



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilleby 6:132

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| 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

Brf Lilleby 6:132 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark till nyttjande utan begränsning i tiden.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-08-16.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------------|
| Lilleby 6:132 | 2022 | Göteborgs kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940-2025 och består av 44 småhus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 894 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 894 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Emeli Jotsna Fredell | Ordförande |
| Thomas Riggers | Styrelseledamot |
| Oliver Johansson | Styrelseledamot |
| Anne Inger Kristina Rosengren | Styrelseledamot |
| Jon Stenberg | Styrelseledamot |
| Ola Bernhard Hall | Suppleant |
| Ingemar Bengtsson | Suppleant |

Valberedning

Peter Friborg

Therese Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse två i förening

Revisorer

Susanne Abrahamsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022-2025 ● Förbättring av slitlager.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Fortlöpande underhåll av bär- och slitlager på väg, diken och brunnar.
Schakt och vägarbete för föreningens vägar
Förstärkning samt dränering av väg.
Dränering för dag- och regnvatten.

Avtal med leverantörer

| | |
|---|--------------------|
| Hus - leverantör av hus samt entreprenörs tjänster inom husbygge. | Vårgårda Hus |
| Trädvård - konsultation av trädvård på föreningens grönområden. | Trädjänst Göteborg |
| Vägunderhåll - snöröjning. | Letfab |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlemmar i GA44 samt GA6.

* GA44 - där samfälligheten förvaltar väg. Föreningen har 44 andelar av totalt 50 andelar.

* Fåglavik - samfällighet GA6 förvaltar diken och dagvatten. Föreningen har 5 andelar av totalt 307 andelar.

Övrig verksamhetsinformation

- Den 16 augusti 2022 övergick Torskogs småhusförening ekonomisk förening till att bli en bostadsrättsförening. Brf Lilleby 6:132 äger mark, byggnader samt VA-anläggning. Föreningen ansvarar för anordnande av vägar och ombesörjer övrigt underhåll av fastigheten. Brf Lilleby 6:132 verkar för att tillvarata medlemmars ekonomiska intressen då verksamheten sker på opolitiska grunder.

- Föreningen har under året bytt regelverk för redovisning, enligt beslut från Bokföringsnämnden. Tidigare redovisade vi enligt det förenklade regelverket K2, och efter byte redovisar vi enligt K3 i stället, vilket ställer högre krav på redovisning, särskilt vad gäller komponentindelning.

- Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal.

Månadsavgiften består av två andelstal, en för drift/underhåll och en för kapital.

Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin del av föreningens låneskuld) får för kapital andelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta.

Den enskilda medlemmen får därför större inflytande över sin boendekostnad genom att själva kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal har tecknats med Jia Skötsel AB som kommer sköta våra grönytor vilket medlemmarna tidigare år har gjort själva.

Ekonomi

Styrelsens främsta uppgift har varit byggnation och försäljning av lägenhet 33, vilket har krävt mycket arbete och tagit stor tid. Lägenheten såldes 251109 med tillträde 260213.

Återbetalning har påbörjats genom reducerad måndshyra, pga byggruta 44. (Lgh 33)

I och med försäljningen så kunde ett större lån amorteras av.

Per 2025-12-31 uppgår föreningens lån för kapital till – 8 160 245 kr, varav – 6 809 810 är föreningslån, där det för närvarande är 6 bostadsrätter som har kvar en del av sin skuld.

Övriga uppgifter

- Styrelsen har arbetat med föreningens behov av energideklarationer.

I dagsläget erfordras inga ytterligare.

- Föreningen har färdigställt beskrivning av befintlig dagvattenhantering för föreningens område tillsammans med konsultföretaget VajPro. Denna beskrivning finns som underlag för framtida eventuella förändringar inom området.
- Miljöförvaltningen Göteborgs stad har godkänt förningens dagvattenhantering med infiltrationsdammar och diken, enligt nuvarande status.
- Ett antal hus har fått frostsäkring av inkommande vatten.
- Arbete med försäljning av lägenhet 33 samt underhåll av tillhörande tomt.
- Gällande inskickat förhandsbesked angående ansökan om planbesked har styrelsen kompletterat vid förfrågan och ansökan är nu komplett.

Föreningen väntar på att bli tilldelad en handläggare från Plankontoret.

- Styrelsen har efter stämmobeslut upphandlat en trädgårdstjänst med start våren 2026.
- Föreningen har organiserat två städdagar, vår och höst, av gemensamma grönområden och vägunderhåll. Under städdagen i oktober utfördes omfattande rensning och underhåll av dike utmed gränsen till vår grannfastighet, Brf Glänta.
- Tomtgränser har uppdaterats efter merköp genom tilläggsavtal.
- Styrelsen har tillsammans med arboristen Lennart Hessle inventerat trädbeståndet i våra grönområden för att identifiera så kallade "riskträd" som riskerar falla vid hårt väder. Inventeringen ledde till att träd av riskkaraktär tog ned. Viss trimning har skett på andra träd.
- Göteborgs Energi har under året inventerat trädbeståndet för träd i närheten av elledningar på tomter och grönområden. Träd som riskerar skada ledningar har trimmats.
- Föreningen har sammanställt boyta / biyta på uppdrag av Skatteverket för samtliga medlemmar inom BRF.
- Föreningen har avtal om viss rabatt hos Fastighetsbyrå i Torslanda, när medlem säljer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 694 480 | -100 741 | 2 268 002 | 771 119 |
| Resultat efter fin. poster | -413 262 | -2 099 496 | 383 398 | -602 592 |
| Soliditet (%) | 91 | 91 | 92 | 92 |
| Yttre fond | 265 000 | 185 000 | 105 000 | 25 000 |
| Taxeringsvärde | 95 938 000 | 95 938 000 | 52 431 000 | 45 401 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 578 | 412 | 401 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,0 | -1 087,4 | 43,3 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 820 | 3 470 | 3 099 | 3 135 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 820 | 3 470 | 3 099 | 3 135 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 122 | -565 | 446 | -139 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 5 | 1 | - | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 29 | 33 | 24 | 14 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 34 | 34 | 24 | 14 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,05 | 4,18 | 4,19 | - |
| Räntekänslighet (%) | 4,88 | 8,42 | 7,73 | - |

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 förlust hänförs till avskrivningar. Kassaflödet från den löpande verksamhet har varit positiv.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 68 598 035 | - | 13 800 | 68 611 835 |
| Upplåtelseavgifter | 1 543 310 | - | 1 875 | 1 545 185 |
| Fond, yttre underhåll | 185 000 | - | 80 000 | 265 000 |
| Kapitaltillskott | 29 385 076 | - | - | 29 385 076 |
| Balanserat resultat | -2 470 135 | -2 099 496 | -80 000 | -4 649 631 |
| Årets resultat | -2 099 496 | 2 099 496 | -413 262 | -413 262 |
| Eget kapital | 95 141 790 | 0 | -397 587 | 94 744 203 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 569 631 |
| Årets resultat | -413 262 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -80 000 |
| Totalt | -5 062 893 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 28 750 |
| Balanseras i ny räkning | -5 034 143 |

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 | 1 694 480 | -100 741 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 67 224 | 7 635 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 761 704 | -93 106 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -848 223 | -612 813 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -224 363 | -236 630 |
| Personalkostnader | 10 | -95 517 | -140 909 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -738 591 | -712 512 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 906 694 | -1 702 864 |
| RÖRELSERESULTAT | | -144 990 | -1 795 970 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 770 | 34 129 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -271 042 | -337 655 |
| Summa finansiella poster | | -268 272 | -303 526 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -413 262 | -2 099 496 |
| ÅRETS RESULTAT | | -413 262 | -2 099 496 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 102 786 936 | 101 223 860 |
| Markanläggningar | 13 | 72 419 | 108 923 |
| Pågående projekt | 14 | 0 | 1 609 211 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 102 859 355 | 102 941 994 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 102 859 355 | 102 941 994 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 255 | 15 547 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 037 471 | 1 010 236 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 89 339 | 80 008 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 127 065 | 1 105 791 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 48 486 | 607 990 |
| Summa kassa och bank | | 48 486 | 607 990 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 175 551 | 1 713 780 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 104 034 906 | 104 655 774 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 99 542 096 | 99 526 421 |
| Fond för yttre underhåll | | 265 000 | 185 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 99 807 096 | 99 711 421 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -4 649 631 | -2 470 135 |
| Årets resultat | | -413 262 | -2 099 496 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 062 893 | -4 569 631 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 94 744 203 | 95 141 790 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 8 160 245 | 8 525 645 |
| Leverantörsskulder | | 19 775 | 100 243 |
| Skatteskulder | | 718 845 | 711 195 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 310 176 | 42 161 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 81 662 | 134 741 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 290 703 | 9 513 985 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 104 034 906 | 104 655 774 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -144 990 | -1 795 970 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 738 591 | 712 512 |
| Erhållen ränta | 2 770 | 34 129 |
| Erlagd ränta | -271 042 | -337 655 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 325 329 | -1 386 984 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 15 519 | 29 563 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 142 119 | 492 211 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 482 966 | -865 211 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -655 952 | -1 577 530 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -655 952 | -1 577 530 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 15 675 | 1 543 310 |
| Upptagna lån | 0 | 1 000 000 |
| Amortering av lån | -365 400 | -88 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -349 725 | 2 454 510 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -522 711 | 11 769 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 135 368 | 1 123 599 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 612 658 | 1 135 368 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilleby 6:132 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 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 | 1,02 % |
| Markanläggningar | 1,36 % |

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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 | 622 296 | 622 296 |
| Årsavgift bostäder, kap tillsk | 988 000 | 353 951 |
| Vatten | 63 504 | 52 046 |
| Fakturerade kostnader | 0 | -1 147 310 |
| Pantsättningsavgift | 12 304 | 5 016 |
| Överlåtelseavgift | 6 122 | 10 650 |
| Administrativ avgift | 2 254 | 1 176 |
| Andrahandsuthyrning | 0 | 1 434 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | -0 |
| Summa | 1 694 480 | -100 741 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 16 047 | 0 |
| Försäkringsersättning | 51 177 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 7 635 |
| Summa | 67 224 | 7 635 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Besiktningar | 21 250 | 3 275 |
| Myndighetstillsyn | 89 280 | 45 805 |
| Gårdkostnader | 9 485 | 6 997 |
| Snöröjning/sandning | 9 125 | 14 706 |
| Summa | 129 140 | 70 783 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| VVS | 14 830 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 6 297 |
| Mark/gård/utemiljö | 47 500 | 33 507 |
| Vattenskada | 51 177 | 0 |
| Summa | 113 507 | 39 804 |

Vattenskadan rör enskild medlem, föreningen är huvudman hos försäkringsbolaget, ersättningen är återbetald till medlemmen. (det går inte att betala direkt till medlem enligt LF policy)

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|---------------|----------|
| Fasader | 28 750 | 0 |
| Summa | 28 750 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|---------------|
| El | 13 630 | 1 888 |
| Vatten | 83 881 | 80 999 |
| Grovsopor | 22 507 | 9 764 |
| Summa | 120 018 | 92 651 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 145 211 | 58 590 |
| Fastighetsskatt | 367 860 | 350 985 |
| Korr. fastighetsskatt | -56 263 | 0 |
| Summa | 456 808 | 409 575 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 746 | 0 |
| Juridiska åtgärder | 84 457 | 20 844 |
| Inkassokostnader | 0 | 972 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 3 980 | 1 990 |
| Styrelseomkostnader | 4 501 | 943 |
| Fritids och trivselkostnader | 5 040 | 13 418 |
| Föreningskostnader | 9 691 | 2 543 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 48 202 | 45 266 |
| Överlåtelsekostnad | 4 116 | 10 030 |
| Pantsättningskostnad | 11 466 | 5 160 |
| Administration | 21 841 | 2 744 |
| Konsultkostnader | 21 339 | 131 690 |
| Vidarefakturerade kostnader | 244 | 0 |
| Föreningsavgifter | 8 740 | 1 030 |
| Summa | 224 363 | 236 630 |

Detta är första året som arvode för internrevisor bokas som upplupet.

Därtill följer en viss periodiseringseffekt, som innebär att beloppet ser dubbelt så stort ut, än vad som i verkligheten tagits ut. Vilket är normal vid första tillfället.

Detta kommer att räta ut sig nästkommande år.

Juridiska kostnader härleds främst till bygget av lägenhet 33, bygglov mm.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 73 500 | 108 240 |
| Arbetsgivaravgifter | 22 017 | 32 669 |
| Summa | 95 517 | 140 909 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 254 052 | 337 655 |
| Dröjsmålsränta | 12 278 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 4 712 | 0 |
| Summa | 271 042 | 337 655 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 102 801 213 | 102 801 213 |
| Årets inköp | 2 265 163 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 105 066 376 | 102 801 213 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 577 353 | -901 345 |
| Årets avskrivning | -702 087 | -676 008 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 279 440 | -1 577 353 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 102 786 936 | 101 223 860 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>35 200 000</i> | <i>35 200 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 74 051 000 | 74 051 000 |
| Taxeringsvärde mark | 21 887 000 | 21 887 000 |
| Summa | 95 938 000 | 95 938 000 |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 2 683 803 | 2 683 803 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 683 803 | 2 683 803 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 574 879 | -2 538 375 |
| Årets avskrivning | -36 504 | -36 504 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 611 383 | -2 574 879 |
| Utgående restvärde enligt plan | 72 419 | 108 923 |

| NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 1 609 211 | 31 681 |
| Årets investeringar | 655 952 | 1 950 030 |
| Omfört till Byggnad | -2 265 163 | -372 500 |
| Summa pågående arbeten | 0 | 1 609 211 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 357 470 | 367 028 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 115 829 | 115 829 |
| Transaktionskonto | 82 118 | 140 467 |
| Borgo räntekonto | 482 054 | 386 911 |
| Summa | 1 037 471 | 1 010 236 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 875 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 88 464 | 82 026 |
| Upplupna intäkter | 0 | -2 018 |
| Summa | 89 339 | 80 008 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Länsförsäkringar | 2025-06-01 | 3,00 % | | 2 930 000 |
| Länsförsäkringar | 2025-06-01 | 3,00 % | | 1 665 645 |
| Länsförsäkringar | 2025-06-01 | 3,00 % | | 2 930 000 |
| Länsförsäkringar | 2025-06-01 | 3,04 % | | 1 000 000 |
| Länsförsäkringar | 2026-02-28 | 2,64 % | 8 160 245 | |
| Summa | | | 8 160 245 | 8 525 645 |
| Varav kortfristig del | | | 8 160 245 | 8 525 645 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 740 245 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

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 325 | 1 509 |
| Uppl kostn el | 1 283 | 781 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 1 990 | 0 |
| Uppl kostn vatten | 7 156 | 6 818 |
| Uppl kostnad arvoden | 35 815 | 35 815 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 11 253 | 11 253 |
| Förutbet hyror/avgifter | 23 840 | 78 565 |
| Summa | 81 662 | 134 741 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

8 833 000

2024-12-31

8 833 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari tillträdde en ny medlem i lägenhet 33 och av erhållen köpeskillning amorterades 2.500.000:- av föreningen lån. I januari kunde vi påbörja återbetalning till medlemmarna för den tillkommande kostnaden av tomten för lägenhet 33. Vi har nu fått en handläggare från plankontoret gällande inskickat förhandsbesked angående ansökan om planbesked.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Emeli Jotsna Fredell
Ordförande

Anne Inger Kristina Rosengren
Styrelseledamot

Jon Stenberg
Styrelseledamot

Oliver Johansson
Styrelseledamot

Thomas Riggers
Styrelseledamot

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

Susanne Abrahamsson
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 09:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 21:42

DOCUMENT ID:

ByN3jyKyMI

ENVELOPE ID:

B1Nno1Kkfx-ByN3jyKyMI

DOCUMENT NAME:

Brf Lilleby 6:132, 769603-2502 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

b7e11d65538c548b91d7f63459c8b0ca01a9214ef2a99a61a5905b9336043a103a60980c78d1867c90baf7b3c8a06a8f5c63834c867e3d2b93cbca9571a0402d

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. JON STENBERG jonaxelstenberg@hotmail.com |  Signed Authenticated | 18.05.2026 21:54 18.05.2026 21:53 | eID Low | Swedish BankID IP: 2.69.112.128 |
| 2. Anne Inger Kristina Rosen kristina.rosengren@gu.se |  Signed Authenticated | 19.05.2026 08:00 19.05.2026 07:59 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.158.125.89 |
| 3. Thomas Riggers thomas.riggers@gmail.com |  Signed Authenticated | 19.05.2026 08:49 19.05.2026 08:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.63.218.178 |
| 4. OLIVER WILHELM JOHANSSON oliverwiljohansson@gmail.com |  Signed Authenticated | 20.05.2026 08:52 20.05.2026 08:52 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.201.167.137 |
| 5. Emeli Jotsna Fredell emeli.aloevera@live.se |  Signed Authenticated | 20.05.2026 14:47 20.05.2026 14:42 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.64.52 |
| 6. SUSANNE ABRAHAMSSON susanne_abrahams@hotmail.com |  Signed Authenticated | 22.05.2026 09:50 22.05.2026 09:49 | eID Low | Swedish BankID IP: 79.145.60.60 |

* 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

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

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 för BRF Lilleby 6:132

Räkenskapsåret 2025

Till föreningsstämman i BRF Lilleby 6:132

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning i BRF Lilleby 6:132 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen och för den ekonomiska förvaltningen i enlighet med årsredovisningslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning utifrån min granskning. Granskningen har utförts i den omfattning som jag bedömt varit nödvändig för att få en rimlig grund för mina uttalanden.

Granskningen har omfattat genomgång av årsredovisningen, kontroll av relevanta underlag samt en översiktlig bedömning av styrelsens beslut och förvaltning i den utsträckning som varit motiverad för uppdraget.

Jag anser att granskningen ger tillräckligt underlag för mina uttalanden nedan.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning för räkenskapsåret 2025. Jag har vid min granskning inte funnit något som ger anledning till anmärkning mot styrelsens förvaltning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret, samt
- beslutar att de disponibla medlen hanteras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Ansvarsfrihet

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Övriga upplysningar

Vid min granskning har jag inte funnit något som ger anledning till särskild anmärkning beträffande föreningens förvaltning.

Torslanda 2026-05-18

Susanne Abrahamsson

Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 09:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 21:42

DOCUMENT ID:

r1WEhJyKkzl

ENVELOPE ID:

r143s1Y1Gx-r1WEhJyKkzl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Lilleby 6 132_2025.pdf

2 pages

SHA-512:

30e203d15019d666f480e1c3aad9c033d133ea5a4ed2fd
99b9c199aea6c01ad521911f340725c39aaeb8487f7e74
f3f72676b572227f61a2be2018af94cc46d5

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. SUSANNE ABRAHAMSSO N | Signed | 22.05.2026 09:48 | eID | Swedish BankID |
| susanne_abrahams@hotmail.com | Authenticated | 22.05.2026 09:47 | Low | IP: 79.145.60.60 |

* 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

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

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