



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillsjöparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Till medlem antas fysisk person som fyllt 50 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-27.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Härföraren 1	2013	Stockholm

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 100 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Ingridsdotter	Styrelseledamot
Berit Katarina Ronström	Suppleant
Inger Katarina Törnblom	Suppleant
Bo Gunnar Stivert	Styrelseledamot
Curt Anders Ragnar Holmberg	Styrelseledamot
Hans Östlin	Styrelseledamot
Liz Lohse	Ordförande

Valberedning

Kerstin Enblad
Magnus Levijn

Firmateckning

Kassör och Ordförande

Revisorer

Hans Gunnar Carmine Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Lackade om entredörrar i 55:an och 57:an. Stamspolning. Uppgraderade nödtelefon i hissarna

Planerade underhåll

2022-2039 ● Fasadmålning, Byggnation för förvaring av sopkärl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Elaway ersatte ChargeBuddy

Övriga uppgifter

Antal medlemmar är 37 st. En överlåtelse har gjorts under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 044 853	2 027 739	1 895 186	1 738 493
Resultat efter fin. poster	-29 369	92 966	411 090	222 095
Soliditet (%)	85	85	85	83
Yttre fond	888 801	929 589	856 089	782 589
Taxeringsvärde	90 000 000	98 000 000	98 000 000	98 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	890	832	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	88,4	89,6	-

Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 027	8 063	8 109	9 098
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 027	8 063	8 109	9 098
Sparande / kvm totalyta, kr	459	385	476	387
Elkostnad / kvm totalyta, kr	111	131	95	150
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	23	12	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	129	154	106	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	2,65	1,79	1,27
Räntekänslighet (%)	8,96	9,06	9,75	-

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 vatten (totalt 17 355 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Relativt liten förlust som inte kräver någon omedelbar åtgärd. Vi har för närvarande över 2,2 miljoner i kassa och förutom ommålning av en fastighet ser vi inga större kostnader framför oss.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 058 000	-	-	55 058 000
Upplåtelseavgifter	40 002 000	-	-	40 002 000
Fond, yttre underhåll	929 589	-114 288	73 500	888 801
Balanserat resultat	659 950	206 956	-73 500	793 406
Årets resultat	92 668	-92 668	-29 369	-29 369
Eget kapital	96 742 207	0	-29 369	96 712 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	793 406
Årets resultat	-29 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	73 500
Totalt	690 537

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	115 375
Balanseras i ny räkning	805 912

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 044 854	2 027 739
Övriga rörelseintäkter	3	0	87 307
Summa rörelseintäkter		2 044 854	2 115 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-713 017	-849 512
Övriga externa kostnader	9	-74 068	-90 278
Personalkostnader	10	-17 359	-34 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-878 856	-601 815
Summa rörelsekostnader		-1 683 299	-1 576 359
RÖRELSERESULTAT		361 554	538 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		560	3 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-391 483	-449 539
Summa finansiella poster		-390 923	-445 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 369	92 966
ÅRETS RESULTAT		-29 369	92 966

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	111 366 984	112 228 380
Maskiner och inventarier	13	144 060	161 520
Summa materiella anläggningstillgångar		111 511 044	112 389 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 511 044	112 389 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-76	14 608
Övriga fordringar	14	2 152 842	1 396 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 728	0
Summa kortfristiga fordringar		2 157 493	1 411 081
Kassa och bank			
Kassa och bank		141 563	141 236
Summa kassa och bank		141 563	141 236
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 299 057	1 552 317
SUMMA TILLGÅNGAR		113 810 101	113 942 216

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 060 000	95 060 000
Fond för yttre underhåll		888 801	929 589
Summa bundet eget kapital		95 948 801	95 989 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		793 406	659 950
Årets resultat		-29 369	92 668
Summa fritt eget kapital		764 036	752 618
SUMMA EGET KAPITAL		96 712 837	96 742 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 446 825	3 879 925
Summa långfristiga skulder		7 446 825	3 879 925
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 409 850	13 052 925
Leverantörsskulder		32 473	44 196
Övriga kortfristiga skulder		2 190	8 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	205 925	214 746
Summa kortfristiga skulder		9 650 438	13 320 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 810 101	113 942 216

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	361 554	538 687
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	878 856	601 815
	1 240 410	1 140 502
Erhållen ränta	560	3 818
Erlagd ränta	-394 181	-460 942
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	846 789	683 378
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 265	-9 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 873	53 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 181	727 295
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-174 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-174 615
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 925	85 379
Amortering av lån	-83 100	-182 329
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 175	-96 950
ÅRETS KASSAFLÖDE	755 006	455 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 434 347	978 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 189 352	1 434 347

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,52 %
Balkonger	3,65 %
Stamledningar Värme	1,14 %
El	1,83 %
Hissar	2,61 %
Installationer	10,00 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 801 296	1 790 182
Hysesintäkter p-plats	145 680	140 400
Hysesintäkter p-plats, moms	0	3 840
Bredband	63 360	63 360
Varmvatten, moms	17 355	16 102
Övernattnings-/gästlägenhet	15 250	9 500
Pantsättningsavgift	0	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	441	343
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 044 854	2 027 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	87 307
Summa	0	87 307

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	8 322	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 250
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	14 224
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 105	0
Städning enligt avtal	37 590	38 860
Hissbesiktning	5 755	5 570
Brandskydd	666	0
Myndighetstillsyn	14 775	2 820
Gårdkostnader	5 649	1 792
Gemensamma utrymmen	449	1 071
Sophantering	3 935	3 843
Snöröjning/sandning	14 518	44 715
Serviceavtal	30 373	103 555
Mattvätt/Hyrmattor	15 992	15 272
Förbrukningsmaterial	184	4 416
Summa	142 313	242 388

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	5 560	50
VVS	35 074	26 172
Värmeanläggning/undercentral	14 115	0
Ventilation	16 025	0
Elinstallationer	5 828	2 200
Hissar	2 674	30 859
Summa	79 276	59 281

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	66 258
Dörrar och lås	36 250	48 030
Hiss	64 900	0
Fasader	725	0
Fönster	13 500	0
Summa	115 375	114 288

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	233 794	275 038
Vatten	37 690	48 665
Sophämtning/renhållning	23 721	24 554
Summa	295 205	348 257

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 027	22 883
Kabel-TV	20 383	0
Bredband	36 437	62 416
Summa	80 847	85 299

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	370
Tele- och datakommunikation	0	350
Inkassokostnader	517	0
Styrelseomkostnader	7 378	5 500
Fritids och trivselkostnader	667	2 556
Föreningskostnader	9 253	8 836
Förvaltningsarvode enl avtal	40 641	52 395
Överlåtelsekostnad	2 058	4 011
Pantsättningskostnad	0	1 720
Administration	2 786	2 885
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 780	4 780
Summa	74 068	90 278

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	11 990	22 985
Revisionsarvoden internrevisor	2 995	0
Boka om till 6421	0	5 990
Arbetsgivaravgifter	2 374	5 779
Summa	17 359	34 754

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	391 483	449 514
Dröjsmålsränta	0	25
Summa	391 483	449 539

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 430 000	118 430 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 430 000	118 430 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 201 620	-5 612 900
Årets avskrivning	-861 396	-588 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 063 016	-6 201 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 366 984	112 228 380
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 500 400</i>	<i>47 500 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	36 000 000
Summa	90 000 000	98 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 615	0
Årets inköp	0	174 615
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 615	174 615
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 095	0
Årets avskrivning	-17 460	-13 095
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 555	-13 095
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 060	161 520

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 544	77 312
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	27 509	26 050
Transaktionskonto	2 047 789	1 293 111
Borgo räntekonto	0	0
Summa	2 152 842	1 396 473

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	-462	0
Förutbet kabel-TV	1 566	0
Förutbet bredband	3 624	0
Summa	4 728	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Äändringsdag	RÄntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-05-28	0,94 %	3 893 775	3 921 475
SEB	2026-05-28	2,60 %	5 481 450	5 509 150
SEB	2027-05-28	2,64 %	7 481 450	7 509 150
Summa			16 856 675	16 939 775
Varav kortfristig del			9 409 850	13 052 925

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 441 175 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	185	2 929
Uppl kostnad Städning entrepr	3 205	3 060
Uppl kostn el	26 445	31 896
Uppl kostn räntor	-2 092	606
Uppl kostn vatten	11 388	10 158
Uppl kostnad Sophämtning	6 310	5 613
Uppl kostnad arvoden	-6 404	-6 404
Förutbet hyror/avgifter	166 888	166 888
Summa	205 925	214 746

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 400 000	23 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uthyrning av våran gästlägenhet har ökat under 2025.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Birgitta Ingridsson
Styrelseledamot

Bo Gunnar Stivert
Styrelseledamot

Curt Anders Ragnar Holmberg
Styrelseledamot

Hans Östlin
Styrelseledamot

Liz Lohse
Ordförande

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

Hans Gunnar Carmine
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 10:22

DOCUMENT ID:

HkPhQ2NpWg

ENVELOPE ID:

BJ8nX24aWg-HkPhQ2NpWg

DOCUMENT NAME:

Brf Lillsjöparken, 769624-4123 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

b55b13d66e83113d92355dc1e9db635da15ca15b194ca950dd31b8ef3cf4bbe33d007d67d02bbc8b14fc2b4866c7b8cf207536ee0fb3f9b5281730bc54cf58ad

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. Bo Gunnar Stivert bo.stivert@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:33 21.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.42.28
2. Hans Östlin hans_ostlin@yahoo.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:34 21.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.29.32
3. Liz Lohse lizblohse@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:59 21.04.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.192.10
4. Curt Anders Ragnar Holmberg anders.holmberg58@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:01 21.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.54.248
5. BIRGITTA INGRIDSDOTTE R birgittaingrid@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:38 21.04.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.58
6. HANS GUNNAR CARMINE heb.carmine@telia.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:02 22.04.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.8.47

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillsjöparken
Org.nr. 769624-4123

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lillsjöparken för 2025 i egenskap av internrevisor. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision i kombination med min kunskap och omdöme.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen som hänvisar till tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar samt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om men inte absolut säkerhet försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag lekmannamässigt granskat ett urval av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/ årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per 31 december 2025 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2026

Hans Carmine
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 08:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 10:22

DOCUMENT ID:

BJxw27nVabl

ENVELOPE ID:

SkUnm34aZg-BJxw27nVabl

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

fed620393ab897fb0188b44625f136fe13a3797306648a
0c80ad000dfaf4f507415228024659c716076b07967294
c6c715360ce57f636420159ff531f0284e5d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS GUNNAR CARMINE	Signed	22.04.2026 08:53	eID	Swedish BankID
heb.carmine@telia.com	Authenticated	22.04.2026 08:52	Low	IP: 78.72.8.47

* 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