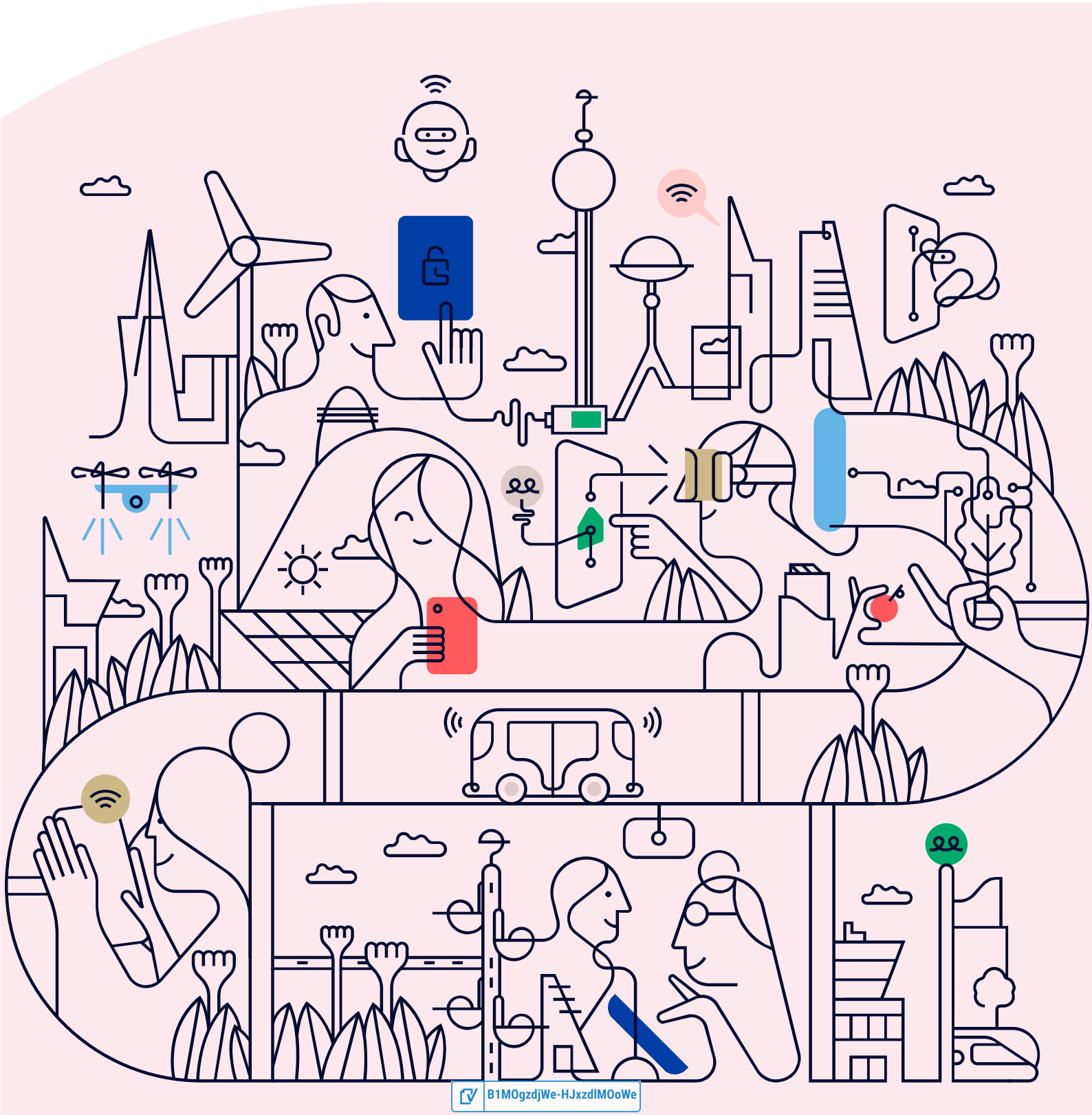
2025
Årsredovisning

Brf Lilla Torget



B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Torget

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

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

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.

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 53:14	2010	Göteborg kommun
Inom Vallgraven 53:17	2010	Göteborg kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1808-1895 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 5 400 kvm och 3 lokaler om 1 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 563 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Ekström	Ordförande
Lena Cedhagen	Styrelseledamot, vice ordförande
Ali Habibi	Styrelseledamot
Per Christer Muregård	Styrelseledamot
Linus Werner	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Garellick Obstfelder (sammankallande) samt Gunnar Jonsson

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller 2 ledamöter i förening

Revisorer

Filip Laurin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-18. Fortsättning ordinarie stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-13. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdateras 2026.

Utförda historiska underhåll

2010-2013	Byggnaderna Inom Vallgraven 53:14 och Inom Vallgraven 53:17 - Större ombyggnad slutförd 2013
2018	Målningsarbeten fönster mm
2019	Målningsarbeten fönster, takfot samt fasad Wijska huset
2021	Målningsarbeten fönster mm Otterhällehuset fönsterbågar fasad mm
2023	Frånluftsfläkt byte, entreportar, Byte belysning källare till LED
2024	Fuktkontroll reglering, målning del av fasad Wijska huset
2025	Frånluftsfläktbyte hyreslokal,

Planerade underhåll

2026	Fönster- och fasadmålning
2027	Spolning dagvatten, fönstermålning Byte tvättutrustning till städ trapphus

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Renova Miljö AB
Bredband Fastighet	Tele 2 AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk o juridisk konsultation	Bostadsrätterna ek.för.
Elektricitet	Skelleftekraft
Energitjänstavtal - Drift och Underhåll	Göteborg Energi AB
Fastighetsskötsel	Nybloms Fastighetsservice AB
Hissar	Kone Care AB
Hjärtstartare	Medigo saves and secures AB
Intresseföretag	Innerstaden Göteborg AB
Porttelefoner	Elektrocentralen
Säkerhet utanför kontorstid	Securitas Larmtjänst AB
Trappstädning	Alternativstäd AB
Vatten, sopning samt snöskottning trottoar	Göteborgs stad Intraservice AB

Övrig verksamhetsinformation

På extra stämma har föreningen antagit nya stadgar.

Styrelsen har tagit beslut om att låta extern part uppdatera vår underhållsplan, inklusive lokaler. Årets inköp av inventarier förklaras av omföring av muren, på Otterhällegatan, från pågående ombyggnad 2024 till inventarier 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter dom i Högsta förvaltningsdomstolen har bostadsrättsföreningar, som har blandad verksamhet (innefattande såväl bostäder som lokaler vari bedrivs momspliktig verksamhet) rätt att lyfta ingående mervärdesskatt utifrån omsättning, mot tidigare yta. För vår förening innebär detta att vi för verksamhetsåren 2018 - 2025 erhåller totalt 1.309.697 kronor i återbetald moms, vilket påverkar resultatet positivt

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Föreningen omförhandlade avtalet med Tele2, vilket innebär fler TV-kanaler samt bredband (1000/1000) för samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 742 464	5 562 970	5 193 928	4 907 695
Resultat efter fin. poster	441 198	-1 344 058	-1 616 218	-353 292
Soliditet (%)	80	84	82	80
Yttre fond	4 056 985	3 541 810	3 000 116	2 851 954
Taxeringsvärde	257 845 000	245 307 000	245 307 000	245 307 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	503	489	448	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,19	47,4	46,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 074	9 074	10 056	11 443
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 466	7 498	8 309	9 156
Sparande / kvm totalyta, kr	290	29	-36	216
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	27	29	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	161	126	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	25	26	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	214	181	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	4,32	3,65	-
Räntekänslighet (%)	18,05	18,57	22,46	-

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.

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	258 790 561	-	-	258 790 561
Upplåtelseavgifter	2 625 439	-	-	2 625 439
Fond, yttre underhåll	3 541 810	-124 108	639 283	4 056 985
Balanserat resultat	-5 861 554	-1 219 950	-639 283	-7 720 787
Årets resultat	-1 344 058	1 344 058	441 198	441 198
Eget kapital	**257 752 198**	**0**	**441 198**	**258 193 396**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 081 504
Årets resultat	441 198
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-639 283
Totalt	**-7 279 589**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	475 880
Balanseras i ny räkning	**-6 803 709**

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

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 742 465	5 562 970
Övriga rörelseintäkter	3	1 317 142	6 730
Summa rörelseintäkter		**7 059 607**	**5 569 700**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 182 700	-2 874 771
Övriga externa kostnader	9	-379 002	-322 800
Personalkostnader	10	-120 282	-119 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 459 422	-1 407 240
Övriga rörelsekostnader		-237 099	0
Summa rörelsekostnader		**-5 378 504**	**-4 724 567**
RÖRELSERESULTAT		**1 681 102**	**845 133**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 151	41 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 297 055	-2 230 392
Summa finansiella poster		**-1 239 905**	**-2 189 190**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**441 198**	**-1 344 058**
ÅRETS RESULTAT		**441 198**	**-1 344 058**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	304 003 807	305 411 047
Maskiner och inventarier	13	643 540	0
Pågående projekt	14	0	740 722
Summa materiella anläggningstillgångar		**304 647 346**	**306 151 768**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**304 647 346**	**306 151 768**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 379	295 656
Övriga fordringar	15	3 331 206	1 111 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	118 834	55 926
Summa kortfristiga fordringar		**3 473 419**	**1 463 338**
Kassa och bank			
Kassa och bank		427 521	424 747
Summa kassa och bank		**427 521**	**424 747**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 900 940**	**1 888 085**
SUMMA TILLGÅNGAR		**308 548 286**	**308 039 853**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 416 000	261 416 000
Fond för yttre underhåll		4 056 985	3 541 810
Summa bundet eget kapital		**265 472 985**	**264 957 810**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 720 787	-5 861 554
Årets resultat		441 198	-1 344 058
Summa fritt eget kapital		**-7 279 589**	**-7 205 612**
SUMMA EGET KAPITAL		**258 193 396**	**257 752 198**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	49 000 000	49 000 000
Leverantörsskulder		207 993	205 835
Övriga kortfristiga skulder		131 633	78 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 015 264	1 003 474
Summa kortfristiga skulder		**50 354 891**	**50 287 655**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**308 548 286**	**308 039 853**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 681 102**	**845 133**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 459 422	1 407 240
	3 140 524	**2 252 373**
Erhållen ränta	57 151	41 202
Erlagd ränta	-1 362 612	-2 201 035
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 835 063**	**92 539**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 782	-232 155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 793	33 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 797 073**	**-105 954**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	45 000	-740 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**45 000**	**-740 722**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-5 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-5 300 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 842 073**	**-6 146 676**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 526 864**	**7 673 540**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 368 937**	**1 526 864**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Torget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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:

Byggnad	0,50 - 6,60 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Laddstolpar	10,00 %

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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 710 111	2 638 644
Hyresintäkter lokaler, moms	2 508 756	2 469 888
Hyresintäkter p-plats	22 800	21 600
Hyresintäkter p-plats, moms	36 000	34 200
Deb. fastighetsskatt, moms	298 458	249 348
Vatten, moms	130 836	128 268
Elintäkter laddstolpe moms	7 024	0
Övriga intäkter	1 475	950
Nycklar/lås vidarefakturering	3 625	250
Nycklar/lås vidarefakturering, moms	4 500	0
Påminnelseavgift	600	240
Dröjsmålsränta	478	0
Pantsättningsavgift	10 803	5 730
Överlåtelseavgift	5 769	12 657
Administrativ avgift	1 225	392
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	802
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	**5 742 465**	**5 562 970**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	7 445	6 730
Återvunnen moms	1 309 697	0
Summa	**1 317 142**	**6 730**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	67 239	179 560
Fastighetsskötsel utöver avtal	102 627	21 817
Städning enligt avtal	127 516	137 964
Städning utöver avtal	46 419	0
Besiktningar	11 165	0
Hissbesiktning	13 687	8 380
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 995	0
Brandskydd	1 549	27 755
Myndighetstillsyn	1 698	0
Gårdkostnader	31 556	7 844
Gemensamma utrymmen	1 798	1 421
Garage/parkering	0	5 327
Snöröjning/sandning	5 369	5 194
Serviceavtal	236 788	223 179
Mattvätt/Hyrmattor	10 150	7 221
Förbrukningsmaterial	14 529	12 207
Summa	**687 085**	**637 870**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	106 524
Hyreslokaler	0	34 990
Källarutrymmen	0	27 448
Dörrar och lås/porttele	9 818	8 107
VVS	21 819	30 974
Värmeanläggning/undercentral	1 980	0
Ventilation	13 216	6 955
Elinstallationer	4 400	21 944
Hissar	69 458	9 615
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 128
Summa	**120 692**	**252 684**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	26 803	0
Installationer	412 606	0
Källare	0	11 616
Fasader	0	75 656
Mark/gård/utemiljö	36 471	36 836
Summa	**475 880**	**124 108**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	168 681	177 825
Uppvärmning	886 830	1 054 437
Vatten	220 706	165 298
Sophämtning/renhållning	100 575	103 249
Summa	**1 376 792**	**1 500 810**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	111 751	35 804
Kabel-TV	38 736	9 438
Bredband	73 313	987
Fastighetsskatt	298 450	313 070
Summa	**522 250**	**359 299**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 912	6 916
Tele- och datakommunikation	5 474	9 538
Juridiska åtgärder	36 653	34 520
Inkassokostnader	0	512
Revisionsarvoden extern revisor	52 129	41 838
Styrelseomkostnader	26 101	32 322
Fritids och trivselkostnader	4 117	253
Föreningskostnader	105 997	52 736
Förvaltningsarvode enl avtal	108 337	95 421
Överlåtelsekostnad	6 028	19 847
Pantsättningskostnad	14 367	12 823
Korttidsinventarier	5 168	0
Administration	5 136	1 956
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	6 340	0
Föreningsavgifter	0	14 020
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	100
Summa	**379 002**	**322 800**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	20 282	19 755
Summa	**120 282**	**119 755**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 299 150	2 230 069
Kostnadsränta skatter och avgifter	-2 168	323
Övriga räntekostnader	73	0
Summa	**1 297 055**	**2 230 392**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	322 858 994	322 858 994
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**322 858 994**	**322 858 994**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 447 947	-16 040 707
Årets avskrivning	-1 407 240	-1 407 240
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 855 187**	**-17 447 947**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**304 003 807**	**305 411 047**
I utgående restvärde ingår mark med	*43 847 202*	*43 847 202*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	171 926 000	131 633 000
Taxeringsvärde mark	85 919 000	113 674 000
Summa	**257 845 000**	**245 307 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 056	23 056
Omklassificering av pågående arbeten	695 722	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**718 778**	**23 056**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 056	-23 056
Årets avskrivning	-52 182	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-75 238**	**-23 056**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**643 540**	**0**

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	740 722	-19 515
Årets investeringar	-45 000	869 771
Omfört till Byggnad	-695 722	-109 534
Summa pågående arbeten	**0**	**740 722**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 634	6 305
Skattefordringar	17 954	3 334
Momsavräkning	314 202	0
Transaktionskonto	1 886 201	473 972
Borgo räntekonto	1 055 216	628 145
Summa	**3 331 206**	**1 111 756**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 029	16 954
Förutbet försäkr premier	37 977	35 807
Förutbet kabel-TV	12 021	3 165
Förutbet bredband	23 783	0
Upplupna intäkter	7 024	0
Summa	**118 834**	**55 926**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-01-29	2,30 %	15 500 000	15 500 000
Nordea	2026-02-27	2,27 %	21 000 000	21 000 000
Nordea	2026-07-22	2,30 %	12 500 000	12 500 000
Summa			49 000 000	49 000 000
Varav kortfristig del			**49 000 000**	**49 000 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 000 000 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.

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	62 519	460
Uppl kostnad Städning entrepr	9 180	9 945
Uppl kostn el	13 769	17 026
Uppl kostnad Värme	108 000	117 648
Uppl kostn räntor	166 349	231 906
Uppl kostn vatten	35 355	13 967
Uppl kostnad Sophämtning	8 499	7 244
Uppl kostn bredband	223	240
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 908	32 908
Förutbet hyror/avgifter	478 462	472 130
Summa	**1 015 264**	**1 003 474**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Göteborg

Ali Habibi
Styrelseledamot

Lena Cedhagen
Styrelseledamot, vice ordförande

Per Christer Muregård
Styrelseledamot

Ulf Ekström
Ordförande

Linus Werner
Tjänstgörande suppleant

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

Filip Laurin
Auktoriserad revisor

B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
31.03.2026 10:21

SENT BY OWNER:
Sara Bergström · 30.03.2026 17:02

DOCUMENT ID:
HJxzdlMOoWe

ENVELOPE ID:
B1MOgzdjWe-HJxzdlMOoWe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Lilla Torget.pdf
20 pages

SHA-512:
1f16d75690c436b0d344c317eddd1f3af17399b998b1fbf
295ae38442371bb85dfb456f6f7f1a436d50428e51de8aa
5d7cabdbccb0bcfe9cda9b55a01dc2cb21

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. **Ulf Ekström**	**Signed**	**30.03.2026 17:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1956/11/04)**
ekulven@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 17:03	Low	IP: 90.238.33.105
2. **Lena Cedhagen**	**Signed**	**30.03.2026 17:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/02/13)**
lena.cedhagen@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 17:08	Low	IP: 95.194.135.201
3. **Linus Fredrik Werner**	**Signed**	**31.03.2026 07:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/07/30)**
Linus.fredrik.werner@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 07:09	Low	IP: 2a09:bac3:5179:2c50::46a:21
4. **PER CHRISTER MUREGÅRD**	**Signed**	**31.03.2026 08:13**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1953/04/18)**
controllerc@icloud.com	Authenticated	31.03.2026 08:11	Low	IP: 188.151.32.90
5. **ALI HABIBI**	**Signed**	**31.03.2026 09:03**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/05/28)**
ali.habibi@alonis.se	Authenticated	30.03.2026 21:59	Low	IP: 2001:2042:752e:ef00:a1ef:a07d:2fa6:ac2a
6. **Filip Patrik Laurin**	**Signed**	**31.03.2026 10:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/01/27)**
Filip.Laurin@bdo.se	Authenticated	31.03.2026 10:20	Low	IP: 185.205.224.124

* 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