



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillnäset 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LILLNÄSET 1	2002	LIDINGÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 3 322 kvm och 1 lokal om 17 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3443 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Smedberg	Ordförande
Skyddad ID	Styrelseledamot
Mattias Danielsson Lindqvist	Styrelseledamot
René Östberg	Styrelseledamot
Sara Daag	Styrelseledamot
Rut Ulla Lundqvist	Suppleant
Matilda Mahlberg	Suppleant
Fredrik Wiltander	Suppleant

Valberedning

Camilla Wirén
Martin Almen Ringö
Joakim Ekström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Takbesiktning
- 2022** ● Underhåll och modernisering ITK
- 2021** ● Fiberkabel för data och tv - Ownit
Målning av garagedörrar och byte av plåt
Rensning av vent.kanaler
- 2020** ● Utökat antal sopskåp - Sopsortering för tidningar
Installation av 6 st motorvärmare
Stamspolning
Byte och slipning av marmorgolv - Gäller entre´planen
- 2018-2019** ● Renovering av fönster och balkongdörrar
- 2018** ● Byte av frostsakat fasadtegel - 4:ans vägg mot öster
Byte av kodlås till entrédörrarna
- 2017** ● Stensättning utanför 2ans entre - Kullersten
Asfaltering av gården och garageplan - samtliga asfalterade ytor
- 2016** ● Sopstation - Sopsortering.Hush.sopor och matavfall
Byte till säkerhetsdörrar
- 2015** ● Uppgradering värmesystem - Byte av radiatorventiler och termostat. Samt injustering.
Besiktning balkonger - Säkerhetsbesiktning
Byte av fläktssystem - Byte av ventilationssystem inklusive kalibrering. OVK.
Nya golv källarplan - Nytt golv
Renovering ytskikt källare - Målning väggar/dörrar
Stamspolning - Stamspolning
- 2014** ● Värmekablar stuprör - Frostskydd
Nödtelefon hissar - Ny nödtelefoni

- 2014** ● Armaturer entré - Uppgradering
Golv trapphus - Underhåll & behandling
Hussocklar - Renovering & målning
- 2013** ● Målning entrépartier - Inomhus
Målning takfotsplåt - Inkl komplettering/justering trasiga tegelpannor
Målning garageportar
Renovering trappor utomhus - Källartrappa 4:an
Reparation rökluckor
Målning Garage - Vägg och tak invändigt
- 2012** ● Byte av vattenmätare - 5-års intervaller
Byte av tvättstuguutrustning - Hela maskinparken har bytts ut i båda tvättstugorna
Målning del av fönster - Underhåll i nederkant utvändigt
- 2011** ● Byte av låssystem - Alla lås har bytts och systemet har delvis reviderats. Låssystemets säkerhetssystem har en livslängd på 10 år.
Målning av undercentral, elcentral, städutrymmen och cykelrum i 4:an
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll - OVK görs vart 6:e år
- 2010** ● Stambyte - Fullständiga badrumsrenoveringar. Köks- och toalettstam har slagits samman till en.
Ny belysning i trapphus, källare, garage samt ny utomhusbelysning - De nya lamporna är rörelsestyrda i trapphus, soprum och barnvagnsrum. I källargångarna styrs lamporna av timer. Den nya utomhusbelysningen går på skymningsrelä.
Byte av elstigare - 3-fas. Automatsäkringar.
- 2009** ● Nya namn - och anslagstavlor
- 2008** ● Ny vindsbelysning - Ny armatur och nya ledningar
- 2006** ● Ventilation i soprum - Installerat ventilationssystem
Byte av entréportar och källardörrar
- 2005** ● Ombyggnad av fjärrvärmecentralen - En fjärrvärmecentral i varje byggnad. Avtal med 2 st undermät punkter, som sammanställs till en leveranspunkt.
- 2004** ● Lagning av sprickor på hängande balkonger samt nytt ytlager - Ytterligare ett ytlager
Målning av takfotsplåtar
Byte elarmatur i trapphus - Ny armatur och nya jordade ledningar
Högtrycksspolning av köksstammar
- 2003** ● Ombyggnad värmecentraler - Byte av varmvattenväxlare, styrventiler och värmebärarpumpar
Målning fönster - Utvändigt och mellan fönstren
Ombyggnad av hissar
- 1992** ● Renovering av balkonger
- 1984** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Igensättning av sopnedkast och målning av trapphus
● Byte belysning i föreningens gemensamma utrymmen

Avtal med leverantörer

Värmesystem	Caverion
Banken	SHB
Brand	TäbyBrandskyddsTeknik
Brand	Presto, Hald & Tesch Brand AB
Ek förvaltare	SBC
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fel i fastigheten	Dygnet Runt Service
Fjärrvärme	Sthlm Exergi AB
Hissarna	ITK/Motum
Plast, grovpapper, tidningar	IL Recycling
Snö	Habitek
Trappastädning	Optimal Tvättstädning
Tv-internet/bredband	OwnIt
Tvättstuga	Entema
Vatten	Lidingö Stad
Sopor	Prezero

Övrig verksamhetsinformation

Besiktat tvättstugorna utan anmärkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 346 509	2 338 256	2 166 834	2 151 958
Resultat efter fin. poster	-672 145	-664 740	-690 427	-122 878
Soliditet (%)	91	91	82	84
Yttre fond	2 004 636	1 483 961	1 408 436	1 332 911
Taxeringsvärde	79 384 000	79 384 000	79 384 000	63 441 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	655	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	89,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 083	1 083	2 414	2 192
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 002	1 002	2 177	2 025
Sparande per kvm totalyta, kr	114	107	74	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	57	30	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	196	149	189	167
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	28	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	234	249	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,12	2,34	-
Räntekänslighet (%)	1,66	1,65	-	-

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

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är resultatpåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen har ökat med 224 000 kr.

Föreningen har en mycket låg belåning på 3 450 000 kr samt en kassa på 1 980 000 kr. Det finns dessutom 2 hyresrätter kvar. Sparandet per m2 är 106 kr för 2024, vilket givet omständigheterna i övrigt är tillräckligt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	31 880 278	-	-	31 880 278
Upplåtelseavgifter	16 946 542	-	-	16 946 542
Fond, yttre underhåll	1 483 961	-	520 675	2 004 636
Balanserat resultat	-8 415 264	-664 740	-520 675	-9 600 679
Årets resultat	-664 740	664 740	-672 145	-672 145
Eget kapital	41 230 777	0	-672 145	40 558 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 080 004
Årets resultat	-672 145
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-520 675
Totalt	-10 272 824
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	37 691
Balanseras i ny räkning	-10 235 133

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	2 346 509	2 338 256
Övriga rörelseintäkter	3	3 759	3 480
Summa rörelseintäkter		2 350 268	2 341 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 579 101	-1 484 040
Övriga externa kostnader	9	-188 681	-227 852
Personalkostnader	10	-173 729	-159 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 027 780	-1 034 779
Summa rörelsekostnader		-2 969 291	-2 905 712
RÖRELSERESULTAT		-619 023	-563 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 878	15 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-118 000	-116 248
Summa finansiella poster		-53 122	-100 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-672 145	-664 740
ÅRETS RESULTAT		-672 145	-664 740

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	42 417 635	43 410 415
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 417 635	43 410 415
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 421 135	43 413 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 047	3 133
Övriga fordringar	15	1 991 702	1 759 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	46 858	44 596
Summa kortfristiga fordringar		2 050 607	1 807 547
Kassa och bank			
Kassa och bank		43 566	0
Summa kassa och bank		43 566	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 094 173	1 807 547
SUMMA TILLGÅNGAR		44 515 308	45 221 462

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 826 820	48 826 820
Fond för yttre underhåll		2 004 636	1 483 961
Summa bundet eget kapital		50 831 456	50 310 781
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 600 679	-8 415 264
Årets resultat		-672 145	-664 740
Summa ansamlad förlust		-10 272 824	-9 080 004
SUMMA EGET KAPITAL		40 558 632	41 230 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 750 000	0
Summa långfristiga skulder		2 750 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	700 000	3 450 000
Leverantörsskulder		113 589	124 256
Skatteskulder		1 859	0
Övriga kortfristiga skulder		20 201	18 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	371 027	398 082
Summa kortfristiga skulder		1 206 676	3 990 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 515 308	45 221 462

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-619 023	-563 976
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 027 780	1 034 779
	408 757	470 804
Erhållen ränta	64 878	15 483
Erlagd ränta	-119 393	-113 541
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 242	372 746
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 039	30 800
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 616	-24 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 588	379 143
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 000	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 200 000
Amortering av lån	0	-4 045 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	155 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	224 588	534 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 757 348	1 223 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 981 935	1 757 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillnäset 1 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	2,06 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 100 648	2 087 599
Hysesintäkter bostäder	132 768	132 282
Hysesintäkter garage	30 000	31 000
Hysesintäkter p-plats	36 600	37 700
Hysesintäkter förråd	19 956	20 256
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	5 157	4 725
Överlåtelseavgift	4 299	7 878
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	16 264	16 636
Summa	2 346 509	2 338 256

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	3 758	3 480
Summa	3 759	3 480

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	27 850
Larm och bevakning	0	390
Städning enligt avtal	57 396	54 801
Hissbesiktning	4 388	4 090
Brandskydd	15 123	0
Gårdkostnader	3 774	498
Snöröjning/sandning	48 588	96 411
Serviceavtal	6 175	5 929
Fordon	298	0
Förbrukningsmaterial	8 439	8 212
Summa	144 181	198 181

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	681
Tvättstuga	16 390	37 947
Dörrar och lås/porttele	4 786	11 021
Övriga gemensamma utrymmen	0	474
VVS	0	1 188
Elinstallationer	5 200	271
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 345	0
Hissar	10 392	25 507
Tak	2 500	0
Summa	45 613	77 089

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	8 361	0
VVS	29 330	0
Summa	37 691	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	112 480	197 230
Uppvärmning	673 695	511 760
Vatten	98 280	95 456
Sophämtning/renhållning	84 063	60 329
Grovsopor	13 223	14 399
Summa	981 741	879 174

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	78 890	71 189
Kabel-TV	19 678	37 448
Bredband	187 597	139 258
Fastighetsskatt	83 710	81 701
Summa	369 875	329 596

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	-4 453
Inkassokostnader	514	513
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	19 000
Styrelseomkostnader	1 302	758
Fritids och trivselkostnader	3 680	4 857
Föreningskostnader	17 266	17 984
Förvaltningsarvode enl avtal	98 850	94 874
Överlåtelsekostnad	8 024	6 302
Pantsättningskostnad	7 740	6 566
Korttidsinventarier	0	4 396
Administration	15 893	17 776
Konsultkostnader	16 375	51 653
Tidningar och facklitteratur	1 537	1 537
Bostadsrätterna Sverige	0	6 090
Summa	188 681	227 852

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 000	121 000
Löner till kollektivanst	18 000	6 000
Arbetsgivaravgifter	35 729	32 040
Summa	173 729	159 040

Anställda under året
Föreningen har haft 1 anställd

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	118 000	116 248
Summa	118 000	116 248

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 733 467	51 733 467
Årets inköp	35 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 768 467	51 733 467
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 323 052	-7 288 273
Årets avskrivning	-1 027 780	-1 034 779
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 350 832	-8 323 052
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 417 635	43 410 415
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 660 158</i>	<i>14 660 158</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 255 000	38 255 000
Taxeringsvärde mark	41 129 000	41 129 000
Summa	79 384 000	79 384 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 038	11 038
Utgående anskaffningsvärde	11 038	11 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 038	-11 038
Utgående avskrivning	-11 038	-11 038
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 333	2 320
Skattefordringar	0	150
Transaktionskonto	868 070	692 076
Borgo räntekonto	1 070 299	1 065 271
Summa	1 991 702	1 759 818

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	27 044	24 810
Förutbet kabel-TV	0	9 839
Förutbet bredband	10 437	9 947
Upplupna intäkter	9 377	0
Summa	46 858	44 596

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	2,98 %	2 750 000	2 750 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,55 %	700 000	700 000
Summa			3 450 000	3 450 000
Varav kortfristig del			700 000	3 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 150 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 749	46 369
Uppl kostn el	9 881	11 217
Uppl kostnad Värme	91 388	93 045
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	17 500
Uppl kostn räntor	8 693	10 086
Uppl kostn vatten	27 201	23 631
Uppl kostnad Sophämtning	17 824	0
Förutbet hyror/avgifter	195 791	196 234
Summa	371 027	398 082

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 834 000	19 834 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Målning av trapphus inklusive igensättning av sopnedkast har skett under våren 2025. Samtidigt byttes belysning i alla gemensamma utrymmen. Under året kommer även befintlig underhållsplan att gås igenom och uppdateras.

Underskrifter

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

Lidingö

Skyddad ID
Styrelseledamot

Björn Smedberg
Ordförande

Mattias Danielsson Lindqvist
Styrelseledamot

René Östberg
Styrelseledamot

Sara Daag
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 15:03

DOCUMENT ID:

SkWEq8nwkxe

ENVELOPE ID:

SJxm5LnP1le-SkWEq8nwkxe

DOCUMENT NAME:

Brf Lillnåset 1, 769606-1642 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS DANIELSSON LINDQVIST citralover@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:26 24.04.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.72
2. BJÖRN SMEDBERG bjornsmedberg1965@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:27 24.04.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.7.204
3. RENÉ ÖSTBERG rene.ostberg@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:36 24.04.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.7.239
4. Thomas Nordström thomas840227@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 21:02 24.04.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.7.206
5. SARA DAAG sara.daag@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 23:45 24.04.2025 23:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.7.231
6. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 09:35 25.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Lillnäset 1, org.nr 769606-1642.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Lillnäset 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Lillnäset 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 15:03

DOCUMENT ID:

rkQN5UnvJlx

ENVELOPE ID:

ryxV513wJge-rkQN5UnvJlx

DOCUMENT NAME:

RB_BRF_Lillna?set 1_2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF	 Signed	25.04.2025 09:36	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevision.se	Authenticated	25.04.2025 09:35	Low	IP: 2.66.3.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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