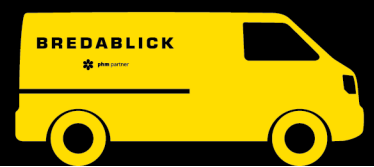


Bostadsrättsföreningen Lilla Drottningen

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Lilla Drottningen

Org.nr: 769615-4108

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Drottningen, 769615-4108, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Lennart Lindorsson	2026
Ledamot	Johan Isacson	2026
Ledamot	Greta Wieslander	2026
Ledamot	Eva Bredberg	2027
Ledamot	Dan Ahlqvist	2027

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Mikael Andersson
Revisorssuppleant	Julio Abréu

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Andersson (sammankallande) och Julio Abréu.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Inom Vallgraven 2:8 och Inom Vallgraven 2:9 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna består av två flerbostadshus som är uppförda 1855-1856 och har värdeår 2012. Fastigheternas adresser är Stora Nygatan 15 samt Lilla Drottninggatan 4 A-D.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 10 förråd med hyresrätt.

Då föreningens byggnader har värdeår 2012 är föreningen befriad från fastighetsavgift till och med år 2027.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
3	12	6	3	5	1

Total tomtarea: 923 kvm

Total bostadsarea: 2 360 kvm

Gemensamma utrymmen

Gårdskällare: Oinredd källare med ingång från stora gården

Gatukällare: Uthyrd källarförråd med gallergrindar med ingång från Lilla Drottninggatan

Trapphusförråd: Uthyrtd förråd i trapphuset på Lilla Drottninggatan 4A.

Föreningsförråd: Förvaring av föreningens material med gallergrind med ingång från samlingslokalen.

Samlingslokal: Samlingslokal med ingång från stora gården.

Cykelrum: Inrett rum för cykelförvaring.

Medlemmarnas källarförråd: Källarförråd med galleravskilda utrymmen. 1 per lägenhet plus 2 extra som hyrs ut.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-09-09.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2026-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och Bredband	Tele2
Fastighetsskötsel och städning	JIA Fastighetstjänster
Sorterat avfall	Renova Miljö
Elavtal avseende volym	Jämtkraft
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klotterjägarna
Serviceavtal hissar	Motum Väst (f.d Vinga hiss) och Cibes Kalea
Styrsystem för värme	Kiona

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 137 524 kr (52 792 kr 2024) och planerat underhåll för 135 205 kr (inget planerat underhåll 2024). Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser byte av hydrauslang och huvudenhet till nödtelefon i hiss, insallation av Edge Hub för värmesystemet, Aptus system och IP-telefoni till port och renovering utav fönster.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Backa Byggkonsult. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar. 2025 uppgår avsättningen till 82 600 kr, vilket motsvarar 35 kr per kvm.



Planerat underhåll

År

Statuskontroll av plåttak
Målning balkongräcken

Årligen
2027

Tidigare utfört underhåll

År

Hiss byte av hydrauslang samt huvudenhet till nödtelefon
Renovering utav fönster
Värmesystem installation Edge Hub
Portar, aptus system, IP-telefoni
Byte av grundvattenpump
Installation av värmekabel i stuprör
Rensning och filmning stuprör
Nytt stuprör
Takbesiktning
Installation av hjärtstartare
Målning av samtliga fönster på innergården
OVK-besiktning
Underhållsspolning
Energideklaration
Garantireparationer efter Wallenstams slutbesiktning

2025
2025
2025
2025
2023
2023
2022
2022
2022
2022
2022
2022
2021
2021
2015-2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året arbetat för en trevlig och trygg förening, samtidigt som vi strävar efter att underhålla och utveckla den på bästa sätt och få en bra värdeökning på vår gemensamma investering.

Utöver löpande underhåll av fastigheten så har en större genomgång och reparation gjorts av grinden ut mot Lilla Drottninggatan för att säkerställa funktion och hållbarhet. Vidare har det genomförts åtgärder på våra hissar i syfte att förbättra driftsäkerheten.

Föreningen hade en AW i december på Posthotellet, vilket var trevligt med god uppslutning.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %. Avseende 2026 har styrelsen beslutat att hålla avgifterna oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter 350 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.lilladrottningen.se.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 890	1 895	1 743	1 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 208	68	- 52	- 851
Förändring av underhållsfond	-53	83	49	-295
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	203	343	257	-199
Sparande, kr/kvm	121	180	144	50
Soliditet, (%)	80	80	80	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	782	782	716	629
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	97	97	95
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	728	728	662	576
Driftkostnad, kr/kvm	368	338	340	354
Energikostnad, kr/kvm	182	182	163	158
Ränta, kr/kvm	198	215	155	73
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	35	35	35	35
Skuldsättning, kr/kvm	6 917	6 956	6 994	7 022
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 917	6 956	6 994	7 022
Räntekänslighet, (%)	9	9	10	11
Snittränta, (%)	2.87	3.09	2.22	1.04

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -207 535 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 357 550 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 135 205 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 285 220 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	70 507 930	131 319	- 5 363 066	67 807
Disposition enligt föreningsstämma			67 807	-67 807
Avsättning till underhållsfond		82 600	-82 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-135 205	135 205	
Årets resultat				- 207 535
Vid årets slut	70 507 930	78 714	- 5 242 654	- 207 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 295 259
Årets resultat före fondändring	- 207 535
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 82 600
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	135 205
Summa över/underskott	- 5 450 189

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 450 189
Totalt	- 5 450 189

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 751 083

1 753 314

Övriga rörelseintäkter

3

139 009

142 137

Summa rörelseintäkter

1 890 092

1 895 451

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 141 068

-850 101

Övriga kostnader

5

-133 540

-117 130

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-357 550

-357 550

Summa rörelsekostnader

-1 632 158

-1 324 781

RÖRELSERESULTAT

257 934

570 670

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 696

4 991

Räntekostnader och liknande resultatposter

-468 165

-507 854

Summa finansiella poster

-465 469

-502 863

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-207 535

67 807

RESULTAT FÖRE SKATT

-207 535

67 807

ÅRETS RESULTAT

-207 535

67 807





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	79 553 325	79 910 875
Summa materiella anläggningstillgångar		79 553 325	79 910 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	1 750 000	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 750 000	1 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 303 325	81 410 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 048	0
Övriga fordringar		9 291	9 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	131 870	81 065
Summa kortfristiga fordringar		142 209	90 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	413 263	557 610
Summa kassa och bank		413 263	557 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		555 472	647 861
SUMMA TILLGÅNGAR		81 858 797	82 058 736



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Underhållsfond		78 714	131 319
Summa bundet eget kapital		70 586 644	70 639 249
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 242 654	-5 363 066
Årets resultat		-207 535	67 807
Summa fritt eget kapital		-5 450 189	-5 295 259
SUMMA EGET KAPITAL		65 136 455	65 343 990
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12	11 735 000	0
Summa långfristiga skulder		11 735 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 735 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	4 590 000	16 415 000
Leverantörsskulder		123 116	37 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	274 226	262 141
Summa kortfristiga skulder		4 987 342	16 714 746
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 987 342	16 714 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 858 797	82 058 736



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	257 934	570 670
Avskrivningar	357 550	357 550
Summa	615 484	928 220
Erhållen ränta	2 696	4 991
Erlagd ränta	-468 165	-507 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	150 015	425 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-51 958	250
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	97 596	13 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195 653	438 952
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kapitalförsäkring	-250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 500 000	16 415 000
Amortering av låneskulder	-3 590 000	-16 505 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	-144 347	348 952
Likvida medel vid årets början	557 610	208 658
Likvida medel vid årets slut	413 263	557 610



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 719 084	1 719 084
Övriga objekt	31 999	34 230
Totalt årsavgifter och hyror	1 751 083	1 753 314

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 439	10 455
Överlåtelseavgifter	5 806	2 867
Övriga intäkter	1 764	2 816
Kommunikation	126 000	126 000
Totalt övriga rörelseintäkter	139 009	142 137



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	35 903	32 170
Uppvärmning	307 911	325 002
Vatten och avlopp	84 711	73 449
Avfallshantering	36 492	29 041
Teknisk förvaltning	143 919	90 328
Serviceavtal	56 723	41 078
Besiktningsskostnader	11 674	2 946
Systematiskt brandskyddsarbete	340	0
Gångbanerenshållning	22 540	22 353
Kommunikationskostnader	111 064	109 492
Försäkringar	47 456	47 065
Förbrukningsmaterial	9 606	24 385

868 339 797 309

Reparationer

Huskropp	18 537	16 416
Reparation hiss	18 315	8 447
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	3 600
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 856	12 747
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 806	0
VA & sanitet, installationer	9 588	8 107
Värme, installationer	0	2 475
El, installationer	1 813	1 000
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 609	0

137 524 52 792

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	16 125	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 500	0
Hiss	98 005	0
Värme, installationer	13 575	0

135 205 0

Totalt fastighetskostnader

1 141 068 850 101

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	96 903	95 048
Revision	15 000	15 000
Tele och post*	7 534	1 689
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 974	0
Bankkostnader	950	986
IT-tjänster**	4 085	1 992
Övriga externa tjänster***	6 094	0
Övriga externa kostnader	0	2 415

Totalt övriga kostnader

133 540 117 130

*Kostnad för porttelefon

**Kostnaden för föreningens hemsida har fördubblats

***Avser uppdatering av underhållsplanen



Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2025

2024

357 550

357 550

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

357 550

357 550

Not 7. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

16 887 500

16 887 500

Summa:

16 887 500

16 887 500

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

70 114 054

70 114 054

Mark

13 793 876

13 793 876

Utgående anskaffningsvärden

83 907 930

83 907 930

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 997 055

- 3 639 505

Årets avskrivning på byggnader

- 357 550

- 357 550

Utgående avskrivningar

-4 354 605

-3 997 055

Utgående redovisat värde

79 553 325

79 910 875

Varav

Byggnader

65 759 449

66 116 999

Mark

13 793 876

13 793 876

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

66 000 000

59 600 000

Taxeringsvärde mark

33 400 000

46 800 000

99 400 000

106 400 000

Not 9. Övriga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Kapitalförsäkring

1 750 000

1 500 000

Summa

1 750 000

1 500 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetald försäkring

47 583

47 456

Förutbetalda kostnader

68 207

33 609

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 080

0

Summa

131 870

81 065

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

413 264

557 610

Summa

413 264

557 610



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2029-06-28	2,90 %	3 825 000	3 915 000
SEB	2029-06-28	2,90 %	4 500 000	4 500 000
SEB	2025-09-29	2,67 %	0	2 000 000
SEB	2025-09-29	2,67 %	0	1 500 000
SEB	2026-07-28	2,37 %	1 250 000	1 250 000
SEB	2026-07-28	2,37 %	3 250 000	3 250 000
SEB	2028-09-28	2,74 %	2 000 000	0
SEB	2028-09-28	2,74 %	1 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 325 000	16 415 000

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 590 000	16 415 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 735 000	0
Summa	16 325 000	16 415 000

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	32 227	41 928
Förutbetalda intäkter	166 926	150 106
Upplupna kostnader	75 073	70 107
Summa	274 226	262 141



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lennart Lindorsson
Ordförande

Johan Isacson
Ledamot

Greta Wieslander
Ledamot

Eva Bredberg
Ledamot

Dan Ahlqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Mikael Andersson
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 12:23

SENT BY OWNER:

Sofia Kosmidou · 19.05.2026 11:03

DOCUMENT ID:

Bk3dPoFyMx

ENVELOPE ID:

SkhdwjKyzg-Bk3dPoFyMx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Lilla Drottningen.pdf

17 pages

SHA-512:

5e33be09a1000d205db52267b0f21275bd98ce90504f00fa5a6ff6a88a3e612894f166a7d86966c23904e76e3dc8fa0ee95d65d8ab6b111faa1b10d92b951b80

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
Dan Roger Ahlqvist	 Signed	19.05.2026 11:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/10/22)
	Authenticated	19.05.2026 11:08	Low	
LENNART LINDORSSON	 Signed	19.05.2026 11:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/07/19)
	Authenticated	19.05.2026 11:52	Low	
EVA BREDBERG	 Signed	19.05.2026 11:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/05/15)
	Authenticated	19.05.2026 11:54	Low	
JOHAN ISACSON	 Signed	19.05.2026 12:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/03/10)
	Authenticated	19.05.2026 11:58	Low	
GRETA WIESLANDER	 Signed	19.05.2026 12:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/10/28)
	Authenticated	19.05.2026 12:03	Low	
MIKAEL ANDERSSON	 Signed	19.05.2026 12:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/07/29)
	Authenticated	19.05.2026 12:22	Low	

* 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

Till föreningsstämman i Brf Lilla Drottningen

Org. nr. 769615-4108

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025 avseende Brf Lilla Drottningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision som baseras på det material som översänts.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2026-05-11

Mikael Andersson

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2026



RB 2025 - Lilla Drottningen.pdf

(100225 byte)

SHA-512: a00c06dd754a60598a2a9c0f358c9456021db
ce0f3a0e0d302f74e0b4e12582bb43ba77ff9a9114c622
e4e1176091567eb15b9b803780435703751962f8052c4

Underskrifter

2026-05-19 14:09:46 (CET)



Mikael Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

30b3e0d72a0201b43c39d9826597a827c88a73e7b2b8783c71d724b85b9cb72bf8eac0849df60820554a22fb0537dcac9d39ca5e287fadfb79a6cc7a8fe2bc
b0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

