



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lillhus



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lillhus med säte i LUND org.nr. 745000-1081 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grynmalaren 27	1945-06-30	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	414
Totalt 9 objekt		414

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 7 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peggy Schnitzer	Ordförande
Josefin Sassler	Ledamot
Ricklander, Jakob Edvardsson	Ledamot
Frida Öhlin	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 1 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Adrian Agardh vald av föreningen.

Föreningsstämma



Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-03. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 2025-05-11. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar. Val av revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte och renovering av badrum

Målning av trapphuset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Utför:

Nedtagning av murgrönan på framsidan av huset samt tillklippning av växtligheten på innergården.

Planerar:

Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	223	195	189	294
Skuldsättning, kr/kvm	7 172	7 278	7 402	7 526	7 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 172	7 278	7 402	7 526	7 560
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	344	324	332	297	250
Årsavgifter, kr/kvm	877	866	832	832	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	96	95	97	93
Totala intäkter, kr/kvm	881	902	877	859	896
Nettoomsättning, tkr	365	365	354	356	354
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	19	-32	-3	38
Soliditet, %	14	14	14	14	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader och att avskrivningarna ökat.

Föreningen ser över sina utgifter

Man kommer att se över räntorna på lånen som förfaller under år 2025.

Även se över om det behövs avgiftsökningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 200	0	0	14 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 861	0	30 855	34 716
S:a bundet eget kapital, kr	18 061	0	30 855	48 916
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	481 742	18 879	-30 855	469 766
Årets resultat, kr	18 879	-18 879	-38 410	-38 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	500 621	0	-69 265	431 356
S:a eget kapital, kr	518 682	0	-38 410	480 272

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 855 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	481 742
Årets resultat, kr	-38 410
Reservation till underhållsfond, kr	-30 855
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	412 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	412 477

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	364 534	364 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 057
Summa Rörelseintäkter		364 534	373 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-274 950	-232 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 934	-4 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-86 116	-73 489
Summa Rörelsekostnader		-365 001	-310 098
Rörelseresultat		-467	63 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		688	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 630	-44 721
Summa Finansiella poster		-37 942	-44 616
Resultat efter finansiella poster		-38 410	18 879
Resultat före skatt		-38 410	18 879
Årets resultat		-38 410	18 879

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	3 196 613	3 282 470
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	4 672	4 932
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 201 286	3 287 402
Summa Anläggningstillgångar		3 201 286	3 287 402

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	22 401	23 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 304	6 117
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		28 705	29 713

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	293 471	274 216
<i>Summa Kassa och bank</i>		293 471	274 216
Summa Omsättningstillgångar		322 176	303 929

Summa Tillgångar		3 523 462	3 591 331
-------------------------	--	------------------	------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 200	14 200
Reservfond	6 373	6 373
Fond för yttre underhåll	34 716	3 861
Summa Bundet eget kapital	55 289	24 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	469 766	481 742
Årets resultat	-38 410	18 879
Summa Fritt eget kapital	431 357	500 621

Summa Eget kapital

486 646

525 055

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	2 808 984
Summa Långfristiga skulder		0	2 808 984

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 969 144	203 950
Leverantörsskulder		0	12 016
Skatteskulder	Not 12	1 412	1 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	66 260	39 505
Summa Kortfristiga skulder		3 036 816	257 292

Summa Skulder

3 036 816

3 066 276

Summa Eget kapital och skulder

3 523 462

3 591 331

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-467	63 495
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	86 116	73 489
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	86 116	73 489
Erhållen ränta	688	105
Erlagd ränta	-38 703	-44 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 634	92 353
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 008	-471
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	14 403	-13 752
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	15 411	-14 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 045	78 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-43 790	-51 520
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 790	-51 520
Årets kassaflöde	19 255	26 610
Likvida medel vid årets början	274 216	247 606
Likvida medel vid årets slut	293 471	274 216

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	358 380	358 380
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	4 617	0
	Hyror informationsöverföring	1 539	6 156
	Övriga primära intäkter	-2	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<u>364 534</u>	<u>364 536</u>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<u>364 534</u>	<u>364 536</u>

I årsavgifter ingår el, värme, vatten och Kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	9 057
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<u>0</u>	<u>9 057</u>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Reparationer	-36 900	0
	El	-20 959	-23 520
	Uppvärmning	-93 138	-89 149
	Vatten	-28 193	-21 594
	Sophämtning	-25 837	-25 501
	Fastighetsförsäkring	-5 774	-5 190
	Kabel-TV och bredband	-14 358	-18 239
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-14 670	-14 301
	Förvaltningsavtalskostnader	-35 121	-34 777
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<u>-274 950</u>	<u>-232 271</u>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-422	-520
	Övriga förvaltningskostnader	-3 512	-3 818
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<u>-3 934</u>	<u>-4 338</u>

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-75 616	-59 088
	Avskrivning på markanläggning	-10 241	-13 167
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-260	-1 234
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-86 116	-73 489
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 208 492	4 208 492
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	197 500	197 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	4 405 992	4 405 992
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 123 522	-1 051 267
	Årets avskrivningar	-85 857	-72 255
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 209 379	-1 123 522
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 196 613	3 282 470
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 685 000	4 685 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	10 285 000	10 285 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 475 000	3 475 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 475 000	3 475 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	55 845	55 845
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	55 845	55 845
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 913	-49 679
	Årets avskrivningar	-260	-1 234
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-51 173	-50 913
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 672	4 932

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Övriga fordringar	22 401	23 596
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	22 401	23 596
--------------------------------	---------------	---------------

Not 10 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1	272 810	253 555
-------------	---------	---------

Bankkonto 7	20 661	20 661
-------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	293 471	274 216
-----------------------------	----------------	----------------

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,57%	2025-04-30	106 984	6 000
Stadshypotek AB	1,11%	2025-06-30	2 702 000	28 000
Sparbanken Skåne AB	5,6%	2025-03-30	132 000	12 000
Sparbanken Skåne AB	2,25%	2025-02-28	20 430	5 520
			2 961 414	51 520

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	2 961 414
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 961 414
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	51 520
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	206 080
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,37%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	1 412	1 821
---------------	-------	-------

<i>Summa Skatteskulder</i>	1 412	1 821
----------------------------	--------------	--------------

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	26 823	21 001
---------------------------------	--------	--------

Upplupna räntekostnader	560	633
-------------------------	-----	-----

Övriga upplupna kostnader	38 877	17 871
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	66 260	39 505
---	---------------	---------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Lillhus
Organisationsnummer 745000-1081

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillhus.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för att föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min 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 dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillhus namn för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker **att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 17/5-2025



Adrian Agardh

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Lillhus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PEGGY SCHNITZER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:01:07



JOSEFIN SASSLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:04:49



RICKLANDER, JAK EDVARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:05:50



ADRIAN AGARDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:17:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Lillhus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADRIAN AGARDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:18:10



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.