-	82 350 000
Fond, yttre underhåll	1 947 153	-	323 585	2 270 738
Balanserat resultat	-15 777 812	-1 700 006	-323 585	-17 801 402
Årets resultat	-1 700 006	1 700 006	-1 951 908	-1 951 908
Eget kapital	66 819 336	0	-1 951 908	64 867 428

Upplysning vid förlust

Föreningen bedöms även fortsättningsvis ha goda förutsättningar att uppfylla sina ekonomiska åtaganden. Bedömningen grundas på följande faktorer:

Stabilt kassaflöde

Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital.

Långsiktigt planerad ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med flerårsbudget, löpande ekonomisk uppföljning och samråd med både ekonomisk förvaltare och bankens analytiker. Detta skapar god framförhållning avseende kostnadsutveckling, ränterisk och framtida underhåll.

Uppdaterad underhållsplan

Underhållsplanen sträcker sig till år 2069 och reviderades 2025. Då fastigheten är relativt nyproducerad är underhållsbehoven begränsade de kommande åren, vilket minskar risken för större, oförutsedda kostnader.

Åtgärder för att möta ökade kostnader

Avgiftsjusteringarna som genomfördes 2025 samt den beslutade höjningen om 5 % från 1 januari 2026 syftar till att långsiktigt stärka föreningens ekonomi och möta ökade driftskostnader, inklusive energi och räntor.

Soliditet och skuldsättningsnivå

Föreningens soliditet uppgår till 65 %, vilket är en god nivå för en relativt nyproducerad förening. Skuldsättningen ligger på en nivå som är hanterbar i relation till föreningens fastighetsvärde och totala yta.

Riskhantering genom räntebindning

Föreningen arbetar kontinuerligt med att binda lån på ett sätt som balanserar kostnad och risk. Detta begränsar effekten av ränteförändringar och bidrar till stabila framtida räntekostnader.

Sammanfattningsvis gör styrelsen bedömningen att föreningen, genom planerade avgiftsjusteringar, stabil likviditet, långsiktig ekonomisk planering och en modern fastighet med låg underhållsbelastning, har god förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden både på kort och lång sikt.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 801 402
Årets resultat	-1 951 908
Totalt	-19 753 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	323 585
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 501
Balanseras i ny räkning	-20 074 394
	-19 753 310

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	2 894 022	2 705 507
Övriga rörelseintäkter	3	26 202	73 237
Summa rörelseintäkter		2 920 224	2 778 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 399 012	-1 152 334
Övriga externa kostnader	9	-236 601	-254 696
Personalkostnader	10	-122 304	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 696	-2 175 696
Summa rörelsekostnader		-3 933 613	-3 714 146
RÖRELSERESULTAT		-1 013 389	-935 403
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 238	4 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-941 758	-768 851
Summa finansiella poster		-938 519	-764 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 951 908	-1 700 006
ÅRETS RESULTAT		-1 951 908	-1 700 006

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	99 039 619	101 215 315
Summa materiella anläggningstillgångar		99 039 619	101 215 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 039 619	101 215 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 278	-2 902
Övriga fordringar	13	213 708	617 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 991	67 268
Summa kortfristiga fordringar		354 977	681 816
Kassa och bank			
Kassa och bank		40 950	99 577
Summa kassa och bank		40 950	99 577
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		395 927	781 393
SUMMA TILLGÅNGAR		99 435 546	101 996 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		2 270 738	1 947 153
Medlemsinsatser		82 350 000	82 350 000
Summa bundet eget kapital		84 620 738	84 297 153
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 801 402	-15 777 812
Årets resultat		-1 951 908	-1 700 006
Summa ansamlad förlust		-19 753 310	-17 477 817
SUMMA EGET KAPITAL		64 867 428	66 819 336
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 794 750	27 494 750
Summa långfristiga skulder		27 794 750	27 494 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 200 000	6 700 000
Leverantörsskulder		34 604	656 305
Skatteskulder		3 330	0
Övriga kortfristiga skulder		67 400	25 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	468 034	301 155
Summa kortfristiga skulder		6 773 368	7 682 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 435 546	101 996 708

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 013 389	-935 403
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 175 696	2 175 696
	1 162 307	1 240 293
Erhållen ränta	3 238	4 248
Erlagd ränta	-1 130 497	-576 913
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 049	667 628
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	367 445	-454 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-220 515	-471 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 979	-258 468
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 021	-558 468
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	252 293	778 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	234 272	220 170

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Fasader	2,00 %
Restpost	2,50 - 10,00 %
Hissar	2,00 %
Balkonger	2,50 %
Stomme och grund	1,33 - 10,00 %
Ventilation	2,50 %
Sekundärbyggnader	6,67 %
Fönster	3,33 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Yttertak	3,33 %
El	3,33 %

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

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 576 924	2 168 596
Hysesintäkter, lokaler	301 260	495 190
Övriga intäkter	15 838	41 721
Summa	2 894 022	2 705 507

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Övriga intäkter	25 231	73 236
Övriga rörelseintäkter	972	0
Summa	26 202	73 237

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 624	0
Städning	63 439	85 312
Besiktning och service	119 803	109 909
Övrigt	7 685	17 842
Snöskottning	70 000	13 648
Summa	311 550	226 711

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder	2 058	0
Dörrar och lås/porttele	17 094	1 259
Värme	2 150	0
Ventilation	27 301	0
Kabel-tv/bredband	0	1 299
Hissar	32 436	33 787
Garage och p-platser	0	29 716
Summa	81 039	66 061

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 501	0
Summa	2 501	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	466 485	113 358
Uppvärmning	272 578	482 996
Vatten	55 591	56 860
Sophämtning	111 402	123 112
Summa	906 056	776 326

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 102	50 027
Kabel-TV	6 000	5 000
Bredband	10 934	7 810
Fastighetsskatt	27 830	20 400
Summa	97 866	83 237

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	145 850	52 332
Revisionsarvoden	25 875	25 125
Ekonomisk förvaltning	64 876	170 364
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	236 601	254 696

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	22 304	31 420
Summa	122 304	131 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	914 986	768 832
Övriga räntekostnader	26 772	19
Summa	941 758	768 851

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 000 000	119 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 000 000	119 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 784 685	-15 608 989
Årets avskrivning	-2 175 696	-2 175 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 960 381	-17 784 685
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 039 619	101 215 315
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 720 000</i>	<i>34 720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 578 000	47 245 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	10 200 000
Summa	53 978 000	57 445 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 209	46 784
Skattefordringar	177	177
Övriga fordringar	0	417 773
Valutakonto	0	149 365
Annan bank	3 351	3 351
Nabo Klientmedelskonto	189 971	0
Summa	213 708	617 450

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 450	27 863
Fastighetsskötsel	13 156	0
Försäkringspremier	42 166	39 047
Kabel-TV	1 000	1 000
Bredband	0	1 562
Förvaltning	16 219	0
Övr förutb kostn uppl int	0	-2 204
Summa	112 991	67 268

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-11	2,68 %	6 200 000	6 300 000
SBAB	2027-11-09	2,79 %	6 200 000	6 300 000
SBAB	2032-11-09	3,08 %	6 300 000	6 300 000
SBAB	2028-09-15	4,13 %	15 294 750	15 294 750
Summa			33 994 750	34 194 750
Varav kortfristig del			6 200 000	6 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 494 750 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	988	54 604
Städning	4 375	0
El	79 642	13 000
Uppvärmning	31 919	28 000
Utgiftsräntor	3 199	191 938
Vatten	176	4 500
Övrigt	29 004	0
Sociala avgifter	0	9 113
Förutbetalda avgifter/hyror	318 731	0
Summa	468 034	301 155

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att justera årsavgiften med 5 % från och med den 1 januari 2026. Beslutet har fattats utifrån ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och syftar till att möta ökade driftskostnader samt säkerställa föreningens fortsatta goda ekonomi. Avgiftsjusteringen bedöms vara väl avvägd och nödvändig för att bibehålla en stabil och hållbar förvaltning av fastigheten. Som ett led i föreningens arbete med hållbarhet och anpassning till gällande avfallsföreskrifter kommer föreningen att installera kärl för matavfall. Åtgärden bidrar till en mer miljövänlig avfallshantering och underlättar källsortering för föreningens medlemmar. Installationen genomförs på ett planerat och kostnadseffektivt sätt och bedöms vara ett naturligt steg i föreningens fortsatta utveckling mot ett modernt och hållbart boende. Styrelsen har 2025 inlett en dialog med nuvarande hyresgäst för garaget avseende det hyresavtal som löper till och med den sista november 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-10.

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

Stockholm

Caroline Åberg
Ordförande

Carina Margita Christina Strömberg
Styrelseledamot

Helene Klasson
Styrelseledamot

Sara Aggefors
Styrelseledamot

Tobias Kjell Åberg
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 10:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2026 16:06

DOCUMENT ID:

SybKwkIDZMx

ENVELOPE ID:

BkdvJxDbzl-SybKwkIDZMx

DOCUMENT NAME:

Brf Lillstugan 2, 769629-3096 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c6e34832d44f5db1356165300f32eb245402f137de7715
eb3d1e43d679333f27c8387f674f877a579b630d8611a8
7c52de8c758006cab9980736d8b10b2dbb86

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. Diana Caroline Tillander caroline.aberg@nabo.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 16:36 10.06.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.1
2. HELENE KLASSON helene.klasson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 16:56 10.06.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.171.207
3. SARA AGGEFORS sara_aggefors@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 16:56 10.06.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.77
4. Tobias Kjell Åberg aberg.tobias@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 19:27 10.06.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.16.120
5. Carina Margita Christina Strömberg carina.m.stromberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 09:06 11.06.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.137.103
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 10:45 11.06.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Lillstugan 2, org.nr. 769629-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2 för räkenskapsåret 20250101 - 20251231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2 för räkenskapsåret 20250101 - 20251231 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 10:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2026 16:06

DOCUMENT ID:

HkYDylw-MI

ENVELOPE ID:

r1_wylwZGI-HkYDylw-MI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Lillstugan 2.pdf

2 pages

SHA-512:

b5dfd4baa2341148e94a2a89281a86d98394b8e996492
3aa1c47a4fed8eee1636e8603abbd0ed0c51257bdc4079
88bd85071ad52ff0ee4350358831587dbd169

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	11.06.2026 10:45	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	11.06.2026 10:22	Low	IP: 212.247.98.118

* 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