

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Lillviken
Org nr: 769621-2104





Innehållsförteckning

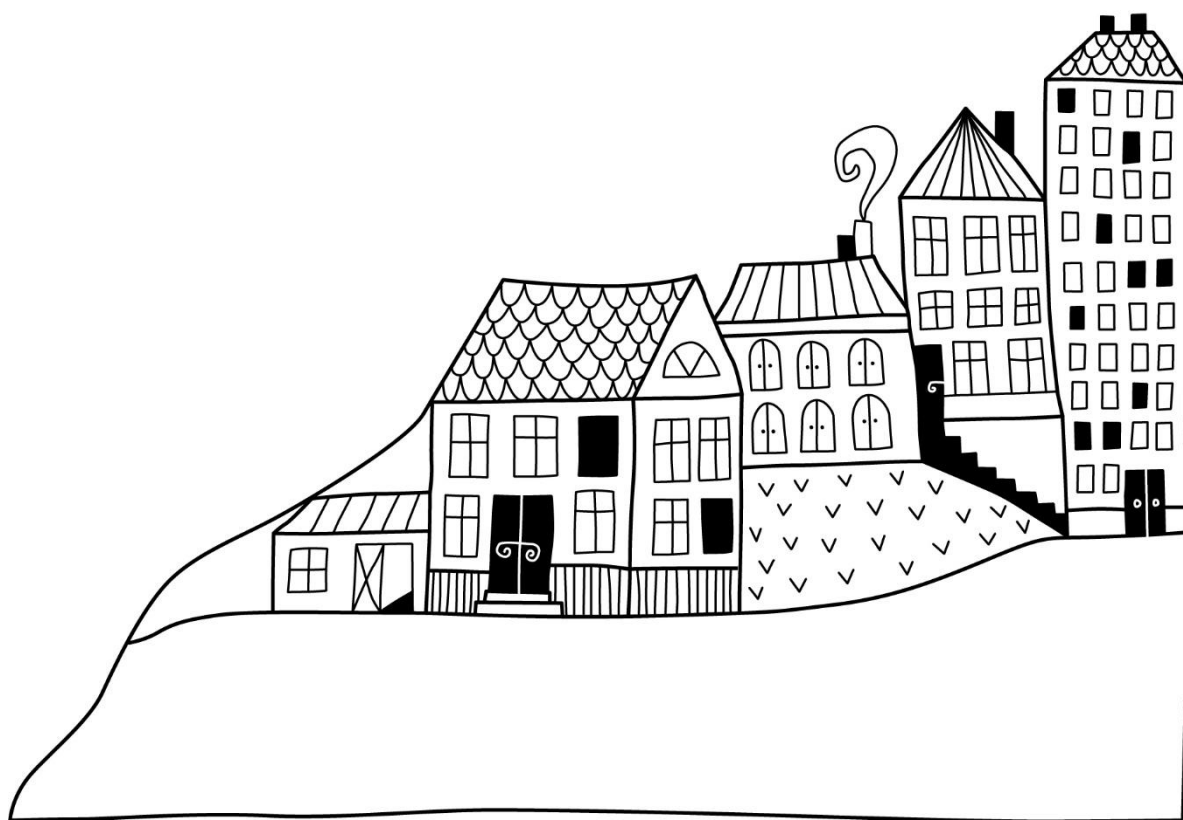
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Lillviken 2025

Nu är vi där igen för att försöka samla intrycken från det år som passerat i vår föreningsverksamhet. Livet i en bostadsrättsförening går lite i cykler mesta tiden under första halvan av året går till att följa upp den lagda ekonomiska planen, förbereda det viktigaste, Årsmötet, och den andra halvan att lägga grunden inför det år som väntar. Vid den här tiden förra året andades vi lite lättare, den allmänna utvecklingen i det samhälle vi lever i visade tecken på en viss framtidstro. Så är det inte längre med alla mörka händelser i vår omvärld. Oavsett det som vi inte kan påverka är den röda tråden i vårt arbete att ge våra medlemmar en trygg, stabil och långsiktigt trygg plats att bo och leva i.

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 i gott samarbete med Mark & Fastighetsservice.

Under året som passerat gick vårt tidigare avtal för underhållsplan ut. Vi ställde som vi brukar frågan till leverantörer och fann att HSB fick fortsatt förtroende att leverera. I samband med det så gjorde vi en stor besiktning och uppdaterade vissa delar av planen. Föreningen har nu funnits i snart femton år och självklart så ser vi ett ökat behov av att sköta anläggningen, förebygga händelser vilket vi gör i gott samförstånd med våra leverantörer. Vi ser också att behovet av reparation och underhåll har ökat något under året.

Vi gick i hamn med det projekt som vi arbetat med en längre tid, individuell mätning och debitering av el till föreningen, vilket gör att föreningen är medlemmarnas elleverantör. Det ger en god grund för att gå vidare med andra lösningar och för majoriteten av medlemmar en lägre kostnad för elförbrukningen.

Vi tror på långsiktiga avtal och goda samarbeten samtidigt som vi alltid ställer frågan till flera i samband med att leverantörsavtal löper ut. Under 2025 så har vi skrivit nytt avtal med HSB för underhållsplan och förlängt vårt avtal för administrativa tjänster med Riksbyggen. Behoven av samtal och dialog med våra leverantörer är väldigt viktigt för att i möjligaste mån förutse vad som kommer, 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 med en positiv resultatutveckling. Den längre prognos som vi har för den ekonomiska utvecklingen är ett gott stöd i hur vi ska hantera föreningens ekonomi. Den tar vi fram tillsammans med Riksbyggen och 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 2026. Nytt för oss och andra är det regelverk som kallas för K3. Utan att gå in alltför djupt så handlar det om hur vi ska hantera avskrivningar av vår fastighet, något som är lagstadgat från 1 januari 2026. Vi satte om två av föreningens lån som föll ut i juni till högre ränta än tidigare och i samband med det ökade vi vår löpande amortering för att mildra 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
2025-01-01 till 2025-12-31

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 lokalarea 1 620 m²



Årets taxeringsvärde	152 866 000 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 258 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhåll, investeringar, reparationer m.m

Föreningens underhållsplan revideras årligen i samråd med HSB sydost. Föreningen har under året slutfört en investering för IMD-El. Detta togs i bruk i Juni.

Årlig fastighetsbesiktning

Har under året utförts av fastighetsgruppen.

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	2027
Mikael Karlsson	Sekreterare	2027
Thomas Sjöbom	Ledamot	2027
Maria Linder	Ledamot	2026
Jan Vackestig	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Sandström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hanna Persson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Klas Åstrand	2026	
Anders Johansson	2026	

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



Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen höjde senast årsavgiften 2025 med 7%. Årsavgifterna per bostadslägenhet ligger i genomsnitt på 622 kr/m²/år. inkl. värme, Telia triple play och elavgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 646 876 kr och efter fondförändring visar resultatet ett underskott på 1 131 876 kr. Driftkostnaderna i föreningen är på liknande nivå som föregående år. Detta då föreningen inte haft kostnader för underhåll. Det finns driftkostnader som har ökat, detta gäller framförallt kostnader för vatten och värme. Räntekostnaderna har ökat under året.

Budget för år 2026

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 35% till 29%.

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 1 469 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir det istället ett positivt resultat om 822 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 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

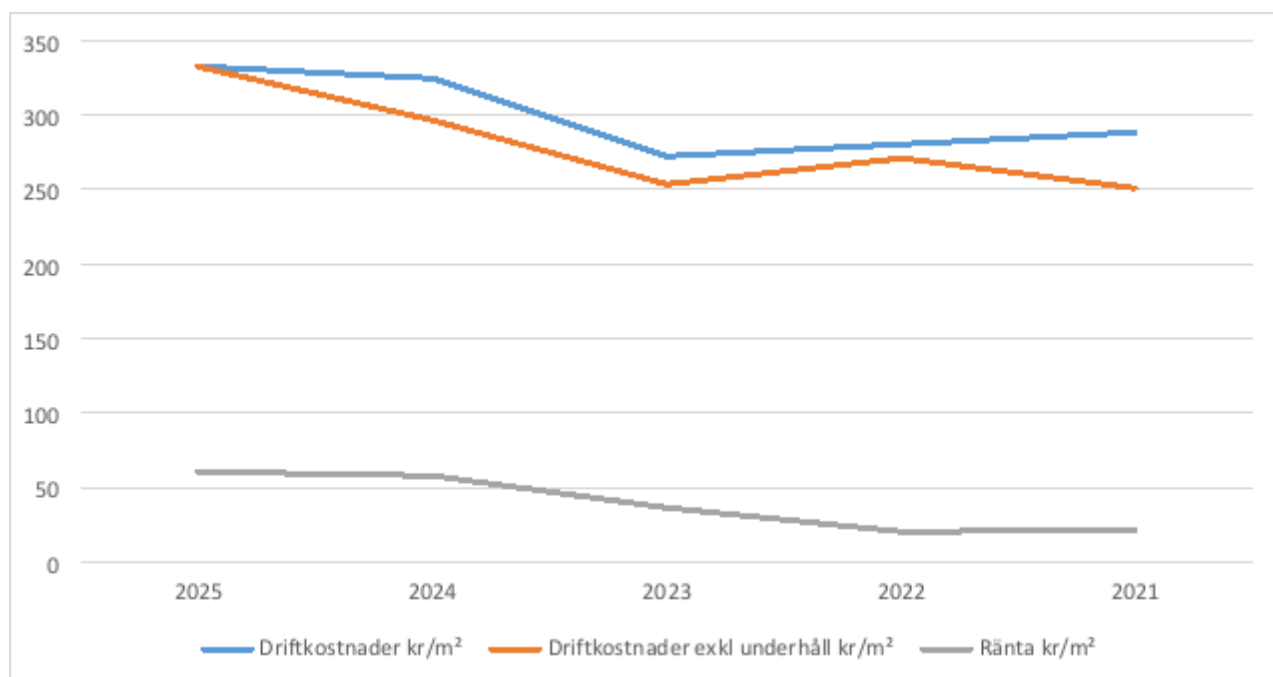
Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 681	3 297	3 071	2 978	2 958
Rörelsens intäkter	3 681	3 309	3 066	3 127	2 995
Resultat efter finansiella poster*	-647	-869	-678	-589	-795
Resultat exkl avskrivningar	822	582	772	862	656
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	337	147	337	477	271
Balansomslutning	170 787	174 080	173 937	175 005	175 993
Årets kassaflöde	-2 284	1 610	380	456	624
Soliditet %*	91	89	90	90	90
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	29	35	30	48	308
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	91	86	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	662	584	541	524	523
Driftkostnader kr/kvm	325	324	272	280	288
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	325	296	253	271	251
Energikostnad kr/kvm*	163	125	108	107	109
Underhållsfond kr/kvm	643	572	535	489	441
Reservering till underhållsfond kr/kvm	72	64	64	57	57
Sparande kr/kvm*	121	114	133	136	134
Ränta kr/kvm	60	57	36	20	21
Skuldsättning kr/kvm*	2 245	2 307	2 502	2 570	2 617
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 951	3 032	3 289	3 378	3 440
Räntekänslighet %*	4,5	5,2	6,1	6,4	6,6
Genomsnittsräntan %	2,62	2,37	-	-	-

* 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	3 870 501	-8 693 199	-868 909
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-868 909	868 909
Reservering underhållsfond				485 000	-485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-646 876
Vid årets slut	161 300 191	0	0	4 355 501	-10 047 108	-646 876

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 562 108
Årets resultat	-646 876
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-485 000
Summa	-10 693 984

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 693 984**

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

Resultaträkning



Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 680 583	3 297 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	12 071
Summa rörelseintäkter		3 680 823	3 309 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 379 919	-2 345 154
Personalkostnader	Not 6	-117 825	-117 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 468 538	-1 450 592
Summa rörelsekostnader		-3 966 282	-3 913 571
Rörelseresultat		-285 458	-604 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 221	121 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-403 639	-386 239
Summa finansiella poster		-361 418	-264 713
Resultat efter finansiella poster		-646 876	-868 909
Årets resultat		-646 876	-868 909



Balansräkning



Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	167 557 537	169 003 339
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	328 625	28 341
Summa materiella anläggningstillgångar		167 886 162	169 031 680
Summa anläggningstillgångar		167 886 162	169 031 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	42 297	24 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	269 564	150 699
Summa kortfristiga fordringar		311 861	175 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 589 046	4 873 428
Summa kassa och bank		2 589 046	4 873 428
Summa omsättningstillgångar		2 900 907	5 048 625
Summa tillgångar		170 787 069	174 080 305



Balansräkning



Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 300 191	161 300 191
Fond för yttre underhåll		4 355 501	3 870 501
Summa bundet eget kapital		165 655 692	165 170 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 047 108	-8 693 199
Årets resultat		-646 876	-868 909
Summa fritt eget kapital		-10 693 984	-9 562 108
Summa eget kapital		154 961 708	155 608 584
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 700 000	4 100 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	4 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 500 000	11 520 000
Leverantörsskulder	Not 16	203 678	115 063
Skatteskulder	Not 17	1 916	13 978
Övriga skulder	Not 18	-4 079	2 483 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	423 846	239 297
Summa kortfristiga skulder		10 125 361	14 371 720
Summa eget kapital och skulder		170 787 069	174 080 305



Kassaflödesanalys



Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-285 458	-604 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 468 538	1 450 592
	1 183 080	846 396
Erhållen ränta	-29	121 526
Erlagd ränta	-399 457	-388 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783 594	578 927
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-94 414	15 504
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 230 542	2 335 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 541 362	2 929 881
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-323 021	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-323 021	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-420 000	-1 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-420 000	-1 320 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 284 382	1 609 881
Likvida medel vid årets början	4 873 428	3 263 547
Likvida medel vid årets slut	2 589 046	4 873 428



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
Laddstolpar	Linjär	10
IMD EI	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 201 924	2 992 500
Hyror, garage	263 203	253 635
Hyror, övriga	0	2 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 235
Elavgifter	206 076	17 780
Övriga avgifter	5 000	4 800
Övriga ersättningar	4 380	9 458
Fakturerade kostnader	0	18 615
Summa nettoomsättning	3 680 583	3 297 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	12 071
Summa övriga rörelseintäkter	240	12 071

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-186 934
Reparationer	-257 769	-205 253
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 372	-46 890
Försäkringspremier	-61 534	-57 173
Kabel- och digital-TV	-130 631	-129 808
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 580	0
Serviceavtal	-97 878	-163 814
Obligatoriska besiktningar	-21 827	-14 599
Snö- och halkbekämpning	-25 857	-31 789
Förbrukningsinventarier	-6 437	-19 243
Vatten	-251 132	-229 671
Fastighetsel	-293 178	-159 381
Uppvärmning	-561 860	-460 330
Sophantering och återvinning	-113 137	-114 891
Förvaltningsarvode drift	-312 768	-374 504
Summa driftskostnader	-2 199 957	-2 194 279

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 055	-80 249
IT-kostnader	-3 157	-967
Arvode, yrkesrevisorer	-19 661	-18 436
Övriga förvaltningskostnader	0	-17 446
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 234	-4 298
Representation	-16 889	-875
Kontorsmateriel	-5 344	-3 926
Serviceavgifter	0	-12 400
Köpta tjänster	-459	-449
Konsultarvoden	-26 000	0
Bankkostnader	-4 109	-5 581
Övriga externa kostnader	0	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-179 962	-150 875

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
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**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 445 802	-1 445 802
Avskrivning Installationer	-22 736	-4 790
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 468 538	-1 450 592

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 250	121 679
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	111
Övriga ränteintäkter	-58	-264
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 221	121 526



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-403 627	-386 012
Övriga räntekostnader	-12	-227
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-403 639	-386 239

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
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	-16 487 661	-15 041 859
	-16 487 661	-15 041 859

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 445 802	-1 445 802
	-1 445 802	-1 445 802

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 933 463	-16 487 661
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	124 357 537	125 803 339
Mark	43 200 000	43 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	151 400 000	139 200 000
Lokaler	1 466 000	1 554 000

Totalt taxeringsvärde

	152 866 000	140 754 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 466 000</i>	<i>109 554 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 400 000</i>	<i>31 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	47 900	47 900
	47 900	47 900
Årets anskaffningar		
Installationer (IMD El)	323 021	0
	323 021	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	370 921	47 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-19 559	-14 769
	-19 559	-14 769
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 736	-4 790
	-22 736	-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	328 625	28 341
Varav		
Installationer	328 625	28 341

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 863	24 498
Momsfordringar	16 434	0
Summa övriga fordringar	42 297	24 498

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	65 621	62 608
Upplupna ränteintäkter	42 250	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 460	56 219
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 712	20 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 758	10 934
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 764	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 564	150 699

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel *2 473 749 kr för mycket på grund av felaktig överföring. Skuld till annan bostadsrättsförening. Ligger på övriga kortfristiga låneskulder not 18	1 911 235	*4 584 984
Transaktionskonto	677 811	288 444
Summa kassa och bank	2 589 046	4 873 428

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 200 000	15 620 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 980 000	-11 320 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 700 000	4 100 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,52%	2026-06-17	4 300 000,00	0,00	200 000,00	4 100 000,00
NORDEA	2,24%	2026-06-24	5 320 000,00	0,00	120 000,00	5 200 000,00
NORDEA	2,62%	2027-06-16	6 000 000,00	0,00	100 000,00	5 900 000,00
Summa			15 620 000,00	0,00	420 000,00	15 200 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 8 980 000 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 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	27 257	94 955
Ej reskontraförda leverantörsskulder	176 421	20 108
Summa leverantörsskulder	203 678	115 063

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	1 916	13 978
Summa skatteskulder	1 916	13 978

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-4 571	9 232
Skuld sociala avgifter och skatter	402	402
Clearing	90	0
Övriga kortfristiga låneskulder* Skuld till annan bostadsrättsförening	0	*2 473 749
Summa övriga skulder	-4 079	2 483 382

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	11 364	7 182
Upplupna elkostnader	37 924	12 052
Upplupna värmekostnader	62 760	57 171
Upplupna revisionsarvoden	12 750	12 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 048	150 142
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423 846	239 297

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 191 000	24 191 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9 April

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Rosén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Sjöbom,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Linder,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Vackestig,

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 innehas 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, fastighetservice 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	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 199 957	2 194 279
Övriga externa kostnader	179 962	150 875
Personalkostnader	117 825	117 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 468 538	1 450 592
Finansiella poster	361 418	264 713
Summa kostnader	4 327 700	4 178 284



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetsskötsel grund	150 983	219 806
Fastighetsskötsel extra	33 846	28 170
Utemiljö grund	30 750	19 654
Utemiljö extra	3 643	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 580	0
Serviceavtal	97 878	163 814
Städ grund	87 025	100 698
Obligatoriska besiktningskostnader	1 539	5 819
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11 142	0
Hissbesiktning	9 146	8 780
Snö- och halkbekämpning	25 857	31 789
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 157
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7 094	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	132 643	71 683
Rep install utg för köpta tj El	55 437	11 731
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	25 768
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	10 936
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 102	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	11 264	0
Rep huskropp utg för köpta tj	16 866	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	7 250	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	17 108
Rep markytor utg för köpta tj	0	6 796
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	22 113	49 825
Övriga Reparationer	0	9 249
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	24 109
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	162 825
Fastighetsel	293 178	159 381
Uppvärmning	561 860	460 330
Vatten	251 132	229 671
Avfallshantering	111 937	113 691
Extra sophämtning	1 200	1 200
Fastighetsförsäkring	61 534	57 173
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	130 631	129 808
Underhållsplanering	6 522	6 175
Fastighetsskatt	63 372	46 890
Förbrukningsinventarier	6 237	5 687
Förbrukningsmaterial	200	13 555
Summa driftkostnader	2 199 957	2 194 279

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	5 151 kr/kvm	5 151 kr/kvm
Belopp i kr	2025	2024
Avfallshantering	22	22
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	25
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	57	31
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	12	9
Fastighetsskötsel extra	7	5
Fastighetsskötsel grund	29	43
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	0	3
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	2	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4	10
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep install utg för köpta tj El	11	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	5
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	26	14
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Serviceavtal	19	32
Snö- och halkbekämpning	5	6
Städ extra	0	0
Städ grund	17	20
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	32
UH installationer utg för köpta tj	0	0
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	0	5
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Underhållsplanering	1	1
Uppvärmning	109	89
Utemiljö extra	1	0
Utemiljö grund	6	4
Vatten	49	45
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga Reparationer	0	2
Summa driftkostnader	427,09	425,99

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

Document ID 09222115557575339063

Document

Årsredovisning för signering

Main document

34 pages

Initiated on 2026-04-14 12:53:29 CEST (+0200) by Robin Nicklasson (RN)

Finalised on 2026-04-27 09:02:46 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 2026-04-15 09:14:53 CEST (+0200)

Jan Vackestig (JV)

BRF Lillviken

jan.vackestig@hotmail.com



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

Signed 2026-04-20 18:32:38 CEST (+0200)

Maria Linder (ML)

BRF Lillviken

lindermaria50@gmail.com



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

Signed 2026-04-14 21:05:00 CEST (+0200)

Mikael Karlsson (MK)

BRF Lillviken

micke248@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL KARLSSON"

Signed 2026-04-14 18:24:57 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575339063

Thomas Sjöbom (TS)

BRF Lillviken

thomassjobohm@hotmail.com



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

Signed 2026-04-14 13:07:24 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

EY

franz.lindstrom@se.ey.com



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

Signed 2026-04-27 09:02:46 CEST (+0200)

This verification was issued 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>

