

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Lilleby Ås
Org nr: 769607-2466

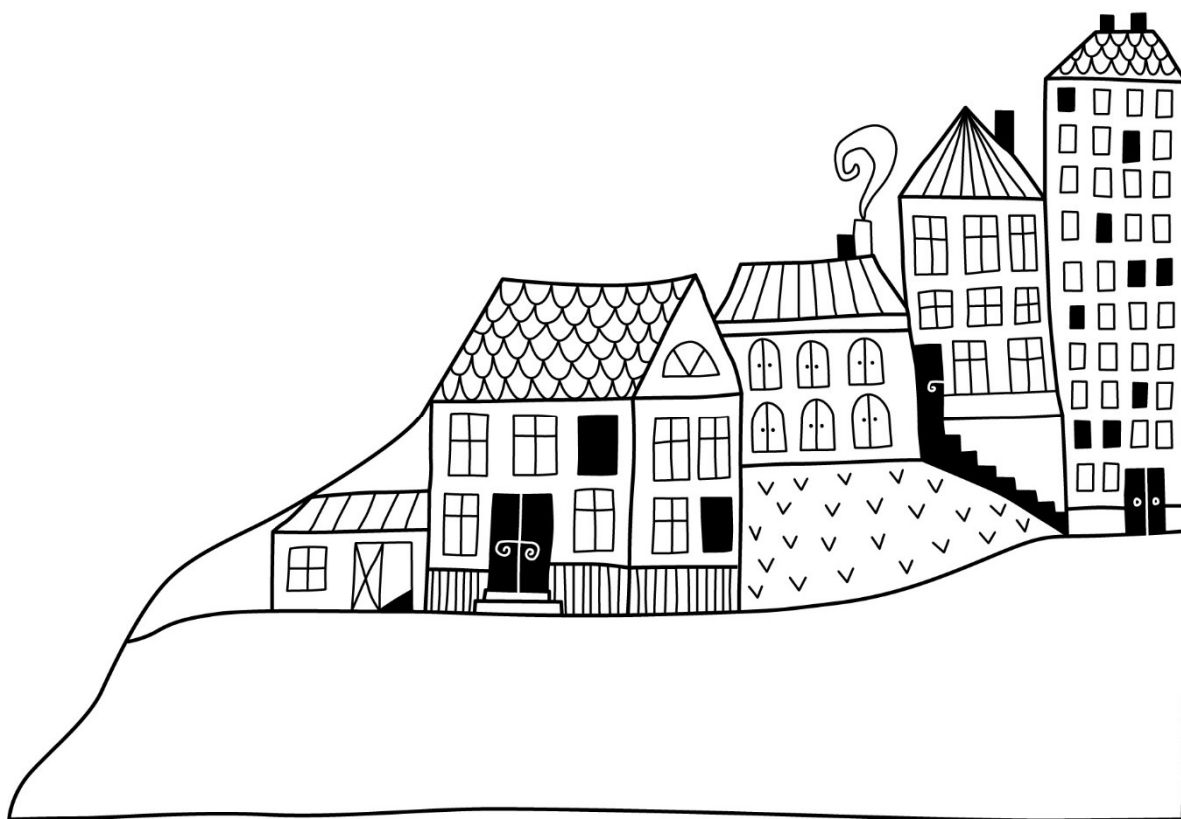


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilleby Ås får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-12 och nuvarande stadg registrerades 2025-04-30.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 16%.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 407 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torslanda 175:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns fem friliggande huskroppar med vardera sex bostadsrättslägenheter i varje huskropp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners Consulting AB from 2026.
Föreningen var försäkrad 2025 i Gallagher.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	10
4 rum och kök	10
4 rum och kök	5

Total tomtarea 8 417 m²

Bostäder bostadsrätt 2 424 m²

Total bostadsarea 2 424 m²

Årets taxeringsvärde 47 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 94 tkr och planerat underhåll för 356 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar på ett underhållsbehov på 857 000 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Under kommande 1–2 åren planeras en översyn av fönster och ventiler i samtliga lägenheter.

2026 kommer Lilleby Ås 9 och 11 att få fönstren ommålade delvis med reklamation då målningsarbetet som slutfördes 2022 var undermåligt och saknade underarbete,

Enligt vår nuvarande underhållsplan kommer inget annat större arbete att utföras inom närmaste 5 åren, som det ser ut idag.

Under 2026 kommer också sophanteringen göras om, vilket medför både ändring av nuvarande soprum samt samarbete med medlemmar.

Tidigare planerat vägunderhåll är framflyttat till 2032.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (Värmeoptimering, utbyte av fläkt)	355 769

Planerat underhåll	År
Fönster och ventiler	2026 - 2027
Sophantering	2026



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Gedin	Ordförande	2026
Ina Frode	Ledamot	2027
Anita Salo	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eila Ferreira	Suppleant	2027
Matilda Jansén Dordevic	Suppleant	2026
Chris Sjöblom	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andréasson, BoRevision i Sverige AB	Extern Revisor	
Annelie Khatami	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB		
Åsa Gedin		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Daniel Larsson		
Marie Åberg		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns som påverkat föreningens ekonomiska ställning.

Ordförande har ordet

2025 har inneburit omförhandling av föreningens största lån till en lägre ränta samt att vi i samband med omläggningen gjorde en punktamortering. Dessa åtgärder har minskat lånekostnaden, medan fasta avgifter har fortsatt stiga.

Avgiften har höjts med 2% inför 2026. Denna ökning är främst avsedd att skapa en ännu stabilare grund inför framtida planerade och oplanerade underhållskostnader.

Under 2025 gjordes en professionell optimering av både värme- och vattenförbrukningen. Optimeringen förväntas sänka driftskostnaderna, minska miljöpåverkan samt förbättra inomhusmiljön.

Medlemmarna har under året dessutom hjälpt till med att hålla kostnaderna nere genom bland annat häckklippning och lättare underhållsarbete, vilket också främjar trivseln i föreningen.

Inga större underhåll är planerade inom närmaste 5–6 åren och detta kommer att ytterligare stärka vår redan nu starka ekonomi långsiktigt.

Med vänliga hälsningar

Mats Gedin

Ordförande, BRF Lilleby Ås

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 026 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppvisar en förlust, vilket främst beror på högre underhålls- och reparationskostnader under året. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 2% från och med 2026-01-01 för att stärka föreningens ekonomi och säkerställa en balanserad drift framåt. Styrelsen har även gjort en extra amortering 2025 om 350 000 kr för att sänka räntekostnaden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 529	2 432	2 306	2 234	2 234
Resultat efter finansiella poster*	-137	58	-443	-235	-494
Soliditet %*	46	46	45	46	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 026	997	950	921	921
Energikostnad kr/kvm*	164	164	180	131	150
Sparande kr/kvm*	315	248	298	509	486
Skuldsättning kr/kvm*	9 756	10 036	10 172	10 308	10 445
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 756	10 036	10 172	10 308	10 445
Räntekänslighet %*	9,5	10,1	10,7	11,2	11,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 479 000	1 998 028	-1 545 088	58 251
Disposition enl. årsstämmobeslut			58 251	-58 251
Reservering underhållsfond		857 000	-857 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-355 769	355 769	
Årets resultat				-137 006
Vid årets slut	20 479 000	2 499 259	-1 988 068	-137 006

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 486 837
Årets resultat	-137 006
Årets fondreservering enligt stadgarna	-857 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	355 769
Summa	-2 125 074

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 125 074**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 529 075	2 432 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	240
Summa rörelseintäkter		2 529 195	2 432 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 124 664	-755 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 256	-131 181
Personalkostnader	Not 6	-86 068	-81 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 333	-544 333
Summa rörelsekostnader		-1 911 321	-1 512 458
Rörelseresultat		617 874	920 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 784	7 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-757 664	-869 203
Summa finansiella poster		-754 880	-861 961
Resultat efter finansiella poster		-137 006	58 250
Årets resultat		-137 006	58 250



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 922 706	42 319 616
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 933 084	2 080 507
Summa materiella anläggningstillgångar		43 855 790	44 400 123
Summa anläggningstillgångar		43 855 790	44 400 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		40	40
Övriga fordringar	Not 12	4 527	7 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 063	76 365
Summa kortfristiga fordringar		71 630	84 299
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 138 903	1 322 452
Summa kassa och bank		1 138 903	1 322 452
Summa omsättningstillgångar		1 210 533	1 406 751
Summa tillgångar		45 066 323	45 806 874



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 479 000	20 479 000
Fond för yttre underhåll	2 499 259	1 998 028
Summa bundet eget kapital	22 978 259	22 477 028
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 988 068	-1 545 088
Årets resultat	-137 006	58 250
Summa fritt eget kapital	-2 125 074	-1 486 838
Summa eget kapital	20 853 185	20 990 190
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 680 439
Summa långfristiga skulder	16 680 439	14 286 173
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 967 282
Leverantörsskulder	78 150	34 746
Skatteskulder	6 595	4 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	480 672
Summa kortfristiga skulder	7 532 699	10 530 510
Summa eget kapital och skulder	45 066 323	45 806 874



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	617 874	957 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	544 333	544 333
	1 162 207	1 501 866
Erhållen ränta	59	7 242
Erlagd ränta	-779 202	-875 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	383 064	633 592
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 394	-3 101
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	97 993	-169 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 451	433 632
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån (inkl extra amortering om 350 Tkr)	-680 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-680 000	-330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-183 549	103 632
Likvida medel vid årets början	1 322 452	1 218 820
Likvida medel vid årets slut	1 138 903	1 322 452



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Bergvärme	Linjär	20
Anslutningsavgifter	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 488 080	2 415 540
Elavgifter	30 164	8 871
Övriga ersättningar	10 833	8 024
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Summa nettoomsättning	2 529 075	2 432 429

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	120	240

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-355 769	-15 933
Reparationer	-93 561	-16 787
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 720	-48 900
Försäkringspremier	-59 130	-52 820
Kabel- och digital-TV	-48 665	-49 095
Obligatoriska besiktningar	0	-25 000
Snö- och halkbekämpning	-18 123	-34 453
Drift och förbrukning, övrigt	-1 439	-1 376
Förbrukningsinventarier	-3 882	-2 479
Vatten	-126 340	-169 080
Fastighetsel	-262 684	-228 108
Hushållsel	-9 603	-2 273
Sophantering och återvinning	-68 135	-58 481
Förvaltningsarvode drift	-25 613	-50 488
Summa driftskostnader	-1 124 664	-755 273

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 914	-72 219
Lokalkostnader	-350	-350
IT-kostnader	-517	0
Företagsförsäkringar	-1 165	0
Arvode, yrkesrevisor	-22 000	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-29 404	-16 823
Kreditupplysningar	-750	-485
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 994	-9 741
Telefon och porto	0	-118
Medlems- och föreningsavgifter	-5 070	0
Bankkostnader	-4 392	-4 528
Övriga externa kostnader	-2 700	-3 792
Summa övriga externa kostnader	-156 256	-131 181

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 470	-61 301
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 585	-2 170
Övriga personalkostnader	-544	0
Sociala kostnader	-22 469	-18 200
Summa personalkostnader	-86 068	-81 671

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 016	-370 016
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
Avskrivning Installationer	-147 422	-147 422
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-544 333	-544 333

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 725	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 161
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 981
Övriga ränteintäkter	59	100
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 784	7 242

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-757 582	-869 125
Övriga räntekostnader	-82	-78
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-757 664	-869 203

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 490 200	42 490 200
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	387 158	387 158
Tillkommande utgifter	113 044	113 044
	48 990 402	48 990 402
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 990 402	48 990 402

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 216 650	-5 846 634
Anslutningsavgifter	-348 630	-329 272
Tillkommande utgifter	-105 506	-97 970
	-6 670 786	-6 273 876

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-370 016	-370 016
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
	-396 910	-396 910

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 067 696	-6 670 786
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

41 922 706	42 319 616
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	35 903 534	36 273 550
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	19 170	38 528
Tillkommande utgifter	2	7 538

Taxeringsvärden

Bostäder	47 200 000	53 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

47 200 000	53 800 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>37 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>10 200 000</i>	<i>13 800 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 761 549	2 761 549
	2 761 549	2 761 549
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 761 549	2 761 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-681 042	-533 620
	-681 042	-533 620
Årets avskrivningar		
Installationer	-147 422	-147 422
	-147 422	-147 422
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-828 465	-681 042
	-828 465	-681 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-828 465	-681 042
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 933 084	2 080 507
Varav		
Installationer	1 933 084	2 080 507

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	0	3 426
Skattekonto	4 527	4 468
Summa övriga fordringar	4 527	7 894

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 725	0
Förutbetalda försäkringspremier	27 851	59 130
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 641	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 277	12 165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 570	5 070
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 063	76 365

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	178 020	171 402
Transaktionskonto	960 883	1 151 050
Summa kassa och bank	1 138 903	1 322 452

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 647 721	24 327 721
Nästa års Kortfristig del av låneskuld	-6 747 282	-9 711 548
Nästa års amortering (av långfristig del av lån)	-220 000	-330 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 680 439	14 286 173

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,97%	2025-11-19	9 711 548,00	-9 361 548,00	350 000,00	0,00
NORDEA	2,69%	2026-10-21	6 857 282,00	0,00	110 000,00	6 747 282,00
NORDEA	2,67%	2027-10-20	7 758 891,00	0,00	220 000,00	7 538 891,00
NORDEA	2,79%	2028-11-20	0,00	9 361 548,00	0,00	9 361 548,00
Summa			24 327 721,00	0,00	680 000,00	23 647 721,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 747 282 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 192	10 021
Upplupna räntekostnader	106 581	128 119
Upplupna elkostnader	27 018	37 165
Upplupna vattenavgifter	41 880	81 280
Upplupna kostnader för renhållning	4 912	3 799
Upplupna revisionsarvoden	25 250	24 000
Upplupna styrelsearvoden	48 350	42 788
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	219
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 490	122 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 672	449 448

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 935 000	27 935 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Mats Gedin

Anita Salo

Ina Frode

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Borevision Sverige AB

Jesper Andréasson
Extern revisor

Annelie Khatami
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilleby Ås, org.nr. 769607-2466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilleby Ås för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilleby Ås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annelie Khatami
Av föreningen vald revisor



BRF Lilleby Ås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Lilleby Ås i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860