

Årsredovisning 2025

HSB Brf Lilla Le i Göteborg

757200-8832



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Lilla Le i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-01. hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 67:12	1947	Göteborg
Krokslätt 69:2	1947	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 6 594 kvm och 1 lokal om 56 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 650 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Ola Hansson	Ordförande
Stina Borgh	Sekreterare
Cecilia Borneklint	Styrelseledamot
Hanna Limberg	Styrelseledamot utsedd ledamot av HSB
Henrik Öhlin	Ekonomiansvarig
Kågan Karlsson	Vice Ordförande

Valberedning

Adam Augustsson

Majed Zobairy

Narges Pezeshkian

Firmateckning

Alla styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Jeanette Fejde	Internrevisor	
Mikael Wejdling	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-13. Val av ny internrevisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1989 ● Fönster byttes till isolerglas (2+1).
- 1994 ● Tak och fasader renoverades.
- 1998 ● Vatten och avloppsstammar samt elinstallation byttes.
- 2005 ● Säkerhetsdörrar installerades.
Sopskåp byggdes på gården.
Skorstenar kläddes in med plåt.
- 2008 ● Energideklaration av fastigheterna genomfördes.
- 2011 ● Radonmätning genomfördes med godkänt resultat.
Ett vattenbehandlingssystem från Bauer installerades.
- 2012 ● Fasadmålning och balkongrenovering.
- 2014 ● Utbyte av expansionskärl.
- 2018 ● Installation av rökgasluckor i uppgångarna 18b och 18d
- 2019 ● Två nya uteplatser byggdes, en förbättrades.
- 2020 ● Installation av luft/vattenvärmepumpar.
Renovering av golv i tvättstuga 4c.
Laddstolpe med plats för två elbilar installerades.
Installation av rökgasfläktar i uppgångarna 4a och d samt 17e och g.
- 2021 ● Laddstolpe för ytterligare 8 elbilar installerades.
- 2022 ● Den gamla styrelselokalen byggdes om till en gästlägenhet.

- 2023** ● Reparation av yttre trappor.
Digitalt bokningssystem för gästlägenhet och tvättstugor installerades.
Byte av armaturer till LED-belysning i samtliga trapphus.
- 2024** ● Cirkulationspump byttes.
Garage målades, automatiska portöppnare installerades i 7 garage.
Robotgräsklippare införskaffades.
Porttelefonerna byttes.
- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes.
Avflyttning av lokalhyresgäst samt påbörjad sanering och renovering.

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Det ligger inga större planerade underhåll 2026. Först år 2027 ligger det ett större planerat underhåll, bland annat målning av fasader.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	HSB
Trappstädning	HSB
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 6,5 procent per den 1 februari 2025.

Styrelsen har under året fortsatt att arbeta med både tillgångar och skulder i balansräkningen. Lånen har minskat genom löpande amortering. Föreningen har tillgångar som är placerade på sparkonton och fasträntetillgångar, vilket ger ränteintäkter. Föreningen har en låg belåning och en god relation med Handelsbanken, vilket har inneburit fördelaktiga räntevillkor.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året gjordes upphandling gällande den ekonomiska förvaltningen där man tillfrågade 3 aktörer. Styrelsen valde att behålla nuvarande förvaltare Nabo.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 077	5 755	5 535	5 354
Resultat efter fin. poster	469	-451	-400	195
Soliditet (%)	65	63	63	64
Yttre fond	10 282	8 271	6 403	6 403
Taxeringsvärde	146 931	183 940	165 940	165 940
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	806	788	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	93,0	93,7	95,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	720	744	788	813
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	714	738	782	806
Sparande / kvm totalyta, kr	142	53	79	156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	41	31	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	121	120	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	43	35	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	206	187	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	4,27	4,18	1,52
Räntekänslighet (%)	0,83	0,92	1,00	1,05

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	161	-	-	161
Upplåtelseavgifter	8 598	-	-	8 598
Fond, yttre underhåll	8 271	-	2 011	10 282
Balanserat resultat	-5 697	-451	-2 011	-8 159
Årets resultat	-451	451	469	469
Eget kapital	10 882	0	469	11 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 159
Årets resultat	469
Totalt	-7 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	775
Att från yttre fond i anspråk ta	-65
Balanseras i ny räkning	-8 400
	-7 690

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 077	5 755
Övriga rörelseintäkter	3	97	45
Summa rörelseintäkter		6 174	5 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 734	-4 814
Övriga externa kostnader	9	-343	-390
Personalkostnader	10	-142	-143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413	-809
Summa rörelsekostnader		-5 632	-6 156
RÖRELSERESULTAT		542	-355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124	-217
Summa finansiella poster		-73	-95
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		469	-451
ÅRETS RESULTAT		469	-451

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	11 392	11 722
Markanläggningar	13	127	138
Maskiner och inventarier	14	132	205
Summa materiella anläggningstillgångar		11 651	12 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 653	12 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	16
Övriga fordringar	16	1 170	1 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	629	602
Summa kortfristiga fordringar		1 824	1 789
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 969	3 355
Summa kassa och bank		3 969	3 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 793	5 145
SUMMA TILLGÅNGAR		17 446	17 211

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 759	8 759
Fond för yttre underhåll		10 282	8 271
Summa bundet eget kapital		19 040	17 029
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 159	-5 697
Årets resultat		469	-451
Summa ansamlad förlust		-7 690	-6 148
SUMMA EGET KAPITAL		11 351	10 882
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 746	4 976
Leverantörsskulder		583	589
Skatteskulder		0	7
Övriga kortfristiga skulder		-0	97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	767	660
Summa kortfristiga skulder		6 096	6 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 446	17 211

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	542	-355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	413	809
	955	454
Erhållen ränta	41	115
Erlagd ränta	-141	-226
Erhållen utdelning	11	6
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866	350
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-152	107
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12	-195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727	261
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-230	-223
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-230	-223
ÅRETS KASSAFLÖDE	497	39
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 521	4 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 018	4 521

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Lilla Le i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,93 %
Yttertak	5,16 %
Fasader	0,93 %
Balkonger	1,55 %
Fönster	1,86 %
Stamledningar VA	1,86 %
Stamledningar Värme	23,23 %
El	1,86 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 535	5 224
Hysesintäkter, lokaler	11	55
Hysesintäkter, p-platser	263	229
Kabel-TV/Bredband	170	170
Övriga intäkter	98	78
Summa	6 077	5 755

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	97	0
Övriga intäkter	0	45
Övriga rörelseintäkter	-0	0
Summa	97	45

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	259	221
Städning	203	193
Besiktning och service	56	59
Trädgårdsarbete	265	78
Övrigt	9	8
Snöskottning	84	95
Summa	876	654

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30	31
Bostäder	1	7
Bostäder VVS	7	32
Lokaler	82	0
Tvättstuga	103	19
Trapphus/port/entr	0	17
Soprum/miljöanläggning	3	4
Dörrar och lås/porttele	76	358
Övriga gemensamma utrymmen	0	16
VA	0	65
Värme	69	47
El	17	10
Tak	0	8
Fasader	5	106
Gård/markytor	9	1
Garage och p-platser	4	168
Försäkringsärende/vattenskada	12	12
Temp. rep und eller projekt	72	0
Summa	489	901

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	62	0
El	3	0
Summa	65	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	286	278
Uppvärmning	843	819
Vatten	362	292
Sophämtning	293	258
Summa	1 785	1 647

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	104	102
Övrigt	26	25
Tomträttsavgälder	992	991
Kabel-TV	40	40
Bredband	142	171
Arvode teknisk förvaltning	0	97
Fastighetsskatt	215	188
Summa	1 520	1 612

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21	6
Övriga förvaltningskostnader	177	251
Juridiska kostnader	25	24
Revisionsarvoden	37	33
Ekonomisk förvaltning	82	76
Konsultkostnader	0	1
Summa	343	390

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	106	109
Övriga arvoden	2	0
Sociala avgifter	34	34
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	142	143

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123	217
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	124	217

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 230	25 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 230	25 230
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 508	-12 890
Årets avskrivning	-330	-618
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 838	-13 508
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 392	11 722
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 204	85 813
Taxeringsvärde mark	64 727	98 127
Summa	146 931	183 940

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 547	2 547
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 547	2 547
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 409	-2 282
Årets avskrivning	-10	-127
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 420	-2 409
Utgående restvärde enligt plan	127	138

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	620	620
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	620	620
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-415	-351
Årets avskrivning	-73	-64
Utgående ackumulerad avskrivning	-488	-415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132	205

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22	2
Skattefordringar	94	0
Nabo Klientmedelskonto	1 049	1 166
Borgo	0	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	6	4
Summa	1 170	1 172

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202	113
Fastighetsskötsel	0	64
Städning	50	50
Försäkringspremier	112	104
Kabel-TV	10	10
Tomträtt	230	230
Bredband	0	0
Förvaltning	24	31
Summa	629	602

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-27	2,38 %	1 418	1 448
Stadshypotek	2026-01-30	2,40 %	540	620
Stadshypotek	2026-01-30	2,40 %	1 008	1 048
Stadshypotek	2026-06-24	2,30 %	1 780	1 860
Summa			4 746	4 976
Varav kortfristig del			4 746	4 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 741 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	10
El	24	33
Uppvärmning	99	91
Utgiftsräntor	11	27
Vatten	51	25
Förutbetalda avgifter/hyror	543	474
Summa	767	660

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 538	16 662

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen höjde avgiften med 9 procent per den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Göteborg

Cecilia Borneklint
Styrelseledamot

Hanna Limberg
Styrelseledamot utsedd ledamot av HSB

Henrik Öhlin
Ekonomiansvarig

Kågan Karlsson
Vice Ordförande

Per-Ola Hansson
Ordförande

Stina Borgh
Sekreterare

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

BoRevision i Sverige AB
Carina Westlund Myrén
Revisor

Jeanette Fejde
Revisor

Mikael Wejdling
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 21:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.04.2026 13:08

DOCUMENT ID:

SkFaDNMpbg

ENVELOPE ID:

BJOpDVza-g-SkFaDNMpbg

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Lilla Le i Göteborg, 757200-8832 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5e7309b30ab162ae07ea2dddfc7f80538541f8a568a5da
5ad3a54154711ab77d73ba609a1dfd60188d1124a33d2
65ce9bf510df79044f21ee860b874d345e8a7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant












eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KÅGAN CARL-GUSTAF KARLSSON kagkar47@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 14:44 19.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.170.20
2. MAGNUS PER-OLA HANSSON per-ola@lillale.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:02 20.04.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.244.183
3. HANNA LINNEA PETRA LIMBERG hanna.limberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:03 20.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.16.112
4. HENRIK ÖHLIN henrik.ohlin@finwire.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:11 20.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.247.121
5. Anna Cecilia Borneklint cborneklint@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:17 21.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.163
6. STINA LOVISA BORGH stina@lillale.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:07 21.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
7. CARINA WESTLUND MYREÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:42 21.04.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18
8. Jeanette Carin Fejde jeanette.fejde@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:20 21.04.2026 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.244.100
9. MIKAEL WEJDLING mikael@wejdling.net	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:56 21.04.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.32.115

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

Attachments

No attachments related to this document

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 HSB Brf Lilla Le i Göteborg, org.nr. 757200-8832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Le i Göteborg för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lilla Le i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jeanette Fejde
Av föreningen vald revisor

Mikael Wejdling
Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 21:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.04.2026 13:08

DOCUMENT ID:

H1KTV4MpWx

ENVELOPE ID:

SkxuTPVzaWe-H1KTV4MpWx

DOCUMENT NAME:

Lilla Le Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

SHA-512:

5259321ac1a0006c01a3514a2d7c51284571cbf99669d
a21446dd7f2907ce817f9a1161a8bc3e108d20aee78760
fe50f8bd3fe9c8014492a73dd5e74e98dc1e5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant






eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:42 21.04.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18
2. Jeanette Carin Fejde jeanette.fejde@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:17 21.04.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.244.100
3. MIKAEL WEJDLING mikael@wejdling.net	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:53 21.04.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.32.115

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

Attachments

No attachments related to this document

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