

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 ska 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
2024-01-01 till 2024-12-31

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 stadgar registrerades 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 13%.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 640 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 Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	5	
3 rum och kök	10	
4 rum och kök	10	88,2 kvm
4 rum och kök	5	99,3 kvm

Total tomtarea 8 417 m²

Bostäder bostadsrätt 2 424 m²

Total bostadsarea 2 424 m²

Årets taxeringsvärde 53 800 000 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 17 tkr och planerat underhåll för 16 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar på ett underhållsbehov på 899 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Under 2024 har vi gjort en översyn av yttertakens skick på våra fastigheter, som resulterat i att vi i dagsläget inte ser något behov av omläggning eller reparation. Vi beslutade därför att det planerade bytet nu flyttas fram från 2027 till 2032.

En översyn av fönster och ventilation kommer att göras och vid behov bytas ut.

Tidigare planerat vägunderhåll är framflyttat till 2032.

Under våren 2025 görs en vatten/värme optimering för att på sikt spara vatten och el, samt att få en bättre värmefördelning i husen.

Några av husen behöver ny puts på grunden och en översyn kommer att göras under 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmepump	10 000
Tak	5 933

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av sockel samt översyn fönster	2025	
Träfönster, målning utvändigt	2025	
Fasadtvätt	2027-2029	
Målning av smidesräcke	2027-2029	
Reparation av värmepump	2027-2029	
OVK-besiktning frånluft	2027-2029	
Byte av skärmplank	2027-2029	



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	2025
Emelie Andreasson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Salo	Suppleant	2026
Eila Ferreira	Suppleant	2025
Robert Frisk	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andreasson BoRevision AB	Extern revisor	
Annelie Khatami	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Emil Persson BoRevision AB		

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Åberg	
Patrik Persson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser finns som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Ordförande har ordet

Det gångna året har präglats av fortsatt ökade fasta kostnader, men även av en viss sänkning av räntan, vilket har möjliggjort en omförhandling av våra lån till mer fördelaktiga villkor.

Inför 2025 har vi kommit fram till att begränsa avgiftshöjningen till 3%, en nivå vi bedömer som tillräcklig med hänsyn till föreningens stabila ekonomi och en långsiktigt hållbar underhållsplan. Det tidigare planerade takunderhållet har skjutits fram till 2032, vilket skapar utrymme att prioritera andra viktiga åtgärder under det kommande året.

Fokus för 2025 ligger på att optimera vår värme- och vattenförbrukning vilket inte bara bidrar till att sänka våra driftskostnader utan även är viktigt ur hållbarhetssynpunkt. Under våren kommer vi även att göra en översyn av fönster och ventilation.

Vår ekonomi är fortsatt stabil, och vi ser fram emot ett nytt år där vi kan fortsätta arbeta för föreningens långsiktiga välmående.

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 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 997 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 432	2 306	2 234	2 234	2 234
Resultat efter finansiella poster*	58	-443	-235	-494	6
Soliditet %*	46	45	46	46	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	997	950	921	921	921
Energikostnad kr/kvm*	164	180	131	150	102
Sparande kr/kvm*	248	298	509	486	573
Skuldsättning kr/kvm*	10 036	10 172	10 308	10 445	10 284
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 036	10 172	10 308	10 445	10 284
Räntekänslighet %*	10,1	10,7	11,2	11,3	11,2

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 479 000	0	1 275 960	-380 125	-442 895
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-442 895	442 895
Reservering underhållsfond			738 000	-738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-15 932	15 932	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					58 250
Vid årets slut	20 479 000	0	1 998 028	-1 545 088	58 250

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-823 020
Årets resultat	58 250
Årets fondreservering enligt stadgarna	-738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 932
Summa	-1 486 838

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 486 838**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 432 429	2 305 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	900
Summa rörelseintäkter		2 432 669	2 306 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-755 273	-1 431 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 181	-111 806
Personalkostnader	Not 6	-81 671	-77 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 333	-544 333
Summa rörelsekostnader		-1 512 458	-2 165 248
Rörelseresultat		920 210	141 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 242	5 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-869 203	-590 353
Summa finansiella poster		-861 961	-584 387
Resultat efter finansiella poster		58 250	-442 895
Årets resultat		58 250	-442 895



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 319 616	42 716 526
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 080 507	2 227 929
Summa materiella anläggningstillgångar		44 400 123	44 944 456
Summa anläggningstillgångar		44 400 123	44 944 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		40	12 289
Övriga fordringar	Not 12	7 894	3 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	76 365	65 015
Summa kortfristiga fordringar		84 299	81 198
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 322 452	1 218 820
Summa kassa och bank		1 322 452	1 218 820
Summa omsättningstillgångar		1 406 751	1 300 018
Summa tillgångar		45 806 874	46 244 474



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 479 000	20 479 000
Fond för yttre underhåll	1 998 028	1 275 960
Summa bundet eget kapital	22 477 028	21 754 960
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 545 088	-380 125
Årets resultat	58 250	-442 895
Summa fritt eget kapital	-1 486 838	-823 020
Summa eget kapital	20 990 190	20 931 940
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 286 173
Summa långfristiga skulder	14 286 173	9 711 548
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 041 548
Leverantörsskulder	34 746	123 006
Skatteskulder	4 768	3 538
Övriga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	449 448
Summa kortfristiga skulder	10 530 510	15 600 986
Summa eget kapital och skulder	45 806 874	46 244 474



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	957 533	141 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	544 333	544 333
	1 501 866	685 825
Erhållen ränta	7 242	5 965
Erlagd ränta	-875 516	-509 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	633 592	182 334
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 101	-23 316
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-196 859	173 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 632	332 876
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	242 500
Investeringar i inventarier	0	-186 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	55 600
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-330 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 000	-330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	103 632	58 476
Likvida medel vid årets början	1 218 820	1 160 344
Likvida medel vid årets slut	1 322 452	1 218 820



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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 415 540	2 300 580
Elavgifter	8 871	2 764
Övriga ersättningar	8 024	2 499
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Summa nettoomsättning	2 432 429	2 305 840

***Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	900
Summa övriga rörelseintäkter	240	900

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-15 933	-636 042
Reparationer	-16 787	-61 893
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 900	-39 440
Försäkringspremier	-52 820	-44 430
Kabel- och digital-TV	-49 095	-45 708
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 320
Obligatoriska besiktningar	-25 000	-24 750
Snö- och halkbekämpning	-34 453	-38 100
Drift och förbrukning, övrigt	-1 376	-2 567
Förbrukningsinventarier	-2 479	-9 815
Fordons- och maskinkostnader	0	-200
Vatten	-169 080	-196 880
Fastighetsel	-228 108	-239 689
Laddstolpe el	-2 273	0
Sophantering och återvinning	-58 481	-53 430
Förvaltningsarvode drift	-50 488	-31 018
Summa driftskostnader	-755 273	-1 431 282



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 219	-69 524
Lokalkostnader	-350	-350
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-27 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 823	-2 042
Kreditupplysningar	-485	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 741	-2 499
Kontorsmateriel	0	-885
Telefon och porto	-118	0
Konsultarvoden	0	-4 266
Bankkostnader	-4 528	-4 027
Övriga externa kostnader	-3 792	-396
Summa övriga externa kostnader	-131 181	-111 806

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-61 301	-57 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 170	-2 720
Sociala kostnader	-18 200	-17 957
Summa personalkostnader	-81 671	-77 827

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	960
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 161	4 153
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 981	780
Övriga ränteintäkter	100	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 242	5 965



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-869 125	-590 291
Övriga räntekostnader	-78	-62
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-869 203	-590 353

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-5 846 634	-5 476 617
Anslutningsavgifter	-329 272	-309 915
Tillkommande utgifter	-97 970	-90 433
	-6 273 876	-5 876 965

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

	-6 670 786	-6 273 875
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	36 273 550	36 643 566
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	38 528	57 886
Tillkommande utgifter	7 538	15 074

Taxeringsvärden

Bostäder	53 800 000	53 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	53 800 000	53 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>13 800 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 761 549	2 574 649
	2 761 549	2 574 649
Årets anskaffningar		
Installationer	0	186 900
	0	186 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 761 549	2 761 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-533 620	-386 197
	-533 620	-386 197
Årets avskrivningar		
Installationer	-147 422	-147 422
	-147 422	-147 422
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-681 042	-533 620
	-533 620	-533 620
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-533 620	-533 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 080 507	2 227 929
Varav		
Installationer	2 080 507	2 227 929

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos leverantör	3 426	0
Skattekonto	4 468	3 894
Summa övriga fordringar	7 894	3 894

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 130	52 820
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 165	12 195
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 070	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 365	65 015



Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	22
Bankmedel	171 402	171 355
Transaktionskonto	1 151 050	1 047 443
Summa kassa och bank	1 322 452	1 218 820

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 327 721	24 657 721
Nästa års kortfristig del av låneskuld	-9 711 548	-14 616 173
Nästa års amortering	-330 000	-330 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 286 173	9 711 548

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-07-17	6 967 282,00	-6 857 282,00	110 000,00	0,00
NORDEA	3,97%	2025-11-19	9 711 548,00	0,00	0,00	9 711 548,00
NORDEA	2,69%	2026-10-21	0,00	6 857 282,00	0,00	6 857 282,00
NORDEA	2,67%	2027-10-20	7 978 891,00	0,00	220 000,00	7 758 891,00
Summa			24 657 721,00	0,00	330 000,00	24 327 721,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 9 711 548 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 021	9 652
Upplupna räntekostnader	128 119	134 432
Upplupna elkostnader	37 165	52 120
Upplupna vattenavgifter	81 280	83 360
Upplupna kostnader för renhållning	3 799	7 139
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	42 788	36 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219	36
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 057	181 461
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 448	528 269

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	7 242	5 965
Erlagd ränta	-869 125	-509 457

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 935 000	27 935 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under hösten 2024 uppdaterades föreningens stadgar. De kommer att registreras under 2025.



Styrelsens underskrifter

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Gedin

Emelie Andreasson

Ina Frode

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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.

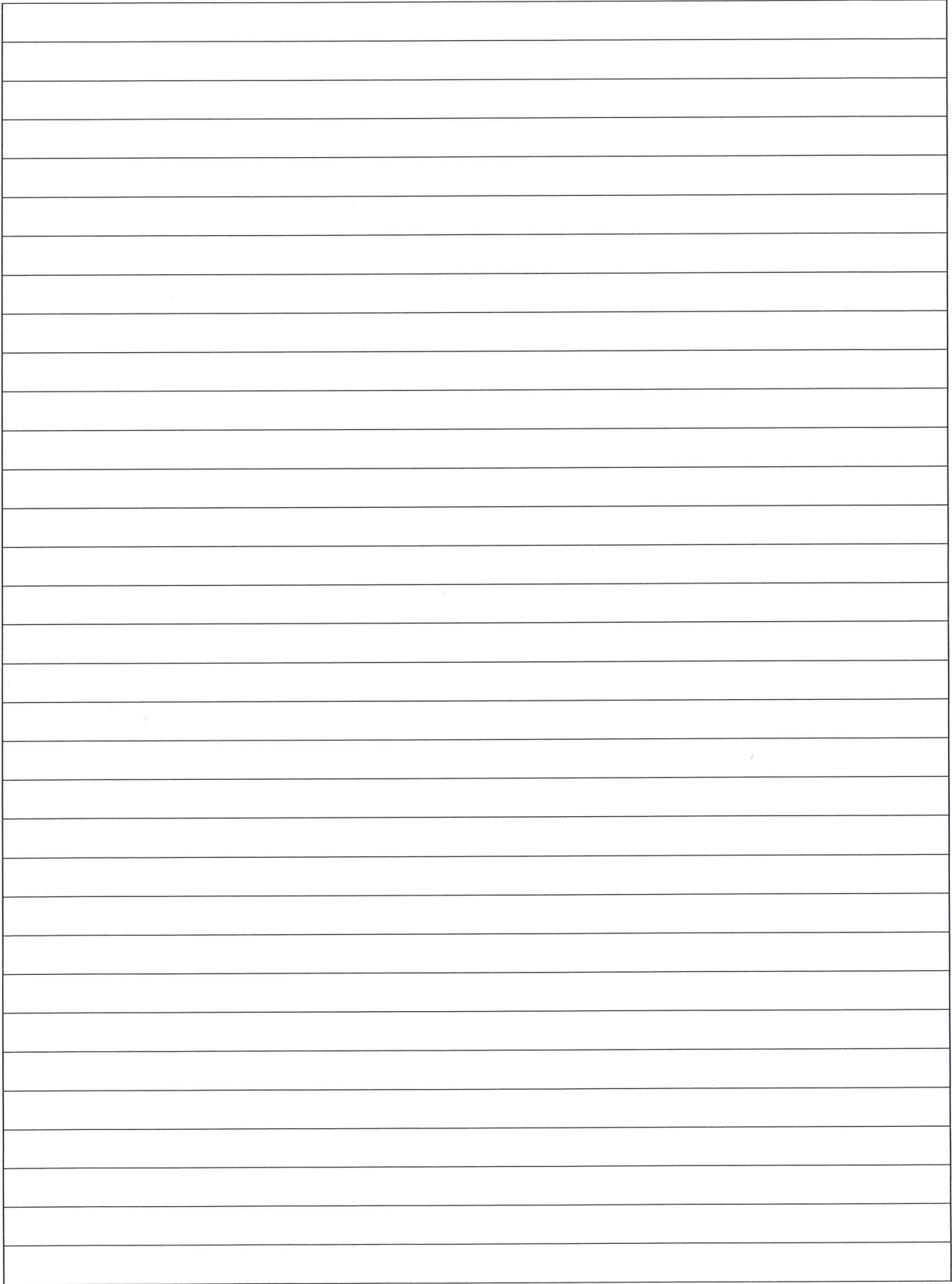
Göteborg

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860