



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillbragden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bragden 7	1946	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946

Värdeåret är 1946

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 951 kvm och 1 bostadsrättslokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 2011 kvm.

Styrelsens sammansättning

Petter Cedergren	Ordförande
Josephine Philipsen	Styrelseledamot
Johan Hörndahl	Styrelseledamot
Matilda Jirblom	Styrelseledamot
Michael Holz	Styrelseledamot

Valberedning

Josefine Larsson
Leo Mandin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Åkesson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Det totala underhållsbehovet för denna period uppgår enligt planen till 35 067 625 kr vilket ger en avsättning om 701 352 kr per år.

Utförda historiska underhåll

2024-2025	● Takomläggning
2022	● Relining - Relining av horisontella rör utfört av Re-New
2021-2022	● Renovering av fasad - Renovering av fasaden
2021	● Byte av tvättmaskin - Byte av den ena tvättmaskinen
2020	● Energibesparingsprojekt - Pilotprojekt genom SBC Utredning av blodboken på gården - Utredningen genomfördes på grund av svampangrepp Underhåll tvättstuga - Ny golvmatta i entrén och ny torktumlare Radonmätning - Godkänt
2019	● Ny belysning utomhus, källare, vind och trapphus Ny el i källare och vind OVK - Godkänt Energideklaration Renovering av föreningslokal
2018	● Stamspolning Byte av ställmotor, cirkulationspump och expansionskärl

Planerade underhåll

2025	● Mindre underhåll värmesystem
	● Löpande underhåll trädgård

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
El	Eon
Fjärvärme	Eon
Förvaltning	SBC
Trädgård och trappstädning	Bröderna Håkansson
Vatten	VA SYD

Återvinning VA SYD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har ingen ändring av årsavgiften gjorts, då en större höjning genomfördes under 2023. Inför 2025 kommer samtliga lån att omförhandlas då räntorna gått ner. Styrelsen arbetar löpande tillsammans med förvaltningen för att se över hyresgästernas avtal och lokalhyror.

Övriga uppgifter

Under 2024 har följande projekt genomförts:

- Takomläggning, arbetet påbörjades i September 2024 och avslutades i januari 2025. Projektet har bidragit till att förlänga byggnadens livslängd.
- En uppdaterad underhållsplan för fastigheten har upprättats.

Inför 2025 planeras:

- Översyn av värmesystemet. Föreningen kommer att genomföra ett mindre underhåll för att balansera temperaturen mellan lägenheterna och förbättra boendekomforten.

Styrelsen fortsätter att prioritera underhållsåtgärder som förbättrar fastighetens skick och hållbarhet, samtidigt som ekonomisk hållbarhet säkerställs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 446 728	1 916 940	1 702 179	1 614 773
Resultat efter fin. poster	-1 990 290	265 066	-1 682 024	-2 138 854
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	863 356	309 728	309 728	1 825 130
Taxeringsvärde	25 214 000	25 214 000	25 214 000	23 361 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 184	912	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	94,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 585	7 557	7 870	7 939
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 585	7 557	7 635	7 702
Sparande per kvm totalyta, kr	321	263	259	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	36	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	151	135	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	54	46	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	233	216	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	2,10	-	-
Räntekänslighet (%)	7,25	8,29	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret redovisade föreningen ett negativt resultat, vilket beror på bytet av tak som finansierades genom ett nyupptaget lån.

Åtgärden var nödvändig för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktionalitet, samt för att förebygga framtida och mer kostsamma skador. Styrelsen bedömde att lånefinansiering var det mest gynnsamma alternativet för att genomföra åtgärden utan att direkt påverka medlemmarna genom kraftiga avgiftshöjningar.

För att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet framåt kommer styrelsen att:

- Fortsätta följa en långsiktig underhållsplan och arbeta aktivt med kostnadskontroll.
- Upprätthålla stabila månadsavgifter för medlemmarna.
- Amortera löpande på föreningens lån för att successivt minska skuldsättningen.
- Genomföra en omförhandling av lånevillkoren, som träder i kraft i april 2025 och därmed sänker räntekostnaderna.

Styrelsen anser att föreningen, trots årets negativa resultat, har en stabil ekonomisk grund och att de vidtagna åtgärderna är nödvändiga investeringar för föreningens framtid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	28 425	-	-	28 425
Fond, yttre underhåll	309 728	-147 724	701 352	863 356
Balanserat resultat	-3 125 606	412 790	-701 352	-3 414 168
Årets resultat	265 066	-265 066	-1 990 290	-1 990 290
Eget kapital	-2 522 387	0	-1 990 290	-4 512 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 712 816
Årets resultat	-1 990 290
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-701 352
Totalt	-5 404 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	863 356
Balanseras i ny räkning	-4 541 102

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 446 728	1 916 940
Övriga rörelseintäkter	3	497	17 136
Summa rörelseintäkter		2 447 225	1 934 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 215 987	-1 005 175
Övriga externa kostnader	9	-324 006	-155 765
Personalkostnader	10	-131 417	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 968	-58 968
Summa rörelsekostnader		-3 730 378	-1 351 328
RÖRELSERESULTAT		-1 283 154	582 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 058	2 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-715 194	-320 444
Summa finansiella poster		-707 136	-317 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 990 290	265 066
ÅRETS RESULTAT		-1 990 290	265 066

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	12 560 122	12 619 090
Summa materiella anläggningstillgångar		12 560 122	12 619 090
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 560 122	12 619 090
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 308	9 550
Övriga fordringar	13	1 125 933	553 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 497	0
Summa kortfristiga fordringar		1 214 738	563 202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 214 738	563 202
SUMMA TILLGÅNGAR		13 774 860	13 182 292

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 425	28 425
Fond för yttre underhåll		863 356	309 728
Summa bundet eget kapital		891 781	338 153
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 414 168	-3 125 606
Årets resultat		-1 990 290	265 066
Summa fritt eget kapital		-5 404 458	-2 860 540
SUMMA EGET KAPITAL		-4 512 677	-2 522 387
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 264 448	15 196 728
Leverantörsskulder		536 142	52 706
Skatteskulder		6 036	4 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	480 911	450 611
Summa kortfristiga skulder		18 287 537	15 704 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 774 860	13 182 292

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 283 154	582 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	58 968	58 968
	-1 224 186	641 716
Erhållen ränta	8 058	2 762
Erlagd ränta	-730 324	-220 605
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 946 452	423 873
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 291	-3 605
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	530 268	-334 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 496 475	86 230
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 220 000	0
Amortering av lån	-152 280	-157 822
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 067 720	-157 822
ÅRETS KASSAFLÖDE	571 245	-71 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	521 370	592 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 092 616	521 370

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillbragden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 208 240	1 686 270
Årsavgifter lokaler	103 711	79 202
Hysesintäkter p-plats	44 400	54 550
Bredband	68 460	68 460
Påminnelseavgift	420	780
Pantsättningsavgift	1 719	6 300
Överlåtelseavgift	4 299	9 191
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	15 038	12 187
Summa	2 446 728	1 916 940

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	0
Elstöd	0	14 748
Övriga intäkter	500	-1 200
Återbäring försäkringsbolag	0	3 588
Summa	497	17 136

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	120 000	120 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	17 385
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 125
Brandskydd	160	0
Gårdkostnader	2 673	11 605
Gemensamma utrymmen	0	4 026
Snöröjning/sandning	3 580	2 150
Förbrukningsmaterial	2 185	7 215
Summa	128 598	165 506

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 865	6 723
Dörrar och lås/porttele	9 098	2 988
Värmeanläggning/undercentral	0	2 998
Summa	11 963	12 709

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	41 380
Tak	2 396 006	0
Fönster	0	106 344
Summa	2 396 006	147 724

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	60 485	56 809
Uppvärmning	332 013	304 020
Vatten	133 205	108 008
Sophämtning/renhållning	2 171	19 537
Grovsopor	30 191	27 019
Summa	558 065	515 393

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	27 648
Bredband	60 165	76 440
Fastighetsskatt	61 190	59 755
Summa	121 355	163 843

Försäkring 0 kr pga periodisering 2024, se Not 1

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	0	2 154
Revisionsarvoden extern revisor	25 375	22 750
Fritids och trivselkostnader	388	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 390	48 354
Överlåtelsekostnad	6 018	12 866
Pantsättningskostnad	2 580	9 456
Administration	57 617	2 240
Konsultkostnader	181 150	57 945
Summa	324 006	155 765

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	31 417	31 420
Summa	131 417	131 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	714 960	320 444
Dröjsmålsränta	234	0
Summa	715 194	320 444

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 373 043	15 373 043
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 373 043	15 373 043
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 753 953	-2 694 985
Årets avskrivning	-58 968	-58 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 812 921	-2 753 953
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 560 122	12 619 090
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 245 480</i>	<i>10 245 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 887 000	15 887 000
Taxeringsvärde mark	9 327 000	9 327 000
Summa	25 214 000	25 214 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 317	32 281
Transaktionskonto	242 217	198 977
Borgo räntekonto	850 399	322 393
Summa	1 125 933	553 651

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	-3 215	0
Förutbet försäkr premier	30 179	0
Förutbet vatten	-10 274	0
Förutbet bredband	20 055	0
Upplupna intäkter	4 752	0
Summa	41 497	0

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken			0	10 185 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,05 %	2 551 674	2 577 514
Handelsbanken			0	2 434 214
Stadshypotek	2025-01-30	3,69 %	10 083 148	0
Stadshypotek	2025-04-01	3,32 %	2 409 626	0
Stadshypotek	2025-02-18	3,44 %	820 000	0
Stadshypotek	2025-01-22	3,89 %	1 400 000	0
Summa			17 264 448	15 196 728
Varav kortfristig del			17 264 448	15 196 728

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 397 148 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 699	0
Uppl kostnad Värme	37 622	0
Uppl kostn räntor	102 022	117 152
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbet hyror/avgifter	204 148	201 539
Övriga uppl kostn och förutb int	0	500
Summa	480 911	450 611

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 309 000	15 489 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Petter Cedergren
Ordförande

Josephine Philipsen
Styrelseledamot

Johan Hörndahl
Styrelseledamot

Matilda Jirblom
Styrelseledamot

Michael Holz
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Per Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 14:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 11:38

DOCUMENT ID:

B1rnq8YwJxx

ENVELOPE ID:

Ske3qLtDyge-B1rnq8YwJxx

DOCUMENT NAME:

Brf Lillbragden, 746000-2467 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATILDA JIRBLÖM matjir@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 11:40 24.04.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.55.58
2. PETTER CEDERGREN cedergren.petter@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 11:41 24.04.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 185.58.79.169
3. MICHAEL HOLZ m_holz@hotmail.de	 Signed Authenticated	24.04.2025 11:49 24.04.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 169.150.208.210
4. JOSEPHINE PHILIPSEN jch.philipsen@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 12:26 24.04.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.25.50
5. JOHAN HÖRND AHL johan.horndahl@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 08:53 28.04.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.230.213
6. Per Erik Christian Åkesson per.akesson@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 14:00 28.04.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.188.133

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillbragden org.nr 746000-2467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillbragden för år 2024.

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. Risker 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 Lillbragden för år 2024 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 betryggande sätt.

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 räkenskaper. 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 överträdelser 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Per Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 14:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 11:38

DOCUMENT ID:

Hk725IKwkee

ENVELOPE ID:

B13c8YPkxe-Hk725IKwkee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Lillbragden 746000-2467, 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Christian Åkesson	 Signed	28.04.2025 14:02	eID	Swedish BankID
per.akesson@se.ey.com	Authenticated	28.04.2025 14:01	Low	IP: 83.227.188.133

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed