

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lillåstrand

769615-3043

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	9-10
Upplysningar till resultaträkning	10-12
Upplysningar till balansräkning	12-15
Underskrifter	15

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
FF-Fastighetsservice AB

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lillåstrand intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Örebro 2026-

Tomas Noreén
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillåstrand, 769615-3043 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Tomas Noreén
Vice ordf.	Roland Thorstensson
	Roland Brehmer
	Kari Åstedt
	Annelie Widestrand

Suppleant

Roger Östberg
Diana Pettersson

Revisor

Jens Forneng, LR Nolér AB

Revisorssuppleant

Peter Lindblad, LR Nolér AB

Valberedning

Tommy Hagsten
Peter Holst

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året. Under året har styrelsen hållit fem stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2025-03-24.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stämjärnet 11, Örebro kommun
Adress:	Södra Lillåstrand 46 och 48
Byggår:	2009
Taxeringsvärde:	68 000 000kr varav byggnadsvärde 51 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	32 privatbostäder fördelade i 2 huskroppar
Total boyta:	2 576 m ²
Fastighetens areal:	3 677 m ² mark av äganderätt

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8 st	Boyta 64 m ²
3 rum och kök	8 st	Boyta 80 m ²
3 rum och kök	8 st	Boyta 81 m ²
4 rum och kök	8 st	Boyta 97 m ²

P-anläggning som hyrs av HSB Brf Lillåspark 1 i Örebro

Garage	21 st
P-platser	11 st

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen bildades 2006-09-29 för att förvärva fastigheten Stämjärnet 11, Örebro Kommun.

Registreringsbevis utfärdades och stadgar registrerades av Bolagsverket 2006-10-26.

Verksamheten överlämnades till föreningen 2009-07-01.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning på föreningens byggnad.

Årlig funktionstest av hissar, rökluckor, rökdeckare och brandspjäll har genomförts.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening och har sitt säte i Örebro.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av

FF-Fastighetsservice AB

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Bostadsrättstillägg ingår.

Vid årets utgång var medlemsantalet 50 stycken fördelade på 32 stycken lägenheter.

Överlåtelse- pantsättningsavgift debiteras köparen/medlemmen i enlighet med föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5% av gällande prisbasbeloppet och pantsättningsavgiften uppgår till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningen har en underhållsplan

Övriga avtal föreningen har

Elnät, el och fjärrvärme	Eon
Hisservice	Kone
Hisskontroll	Kone
TV, bredband, telefon	Telia (ingår i avgiften)
VA och sophämtning	Örebro kommun
Återvinningssopor	Stena Recycling
Säkerhetsservice	Securitas
Frånluftsväxelpump	
service och köldmedel	Edekyl och Värme
Service frånluftsfiltar	Peo Kyla och Värme
Invändig städning	Renhållarens allservice
Revision	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker
Lån	Stadshypotek

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten för verksamhetsåret. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 654,66 kr/kvm.

Fastighetsavgift/skatt

Enligt nu gällande regler för nybyggda fastigheter som är bostäder har föreningen varit befriade från fastighetsskatten t.o.m. 2014.

Fr.o.m. 2015 t.o.m. 2019 erlägger föreningen halva fastighetsavgiften (0,15% av gällande underlag).

Därefter blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift (0,3% av gällande underlag).

Avgift per lägenhet kan alternativt beräknas med belopp i krontal 1 724 SEK från 2025 vid full fastighetsavgift.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett äkta privat bostadsföretag och skattar inte för avkastningen som är hänförlig till föreningens fastighet.

Budget

Styrelsen planerar inga höjningar för 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagstadgad elsäkerhetsgenomgång har genomförts. Styrelseansvarsförsäkring har tecknats . Genomgång av brandskyddsåtgärder har genomförts hos Nerikes Brandkår. Föreningens energibehov har planenligt minskat - beroende på den frånluftvärmepump som installerades under 2024. Tre medlemmar har sålt sin besittningsrätt och flyttat och tre nya medlemmar i deras ställe har antagits. Årsavgifterna har inte höjts under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 001 117	2 008 669	1 922 229	1 810 758	1 780 150
Resultat efter finansiella poster	82 676	-775 146	-32 141	88 844	101 779
Soliditet, %	90	89,1	89,9	89,3	88,6
Årsavg. andel i % av total rörelseintäkt	84	84	82	79	87
Balansomslutning	59 953 195	60 464 912	60 813 975	61 222 505	61 620 610
Räntekänslighet	3,23	3,60	3,43	3,85	4,20
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift upplåten bostadsrätt	655	655	636	605	605
Skuldsättning upplåten bostadsrätt	2 116	2 356	2 178	2 329	2 545
Skuldsättning	2 116	2 356	2 178	2 329	2 545
Sparande	182	168	137	185	190
Energikostnad	139	153	155	174	140

Upplysningar

- I årsavgiften ingår ej el för laddboxar.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	46 600 000	3 600 000	2 297 280	2 168 513	-775 146
Uttag ur fond			-821 414	821 414	
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-775 146	775 146
Fondavsättning enligt stämmobeslut			150 000	-150 000	
Årets resultat					82 676
Vid årets slut	46 600 000	3 600 000	1 625 866	2 064 781	82 676

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	2 064 781
årets resultat	82 676
Totalt	2 147 457

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm av lägenhetsytan för föreningens hus	150 000
balanseras i ny räkning	1 997 457
Summa	2 147 457

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2,3	2 001 117	2 008 669
Övriga rörelseintäkter		4 116	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 005 233	2 008 669
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 316 237	-2 098 450
Personalkostnader	5	-47 488	-43 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-386 574	-386 574
Summa rörelsekostnader		-1 750 299	-2 528 767
Rörelseresultat		254 934	-520 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 955	9 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 213	-264 416
Summa finansiella poster		-172 258	-255 048
Resultat efter finansiella poster		82 676	-775 146
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		82 676	-775 146
Skatter			
Årets resultat		82 676	-775 146

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 466 768	59 853 342
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 364	-
Summa materiella anläggningstillgångar		59 495 132	59 853 342
Summa anläggningstillgångar		59 495 132	59 853 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 973	1 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 114	120 377
Summa kortfristiga fordringar		125 087	121 742
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		332 976	489 828
Summa kassa och bank		332 976	489 828
Summa omsättningstillgångar		458 063	611 570
SUMMA TILLGÅNGAR		59 953 195	60 464 912

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 625 866	2 297 280
Medlemsinsatser		50 200 000	50 200 000
Summa bundet eget kapital		51 825 866	52 497 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 064 781	2 168 513
Årets resultat		82 676	-775 146
Summa fritt eget kapital		2 147 457	1 393 367
Summa eget kapital		53 973 323	53 890 647
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 450 000	6 070 000
Leverantörsskulder		160 858	119 644
Skatteskulder		107 328	103 008
Övriga skulder		28 388	26 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	233 298	255 006
Summa kortfristiga skulder		5 979 872	6 574 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 953 195	60 464 912

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	82 676	-775 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	386 574	386 574
	<u>469 250</u>	<u>-388 572</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469 250	-388 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 345	-3 634
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	25 607	-33 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 512	-426 123
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 364	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 364	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	850 000
Amortering av låneskulder	-620 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-620 000	460 000
Årets kassaflöde	-156 852	33 877
Likvida medel vid årets början	489 828	455 953
Likvida medel vid årets slut	332 976	489 830

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	386 574	386 574
	<u>386 574</u>	<u>386 574</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BRFNR 2023:1 Allmänna råd.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Markanläggning	20
-Bygginventarie	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Månadsavgifter	1 686 413	1 686 413
Garagehyror	209 660	212 940
Carport	77 880	76 560
Laddboxar	16 380	18 900
El Laddboxar	10 762	13 837
Öresavrundning	22	19
	2 001 117	2 008 669

Not 3 Årsavgift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift	1 686 413	1 686 413
Total årsavgift	1 686 413	1 686 413

- I årsavgiften ingår värme, el och vatten som hör till bostaden samt tv / bredband.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hyra garage/carport	299 081	292 295
Laddboxar	30 632	30 975
El för laddboxar	7 779	11 728
Fastighets el	150 419	165 867
Värme	135 426	169 051
Vatten och avlopp	73 439	59 714
Renhållning, sophantering	75 625	73 223
Snöröjning	14 529	15 318
Trappstädning inhyrd	46 113	29 730
Trädgårdsskötsel	42 470	39 053
Hisskostnader	57 129	37 120
Reparation och underhåll	75 136	52 908
Övriga driftskostnader	2 411	-
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	55 168	52 160
Fastighetsförsäkringar	40 270	38 431
Serviceavtal - Securitas	8 716	8 144
Gemensam tv och bredband	113 581	112 588
Förbrukningsinventarier	60	150
Förbrukningsmaterial	-	389
Planerat underhåll	-	821 414
Hemsida	1 232	1 198
Ersättning revisor	19 706	17 875
Övriga föreningskostnader	14 508	19 107
Panter och Överlåtelse	4 116	-
Administrationskostnader	43 831	42 424
Bankkostnader	4 860	3 840
Övriga främmande tjänster	-	3 748
Summa	1 316 237	2 098 450

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	40 299	38 101
Sociala kostnader	7 189	5 642
	47 488	43 743

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 939 700	64 939 700
	64 939 700	64 939 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 086 358	-4 699 784
-Årets avskrivning enligt plan	-386 574	-386 574
	-5 472 932	-5 086 358
Redovisat värde vid årets slut	59 466 768	59 853 342
Bokfört värde byggnader	51 951 891	52 336 482
Bokfört värde mark	7 500 000	7 500 000
Bokfört värde markanläggningar	14 877	16 860
	59 466 768	59 853 342

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	28 364	-
Vid årets slut	28 364	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-	,
Vid årets slut	-	
Redovisat värde vid årets slut	28 364	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 319595	2026-05-29	2,622	4 600 000	5 220 000
Stadshypotek 322093	2026-06-23	2,442	850 000	850 000
			5 450 000	6 070 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas nästkommande år			-5 450 000	-6 070 000
Kvarstående långfristig del			-	-
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen			-	-
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	14 800 000	14 800 000
Summa ställda säkerheter	14 800 000	14 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	11 517	15 965
Förutbetalda intäkter	163 862	165 908
Felinbetalningar	73	-
Upplupna kostnader	57 846	73 133
	233 298	255 006

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lånen kommer att läggas om under 2026.
Förberedelsearbetet med underlaget för K3 har påbörjats.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Örebro den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tomas Noreén
Styrelseordförande

Roland Thorstensson

Roland Brehmer

Kari Åstedt

Annelie Widestrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor
LR Nolér AB

Följande handlingar har undertecknats den 25 februari 2026



1282 Brf Lillåstrand ÅR inkl fasts.
260224.pdf
(111990 byte)
SHA-512: 2314f012c5360e6389453483a9bd6543ab0df
bc8e8a99becc89caf9184c089181759c9bb782ccbf9b7b
8883e3c7f1e834147e02c8e1853311245b38f1e9b6e12

Underskrifter

2026-02-25 10:28:47 (CET)



Anneli Widestrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 16:03:44 (CET)



Kari Åstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-25 18:16:49 (CET)



Roland Torstensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 14:54:00 (CET)



Tomas Lennart Sixten Noreén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 15:34:26 (CET)



Torgny Roland Brehmer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-25 23:10:11 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1282 Årsredovisning 2026

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:

cf47366d763d0ce9cfdce924f467dad68b06d349fad99bb510c72b532460d7f108f890aff8eb2e719eae8ad6249a2312717bc6ac38d13ad56c240fde576985d1



Om detta kvitto

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