

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillstugan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Botkyrka.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 2	2015	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 161 kvm och 1 lokal om 2 000 kvm. Byggnadernas totalyta är 4150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Åberg	Ordförande
Carina Strömberg	Styrelseledamot
Helene Klasson	Styrelseledamot
Sara Aggefors	Styrelseledamot
Tobias Åberg	Styrelseledamot
Sondre Bentsen	Suppleant
Gamze Tutuncu	Suppleant

Valberedning

Susanne Graan och Jennifer Halef

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Utbyte av Nödbelysningsarmaturer
OVK - Under hösten 2022 utfördes en OVK med godkänt resultat.
- 2023** ● Fjärrvärmeåtervinning reparation och utbyte

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadvätt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Hiss	Schindler
Snöröjning	Jain Trädgård
Städning	Point Clean
Teknisk Förvaltning	SBC
Trädgård	Hantverk och Trädgård
Snöröjning	Lestra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen höjde avgiften i januari 2024. Ett av föreningens lån tecknades om i december 2024 och delades upp i fler mindre lån med spridda löptider för att sprida risken och räntekänsligheten.

Förändringar i avtal

Med start oktober 2024 tecknades avtal med Lestra för Snöröjning säsongen 2024/2025.

Med start januari 2025 har föreningen Nabo som leverantör för ekonomisk förvaltning samt teknisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året betalat av en större samlingsfaktura som inkommit från en leverantör avseende fjärrvärme och el för åren 2022/2023 i fastigheten varpå en del utgifter kan vara något missvisande och föreningen haft under 2024 ett ovanligt högt utflöde av pengar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 709 537	2 371 265	2 050 298	1 847 852
Resultat efter fin. poster	-1 700 006	-2 060 323	-1 743 607	-2 037 220
Soliditet (%)	66	66	67	67
Yttre fond	1 947 153	1 623 568	1 299 983	976 398
Taxeringsvärde	57 445 000	57 445 000	57 445 000	41 855 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 005	913	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	79,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 824	15 962	16 148	16 333
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 240	8 312	8 408	8 505
Sparande per kvm totalyta, kr	115	28	201	65
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	55	56	64
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	117	107	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	11	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	157	183	184	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,19	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen analyserar föreningens kostnader och vilka besparingsåtgärder vi kan göra samt har en kontinuerlig analys av avgiften för att se om justeringar behöver göras.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	82 350 000	-	-	82 350 000
Fond, yttre underhåll	1 623 568	-	323 585	1 947 153
Balanserat resultat	-13 393 904	-2 060 323	-323 585	-15 777 812
Årets resultat	-2 060 323	2 060 323	-1 700 006	-1 700 006
Eget kapital	68 519 341	0	-1 700 006	66 819 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 777 812
Årets resultat	-1 700 006
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 585
Totalt	-17 477 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-17 477 817

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 709 537	2 371 265
Övriga rörelseintäkter	3	69 207	108 489
Summa rörelseintäkter		2 778 744	2 479 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 152 334	-1 203 440
Övriga externa kostnader	8	-254 696	-277 656
Personalkostnader	9	-131 420	-131 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 696	-2 175 696
Summa rörelsekostnader		-3 714 146	-3 788 209
RÖRELSERESULTAT		-935 403	-1 308 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 248	6 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-768 851	-758 611
Summa finansiella poster		-764 603	-751 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 700 006	-2 060 323
ÅRETS RESULTAT		-1 700 006	-2 060 323

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	101 215 315	103 391 011
Summa materiella anläggningstillgångar		101 215 315	103 391 011
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 215 315	103 391 011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 902	22 946
Övriga fordringar	12	649 573	755 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 268	37 013
Summa kortfristiga fordringar		713 939	815 607
Kassa och bank			
Kassa och bank		67 454	69 889
Summa kassa och bank		67 454	69 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		781 393	885 496
SUMMA TILLGÅNGAR		101 996 708	104 276 507

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 350 000	82 350 000
Fond för yttre underhåll		1 947 153	1 623 568
Summa bundet eget kapital		84 297 153	83 973 568
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 777 812	-13 393 904
Årets resultat		-1 700 006	-2 060 323
Summa ansamlad förlust		-17 477 817	-15 454 227
SUMMA EGET KAPITAL		66 819 336	68 519 341
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	27 494 750	15 294 750
Summa långfristiga skulder		27 494 750	15 294 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 700 000	19 200 000
Leverantörsskulder		656 305	44 821
Skatteskulder		0	6 812
Övriga kortfristiga skulder		25 162	24 525
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	301 155	1 186 258
Summa kortfristiga skulder		7 682 622	20 462 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 996 708	104 276 507

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-935 403	-1 308 455
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 175 696	2 175 696
	1 240 293	867 241
Erhållen ränta	4 248	6 743
Erlagd ränta	-576 913	-758 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 628	115 373
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-454 365	9 745
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-471 732	698 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-258 468	823 179
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-558 468	423 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 638	355 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	220 170	778 638

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Byggnad	1,33 - 10 %
---------	-------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 168 596	1 973 630
Hysesintäkter lokaler, moms	488 674	377 314
Hysesintäkter förråd, moms	6 516	5 032
Påminnelseavgift	420	300
Pantsättningsavgift	4 536	1 533
Överlåtelseavgift	7 165	6 565
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	29 502	6 893
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 029	0
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	2 709 537	2 371 265

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	69 207	33 489
Försäkringsersättning	0	75 000
Summa	69 207	108 489

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 419
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 842	12 588
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	30 120
Städning enligt avtal	85 312	61 250
Hissbesiktning	3 000	3 838
Brandskydd	28 755	42 930
Snöröjning/sandning	13 648	83 422
Serviceavtal	65 516	27 038
Mattvätt/Hyrmattor	12 638	11 583
Förbrukningsmaterial	0	1 444
Summa	226 711	276 632

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Sophantering/återvinning	0	1 168
Dörrar och lås/porttele	1 259	1 909
Ventilation	0	21 262
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 299	1 299
Hissar	33 787	12 325
Garage/parkering	29 716	0
Summa	66 061	37 963

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	113 358	226 543
Uppvärmning	482 996	485 143
Vatten	56 860	47 381
Sophämtning/renhållning	123 112	67 170
Summa	776 326	826 237

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 027	44 337
Kabel-TV	5 000	2 799
Bredband	7 810	13 934
Fastighetsskatt	22 450	22 450
Korr. fastighetsskatt	-2 050	-20 912
Summa	83 237	62 608

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Kreditupplysning	3 690	987
Tele- och datakommunikation	10 618	8 997
Befarade förluster	0	56 324
Övriga förluster	7 598	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 125	22 125
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	5 371	3 840
Förvaltningsarvode enl avtal	170 364	163 432
Överlåtelsekostnad	12 405	7 352
Pantsättningskostnad	7 740	1 576
Administration	4 910	6 173
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 050
Summa	254 696	277 656

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	31 420	31 417
Summa	131 420	131 417

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	768 832	758 597
Dröjsmålsränta	19	14
Summa	768 851	758 611

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 000 000	119 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 000 000	119 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 608 989	-13 433 293
Årets avskrivning	-2 175 696	-2 175 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 784 685	-15 608 989
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 215 315	103 391 011
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 720 000</i>	<i>34 720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 245 000	47 245 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	57 445 000	57 445 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 784	46 899
Skattefordringar	177	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	32 123	0
Övriga kortfristiga fordringar	417 773	0
Transaktionskonto	149 365	268 584
Borgo räntekonto	3 351	440 165
Summa	649 573	755 648

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	27 863	0
Förutbet försäkr premier	39 047	37 013
Förutbet kabel-TV	1 000	0
Förutbet bredband	1 562	0
Upplupna intäkter	-2 204	0
Summa	67 268	37 013

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-12-11	3,43 %	6 300 000	19 200 000
SBAB	2028-09-15	4,13 %	15 294 750	15 294 750
SBAB	2027-11-09	2,79 %	6 300 000	
SBAB	2032-11-09	3,08 %	6 300 000	
Summa			34 194 750	34 494 750
Varav kortfristig del			6 700 000	19 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 194 750 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	13 000	190 734
Uppl kostnad Värme	28 000	656 149
Uppl kostn räntor	191 938	0
Uppl kostn vatten	4 500	460
Uppl kostnad Sophämtning	25 600	0
Uppl kostnad arvoden	29 004	28 002
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 113	8 798
Förutbet hyror/avgifter	0	302 115
Summa	301 155	1 186 258

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen höjer avgiften i april 2025.

Underskrifter

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

Botkyrka

Carina Strömberg
Styrelseledamot

Caroline Åberg
Ordförande

Helene Klasson
Styrelseledamot

Sara Aggefors
Styrelseledamot

Tobias Åberg
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2025 15:03

DOCUMENT ID:

B1EPqzO2Gll

ENVELOPE ID:

HyZDcf_3flg-B1EPqzO2Gll

DOCUMENT NAME:

Brf Lillstugan 2, 769629-3096 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

3e744e0b9c5e0aa2f6f8b19ceb8a37ce2a180bd0ade134
c736cedefea823d9e0beb6c534cb73dc1e790e8dbd97e6
283176372510d2b2251a32dbe7f2151d8d0f

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 Åberg carolinetillander@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:03 03.06.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.151
2. SARA AGGEFORS sara_aggefors@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:12 03.06.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.40.134
3. HELENE KLASSON helene.klasson@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:15 03.06.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 193.142.104.153
4. Carina Margita Christina Strömberg carina.m.stromberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:20 03.06.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.10.180
5. Tobias Kjell Åberg aberg.tobias@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 17:42 03.06.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.214
6. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 11:36 04.06.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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 Brf Lillstugan 2, org.nr. 769629–3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. 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.

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 Brf Lillstugan 2 för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2025 15:03

DOCUMENT ID:

BJMDqG_nGII

ENVELOPE ID:

rJeDczu3Gge-BJMDqG_nGII

DOCUMENT NAME:

RB Lillstugan 2.pdf

2 pages

SHA-512:525bd2887f833a823cd437bf35c571cebe0213db5c77ac
f204518c63ee13bb2a536ed77e68907c14db2c4fdb924
b8d46960e29e4a3a76afd1a106105bd7669d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	Signed	04.06.2025 11:36	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	04.06.2025 09:41	Low	IP: 98.128.229.166

* 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



PAES
sealed