



Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Lillviken
Org nr: 769621-2104





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Lillviken 2024

Ett år har passerat och när vi ska se i backspegeln och försöka sammanfatta vad som hänt är det inte helt enkelt. Livet har den lilla egenheten att det pågår hela tiden runt omkring oss och vi får hantera vad det för med sig både bra och mindre bra. Det goda för många är att den stormiga tiden med inflation, stigande räntor som var ett givet samtalsämne under året vände till en positiv utveckling nedåt. Som vi skrev förra året är vi också påverkade men senaste utvecklingen ger en viss ro i hur vi ser på föreningens framtid. Den röda tråden i vårt arbete är att ge våra medlemmar en trygg, stabil och långsiktigt trygg plats att bo på.

Det du möter först när du kommer till oss är miljön i och omkring våra hus som vi värnat om och utvecklat under åren. Den processen stannar aldrig helt av men nu har vi kommit till att vi förvaltar och bibehåller vår fina trädgård. Vi har varit nöjda med vår leverantör av fastighetsskötsel och skrev ett nytt avtal om tre år med Mark & Fastighetsservice i Kalmar som bottnar i ett väldigt gott samarbete.

Vår underhållsplan är den röda tråden, förtjänar att lyftas fram varje år, och i år har vi gjort en större egenbesiktning och utifrån den i samråd med vår leverantör, HSB, uppdaterat den. Vi har genomfört tvättning av fasader så att samtliga hus nu är vidgjorda. Hela garaget är nu uppdaterat med ny LED belysning. Föreningen har nu funnits i dryga tio år och självklart så ökar behovet av att sköta anläggningen vilket vi gör i gott samförstånd med våra leverantörer. Vi ser också att behovet av reparation och underhåll har ökat något under året.

Ett stort projekt som vi har arbetat med över tid är hur vi ska se på föreningens gemensamma elanvändning. Vi har valt att tillsammans med kompetensen hos Riksbyggen upphandla och installera IMD, individuell mätning och debitering, vilket gör att föreningen kommer att vara medlemmarnas elleverantör. Det ger en god grund för att gå vidare med andra lösningar.

Vi tror på långsiktiga avtal och goda samarbeten samtidigt som vi alltid ställer frågan till flera i samband med att leverantörsavtal löper ut. Under 2024 så har vi skrivit om avtal med MP Hiss som sedan lade ut sin servicedel till Kone men med oförändrade förutsättningar för föreningen. Assemblin lade ner sin verksamhet i Kalmar och där låter vi Avent AB hantera våra ventilationstjänster. Något som vi ser som viktigt är att ha en bra dialog med våra leverantörer och där har vi kravet att dem kallar oss till avstämningar under året för att fånga upp både stort och litet.

Vi kan inte annat än säga att vår ekonomi är stark och stabil. Den längre prognos som vi har för utvecklingen av vår ekonomi är ett gott stöd i hur vi ska se på föreningens ekonomi. Den är framtagen tillsammans med Riksbyggen och vi stämmer av den löpande med vår revisor från EY. Som alla föreningar så har vi att ta hänsyn till de obligatoriska nyckeltal som infördes 2023, mot bakgrund av dem så beslutade vi om en justering av månadsavgiften om 7% för 2025. Kommande åren så kommer det att krävas justeringar men hela tiden i linje med vår långtidsprognos. Vi satte om ett av föreningens lån som föll ut i juni till högre ränta än tidigare men i samband med det gjorde vi en extra amortering som mildrar nettoeffekten av räntehöjningen.

Vi fortsätter att hälsa nya medlemmar välkomna i personliga möten vilket tas emot väl. I den berättelse som du nu tagit del av, hoppas vi, får du en öppen och ärlig bild av vad som hänt det senaste året.

Brf Lillviken GM/ Hans Rosén Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lillviken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nyponrosen 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011/2012. Fastighetens adress är Stensövägen 63 A-G i Kalmar.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 620 m², som avser garagen.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	23	21	2	54

Dessutom tillkommer:

Garageplatser	Elladdningsplats	P-platser	P-platser handikapp
54	7	10	2

Total tomtarea 9 979 m²

Total bostadsarea 5 151 m²

Total lokalaria 1 620 m²



Årets taxeringsvärde	140 754 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	140 754 000 kr

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Riksbyggen. Trädgårdsskötseln och lokalvården har under året sköts av Mark & Fastighetsservice i Kalmar

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 187 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhåll, investeringar, reparationer m.m

Föreningens underhållsplan revideras årligen i samråd med HSB sydost.

Årlig fastighetsbesiktning

Har under året utförts av fastighetsgruppen.

Större underhåll och investeringar

Inga aktuella de närmsta åren då föreningen fram till hösten 2017 låg under garantiåtaganden från byggherren.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte cirkulationspump	24 109
Fasadtvätt	162 825

Planerat underhåll	År	Kommentar
IMD-El investering	2025	Beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Rosén	Ordförande	2025
Mikael Karlsson	Sekreterare	2025
Maria Linder	Ledamot	2026
Jan Vackestig	Ledamot	2026
Thomas Sjöbom	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Sandström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hanna Persson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Klas Åstrand (sammankallande)	2025	
Anders Johansson	2025	

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

Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen höjde senast årsavgiften 2024 8%. Årsavgifterna per bostadslägenhet ligger i genomsnitt på 581 kr/år/m2 inkl. värme, Telia triple play och elavgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 868 909 kr och efter fondförändring visar resultatet ett underskott på 1 116 975 kr. Driftkostnaderna i föreningen har ökat främst beroende på ökade reparations och underhållskostnader. Men även Vatten, El och värme har ökat under året. Räntekostnaderna har ökat under året.

Budget för år 2025

Styrelsen har beslutat om att höja avgifter med 7% från 1 januari. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfonden med 485 000 kr enligt styrelsebeslut.

Likviditet och långtidsplan

Föreningen beräknar att man kommer kunna täcka sina framtida kostnader trots att man budgeterat med ett underskott. Man har för att säkerställa detta framställt en långtidsplan för att påvisa framtida likviditetsförsörjning. Denna långtidsplan revideras årligen av föreningens styrelse.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av höga avskrivningskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir det istället ett positivt resultat om 582 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har två miljöhus på gården för källsortering.

Övrigt

Föreningen har en omtyckt hemsida: www.brflillvikenikalmar.se

Besök på denna rekommenderas.

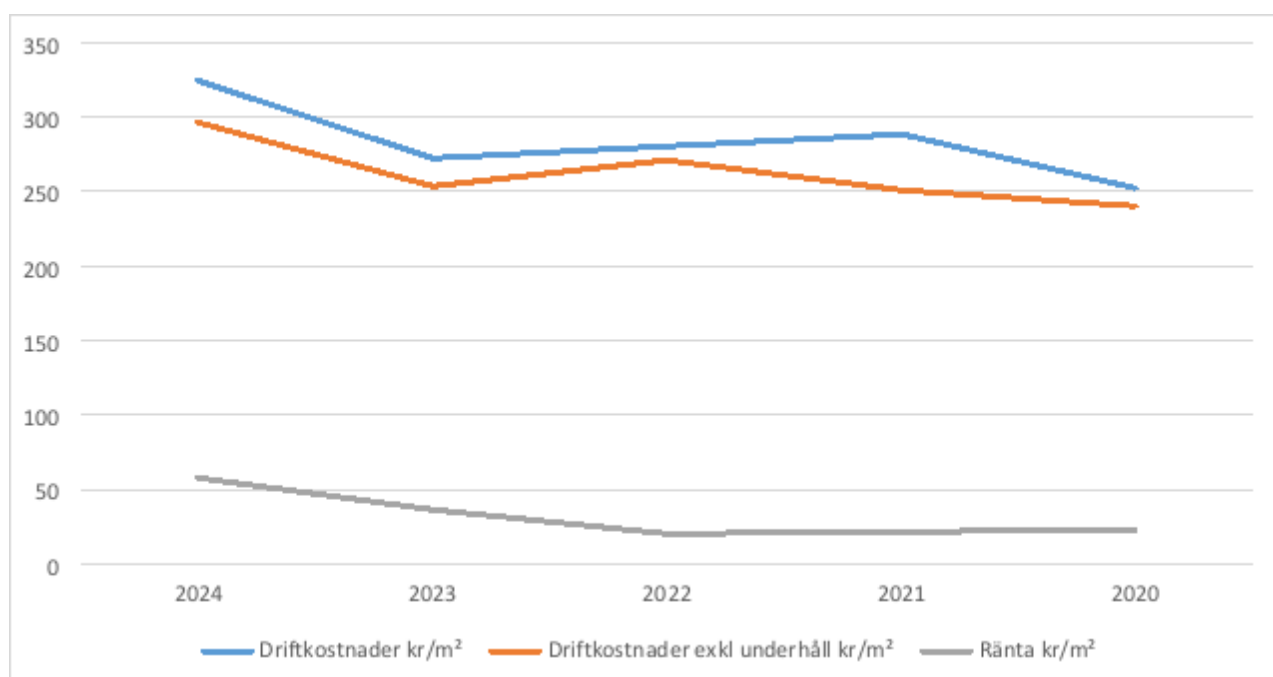


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 297	3 071	2 978	2 958	2 892
Rörelsens intäkter	3 309	3 066	3 127	2 995	2 896
Resultat efter finansiella poster*	-869	-678	-589	-795	-630
Resultat exkl avskrivningar	582	772	862	656	816
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	147	337	477	271	431
Balansomslutning	174 080	173 937	175 005	175 993	176 869
Årets kassaflöde	1 610	380	456	624	-340
Soliditet %*	89	90	90	90	90
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	35	30	48	308	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	86	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	584	541	524	523	512
Driftkostnader kr/kvm	324	272	280	288	251
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	296	253	271	251	239
Energikostnad kr/kvm*	125	108	107	109	107
Underhållsfond kr/kvm	572	535	489	441	421
Reservering till underhållsfond kr/kvm	64	64	57	57	57
Sparande kr/kvm*	114	133	136	134	132
Ränta kr/kvm	57	36	20	21	22
Skuldsättning kr/kvm*	2 307	2 502	2 570	2 617	2 650
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 032	3 289	3 378	3 440	3 483
Räntekänslighet %*	5,2	6,1	6,4	6,6	6,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 300 191	0	0	3 622 435	-7 766 784	-678 348
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-678 348	678 348
Reservering underhållsfond				435 000	-435 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-186 934	186 934	
Årets resultat						-868 909
Vid årets slut	161 300 191	0	0	3 870 501	-8 693 198	-868 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 445 133
Årets resultat	-868 909
Årets fondreservering enligt stadgarna	-435 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	186 934
Summa	-9 562 108

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 562 108**

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

Resultaträkning



Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 297 304	3 070 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 071	-4 490
Summa rörelseintäkter		3 309 375	3 066 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 345 154	-1 987 948
Personalkostnader	Not 6	-117 825	-117 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 450 592	-1 450 592
Summa rörelsekostnader		-3 913 571	-3 556 365
Rörelseresultat		-604 196	-490 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	121 526	56 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-386 239	-244 140
Summa finansiella poster		-264 713	-188 134
Resultat efter finansiella poster		-868 909	-678 348
Årets resultat		-868 909	-678 348



Balansräkning



Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	169 003 339	170 449 141
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	28 341	33 131
Summa materiella anläggningstillgångar		169 031 680	170 482 272
Summa anläggningstillgångar		169 031 680	170 482 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	12 039
Övriga fordringar	Not 13	24 498	23 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	150 699	154 811
Summa kortfristiga fordringar		175 197	190 701
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 873 428	3 263 547
Summa kassa och bank		4 873 428	3 263 547
Summa omsättningstillgångar		5 048 625	3 454 248
Summa tillgångar		174 080 305	173 936 520



Balansräkning



Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 300 191	161 300 191
Fond för yttre underhåll		3 870 501	3 622 435
Summa bundet eget kapital		165 170 692	164 922 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 693 198	-7 766 784
Årets resultat		-868 909	-678 348
Summa fritt eget kapital		-9 562 108	-8 445 133
Summa eget kapital		155 608 584	156 477 494
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 100 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		4 100 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 520 000	10 940 000
Leverantörsskulder	Not 17	115 063	114 872
Skatteskulder	Not 18	13 978	39 363
Övriga skulder	Not 19	2 483 382	6 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	239 297	358 440
Summa kortfristiga skulder		14 371 720	11 459 026
Summa eget kapital och skulder		174 080 305	173 936 520



Kassaflödesanalys



Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-604 196	-490 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 450 592	1 450 592
	846 396	960 378
Erhållen ränta	121 519	56 006
Erlagd ränta	-388 994	-238 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 921	778 057
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 504	-2 459
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 335 449	64 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 929 874	839 908
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 320 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 320 000	-460 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 609 874	379 908
Likvida medel vid årets början	3 263 547	2 883 639
Likvida medel vid årets slut	4 873 421	3 263 547



Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 992 500	2 770 824
Hyror, garage	253 635	266 257
Hyror, övriga	2 750	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 235	0
Elavgifter	17 780	13 995
Övriga avgifter	4 800	100
Övriga ersättningar	9 458	7 425
Fakturerade kostnader	18 615	12 039
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa nettoomsättning	3 297 304	3 070 641

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 071	-4 490
Summa övriga rörelseintäkter	12 071	-4 490

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-186 934	-126 250
Reparationer	-205 253	-75 031
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 890	-53 676
Försäkringspremier	-57 173	-52 103
Kabel- och digital-TV	-129 808	-145 926
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 121
Serviceavtal	-163 814	-86 154
Obligatoriska besiktningar	-14 599	-9 941
Snö- och halkbekämpning	-31 789	-38 510
Förbrukningsinventarier	-19 243	-18 709
Vatten	-229 671	-180 646
Fastighetsel	-159 381	-126 418
Uppvärmning	-460 330	-423 211
Sophantering och återvinning	-114 891	-134 619
Förvaltningsarvode drift	-374 504	-364 836
Summa driftskostnader	-2 194 279	-1 841 150



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 249	-77 528
IT-kostnader	-967	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 436	-15 986
Övriga förvaltningskostnader	-17 446	-21 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 298	-7 991
Representation	-875	0
Kontorsmateriel	-3 926	-3 926
Telefon och porto	0	-259
Serviceavgifter	-12 400	-6 200
Köpta tjänster	-449	-643
Konsultarvoden	0	-8 084
Bankkostnader	-5 581	-4 307
Övriga externa kostnader	-6 250	0
Summa övriga externa kostnader	-150 875	-146 798

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-87 500	-87 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-12 000
Sociala kostnader	-18 325	-18 325
Summa personalkostnader	-117 825	-117 825

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 445 802	-1 445 802
Avskrivning Installationer	-4 790	-4 790
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 450 592	-1 450 592

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	538
Ränteintäkter från likviditetsplacering	121 679	55 005
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	111	28
Övriga ränteintäkter	-264	435
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	121 526	56 006



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-386 012	-244 140
Övriga räntekostnader	-227	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 239	-244 140

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	142 291 000	142 291 000
Mark	43 200 000	43 200 000
	185 491 000	185 491 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	185 491 000	185 491 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 041 859	-13 596 058
	-15 041 859	-13 596 058

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-1 445 802	-1 445 802
	-1 445 802	-1 445 802

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 487 661	-15 041 860
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	125 803 339	127 249 140
Mark	43 200 000	43 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	139 200 000	139 200 000
Lokaler	1 554 000	1 554 000

Totalt taxeringsvärde

	140 754 000	140 754 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 554 000</i>	<i>109 554 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 200 000</i>	<i>31 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	47 900	47 900
	47 900	47 900
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 900	47 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-14 769	-9 979
	-14 769	-9 979
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 790	-4 790
	-4 790	-4 790
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-19 559	-14 769
	-19 559	-14 769
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 559	-14 769
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 341	33 131
Varav		
Installationer	28 341	33 131

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	12 039
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	12 039

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 498	23 851
Summa övriga fordringar	24 498	23 851



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	62 608	66 290
Förutbetalda försäkringspremier	56 219	52 062
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 938	20 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 934	10 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 699	154 811

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel *2 473 749 kr för mycket på grund av felaktig överföring. Skuld till annan bostadsrättsförening. Ligger på övriga kortfristiga låneskulder not 19	4 584 984	2 185 216
Transaktionskonto	288 444	1 078 332
Summa kassa och bank	4 873 428	3 263 547

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 620 000	16 940 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 320 000	-10 620 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-320 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 100 000	6 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2025-06-18	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
NORDEA	2,95%	2025-06-24	5 440 000,00	0,00	120 000,00	5 320 000,00
NORDEA	3,52%	2026-06-17	5 500 000,00	0,00	1 200 000,00	4 300 000,00
Summa			16 940 000,00	0,00	1 320 000,00	15 620 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 11 320 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	94 955	19 873
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 108	94 999
Summa leverantörsskulder	115 063	114 872

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	13 978	39 363
Summa skatteskulder	13 978	39 363

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	9 232	5 949
Skuld sociala avgifter och skatter	402	402
Övriga kortfristiga låneskulder* Skuld till annan bostadsrättsförening	2 473 749	0
Summa övriga skulder	2 483 382	6 351

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 182	9 937
Upplupna elkostnader	12 052	9 991
Upplupna värmekostnader	57 171	53 585
Upplupna revisionsarvoden	12 750	12 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 363
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 142	264 815
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 297	358 440

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 191 000	24 191 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Rosén

Mikael Karlsson

Maria Linder

Jan Vackestig

Thomas Sjöbom

Min revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillviken org.nr 769621-2104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillviken för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lillviken för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i

förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

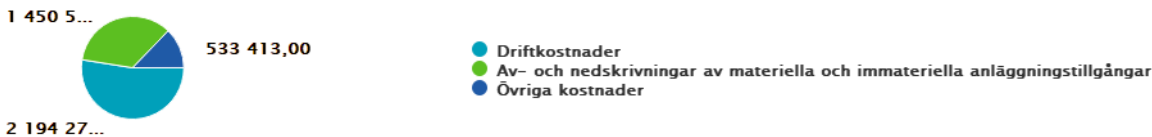
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

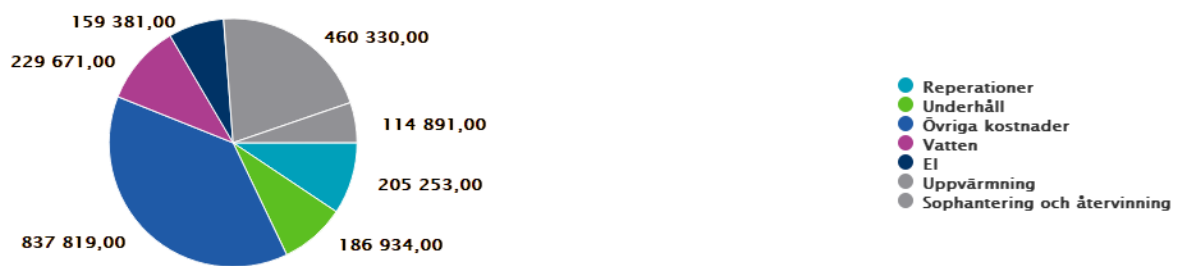
Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 194 279	1 841 150
Övriga externa kostnader	150 875	146 798
Personalkostnader	117 825	117 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 450 592	1 450 592
Finansiella poster	264 713	188 134
Summa kostnader	4 178 284	3 744 499



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	219 806	231 458
Fastighetsskötsel extra	28 170	24 021
Utemiljö grund	19 654	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 121
Serviceavtal	163 814	86 154
Städ grund	100 698	97 500
Städ extra	0	5 881
Obligatoriska besiktningkostnader	5 819	1 407
Hissbesiktning	8 780	8 534
Snö- och halkbekämpning	31 789	38 510
Rep installationer utg för köpta tj	2 157	22 844
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4 750
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5 582
Rep install utg för köpta tj Ventilation	71 683	0
Rep install utg för köpta tj El	11 731	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	25 768	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	10 936	6 938
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 108	0
Rep markytor utg för köpta tj	6 796	4 238
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	49 825	12 368
Rep garage utg för köpta tj	0	18 311
Övriga Reparationer	9 249	0
UH installationer utg för köpta tj	0	31 500
UH installationer utg för köpta tj Värme	24 109	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	162 825	67 500
UH Markytor utg för köpta tj	0	12 500
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	14 750
Fastighetsel	159 381	126 418
Uppvärmning	460 330	423 211
Vatten	229 671	180 646
Avfallshantering	113 691	134 619
Extra sophämtning	1 200	0
Fastighetsförsäkring	57 173	52 103
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	129 808	145 926
Underhållsplanering	6 175	5 977
Fastighetsskatt	46 890	53 676
Förbrukningsinventarier	5 687	0
Förbrukningsmaterial	13 555	18 709
Summa driftkostnader	2 194 279	1 841 150



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	5 151 kr/kvm	5 151 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	22	26
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	28
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	31	25
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	9	10
Fastighetsskötsel extra	5	5
Fastighetsskötsel grund	43	45
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	3	4
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	2	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10	2
Rep garage utg för köpta tj	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	2	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	5	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	14	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	4
Rep markytor utg för köpta tj	1	1
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Serviceavtal	32	17
Snö- och halkbekämpning	6	7
Städ extra	0	1
Städ grund	20	19
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	32	13
UH installationer utg för köpta tj	0	6
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	5	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	2
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	3
Underhållsplanering	1	1
Uppvärmning	89	82
Utemiljö grund	4	0
Vatten	45	35
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Övriga Reparationer	2	0
Summa driftkostnader	425,99	357,44

BRF Lillviken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lillviken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557543819404

Document

Årsredovisning för signering

Main document

35 pages

Initiated on 2025-04-09 13:06:41 CEST (+0200) by Robin Nicklasson (RN)

Finalised on 2025-04-29 11:07:32 CEST (+0200)

Initiator

Robin Nicklasson (RN)

Riksbyggen

robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

Signatories

Hans Rosén (HR)

BRF Lillviken

rosn745@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Lennart Rosén"

Signed 2025-04-09 15:23:02 CEST (+0200)

Jan Vackestig (JV)

BRF Lillviken

jan.vackestig@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jan Erik Gunnar Vackestig"

Signed 2025-04-27 16:03:17 CEST (+0200)

Maria Linder (ML)

BRF Lillviken

lindermaria50@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria Kristina Linder"

Signed 2025-04-12 09:17:15 CEST (+0200)

Mikael Karlsson (MK)

BRF Lillviken

micke248@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL KARLSSON"

Signed 2025-04-09 18:41:14 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543819404

Thomas Sjöbom (TS)

BRF Lillviken

thomassjobohm@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Pär Thomas Sjöbom"

Signed 2025-04-09 13:49:07 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

EY

franz.lindstrom@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signed 2025-04-29 11:07:32 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

